



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 494 - 2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 30 de octubre del 2023

SOLICITANTE: Unidad Registral.

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. N° 2022-20.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de partidas.

TEMA: Disponer el inicio del procedimiento de reconstrucción de asientos de inscripción.

VISTO:

La Resolución de la Unidad Registral N° 615-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG de la Unidad Registral de esta Zona Registral N° IX – Sede Lima, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante la resolución de visto se dispuso la evaluación de la reproducción y, de ser el caso, la reconstrucción de la **partida N° 46590570** del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDO.- Que, mediante el Sistema de Consulta Registral se revisó la aludida partida, verificándose que corresponda al predio ubicado en la av. Abancay, antes Sagasti, signada con los números antiguos 85 al 91 (Cercado de Lima). A través de dicho sistema se observa que algunas fojas del **tomo 178** encuentran en mal estado, lo cual impide verificar la información de asientos registrales y de anotaciones marginales.

TERCERO.- Que, asimismo se revisó el **físico del tomo 178**, observándose fojas en mal estado, no obstante ello, se aprecia que algunas se encuentran más legibles que sus imágenes alojadas en el sistema.

CUARTO.- Que, de acuerdo a las investigaciones efectuadas ante esta unidad, en el siguiente

cuadro se indicarán los asientos registrales y las anotaciones marginales extendidas en las fojas que se encuentran en mal estado en el **tomo 178**:

Fojas	Asiento / anotación	Información
101	Asiento 13	Inscripción de compraventa a favor de Antonio Santello, en virtud de la escritura pública del 21.10.1919 extendida ante el notario Alfredo Hohagen. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 3459 del 25.10.1919 .
	Anotación marginal	Se deja constancia de la inscripción de independización de la fábrica del asiento 14, a favor de Antonio Santello, en la foja 198 del tomo 189 (partida N° 07021195).
	Asiento 14	Inscripción de declaratoria de fábrica, consistente en la construcción de un edificio levantado sobre un área de 183.32 m ² , en virtud de un plano y un presupuesto reconocidos judicialmente el 10.07.1920. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 2663 del 10.07.1920 .
102	Asiento 15	Inscripción de cancelación de embargo, en virtud del auto del 07.04.1920. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 2791 del 19.07.1920 .
	Asiento 16	Inscripción de cancelación de hipoteca, en virtud de la resolución del 11.12.1918 expedida por el Ministerio de Hacienda. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 2830 del 20.07.1920 .
	Anotación marginal	Se deja constancia de la inscripción de independización de la fábrica del asiento 17, a favor de Antonio Santello, en la foja 217 del tomo 191 (partida N° 07021305).
102 al 105	Asiento 17	Inscripción de declaratoria de fábrica, consistente en la construcción de un edificio levantado sobre un área de 216.70 m ² , en virtud de documentos reconocidos el 28.09.1920 ante el juzgado que despachaba el actuario U. Villarán. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 3916 del 28.09.1920 .
105 al 106	Asiento 18	Inscripción de declaratoria de fábrica, consistente en la construcción de un edificio levantado sobre un área de 225.25 m ² , en virtud de un plano y presupuesto reconocidos el 30.12.1920 ante el juez Víctor Gonzales y el actuario Rosendo A. Fernández. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 5324 del 31.12.1920 .

QUINTO.- Que, respecto de las **anotaciones marginales** de las fojas 101 y 102 del tomo 178, se observa que éstas si bien estas se encuentran en mal estado, su información ha podido ser obtenida conforme a lo indicado en el cuadro del considerando anterior. En cuanto a los

asientos 15 y 16, se aprecia que si bien por el **sistema** se observa que estos están deteriorados, se verifica en el **físico** del tomo 178 que su información se encuentra legible.

SEXTO.- Que, habiéndose obtenido la información de las referidas anotaciones marginales y que los asientos 15 y 16 se encuentran deteriorados, corresponde su **transcripción** en aplicación del artículo 114 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

SÉTIMO.- Que, en relación al **asiento 13** de la foja 101 del tomo 178, se aprecia que se encuentra **parcialmente destruido**. Respecto a dicho asiento, no se cuenta con su duplicado, sin embargo, sí se cuenta con su respectivo título archivado. Tal situación no se ajuste en estricto a lo regulado en el artículo 116 del referido reglamento, toda vez que, para la reproducción se requiere contar con el duplicado del asiento y con su título respectivo; del mismo modo, no se ajusta a lo establecido en el artículo 117 de dicho cuerpo normativo, por cuanto el inicio del procedimiento de reconstrucción tiene como presupuesto no contar con el duplicado de la partida y con su información, es decir con los respectivos títulos.

OCTAVO.- Que, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos no ha regulado el supuesto de asientos destruidos, de los cuales no se cuenta con sus duplicados y sí con los títulos que los sustentan. Sobre el particular, es preciso señalar que en aplicación del principio de eficacia contenido en el numeral 1.10 del artículo IV y del numeral 1 del artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, corresponde disponer la **reconstrucción directa** del **asiento 13** de la foja 101 del tomo 178, en mérito al título archivado N° 3459 del 25.10.1919, teniendo en cuenta además que se ha verificado que después de dicho asiento se han extendido otros más, por lo que se tiene la certeza de todos los asientos extendidos en la partida N° 46590570.

NOVENO.- Que, respecto de los **asientos 14, 17 y 18** de fojas 101 al 106 del tomo 178, se ha verificado que en estos se han inscrito declaratorias de fábricas, observándose que se encuentran parcialmente destruidos.

En el presente caso no se cuenta con el duplicado de dichos asientos. Asimismo, se ha verificado que los títulos que generaron la extensión de los asientos 14, 17 y 18 están conformados sólo por sus guías de despacho, no apreciándose la documentación que sustenta las inscripciones de declaratorias de fábricas.

Sobre el particular, es preciso señalar que, en la época de presentación de los títulos que generaron la extensión de los aludidos asientos se encontraba vigente el Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad Inmueble, aprobado por Resolución Suprema del 11.03.1905. Los artículos 64, 68 y 69 de dicho reglamento establecían que los registradores sólo conservaban los títulos relacionados a **cancelación de hipotecas** y a **mandatos judiciales que ordenen una inscripción**, debiendo devolver aquellos títulos que no reúnan dichas características

En tal sentido, en el presente caso no se verifica que los títulos sobre declaratorias de fábricas se encuentren incompletos, sino que, por la normativa de aquella época, la documentación que sustenta las inscripciones de declaratorias de fábrica en los asientos 14, 17 y 18, no se custodiaban y fueron devueltos conforme a la normativa antigua.

DÉCIMO.- Que, en atención a lo expuesto en el considerando anterior, no es viable la reproducción de los **asientos 14, 17 y 18** de fojas 101 al 106 del tomo 178, conforme a lo dispuesto en el artículo 116 del del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que no se cuenta con el duplicado de dichos asientos y con la documentación que contenga su información. En tal sentido, es de aplicación lo establecido en el artículo 117 de dicho reglamento, a efectos de disponer el inicio del procedimiento de reconstrucción, disponiéndose además la publicación de un aviso en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, asimismo, conforme a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 117, la publicación del aviso tiene como finalidad hacer de conocimiento de las inscripciones materia de la reconstrucción y la convocatoria a los interesados para que aporten toda la información que permita la reconstrucción de la partida pérdida o destruida.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, el artículo 118 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que el periodo de reconstrucción durará seis (6) meses contados desde la fecha de la última publicación en los diarios, periodo en el cual, la Gerencia (hoy Unidad Registral) mediante resoluciones debidamente motivadas, ordenará se extiendan provisionalmente los asientos que reemplacen a aquellos que quedaron destruidos, cuando se obtenga la información que permita acreditar su anterior inscripción.

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 de los **asientos 14, 17 y 18** de fojas 101 al 106 del tomo 178 de la partida N° 46590570 del Registro de Predios de Lima.

ARTÍCULO SEGUNDO.- **DISPONER** la publicación de un aviso en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación, convocando a los interesados para que puedan proporcionar al Registro la información que permita la reconstrucción de la ficha indicada en el artículo que antecede.

ARTÍCULO TERCERO.- **DISPONER** la transcripción de las **anotaciones marginales** de las

fojas 101 y 102 del tomo 178 y de los **asientos 15 y 16** de la foja 102 del tomo 178 de la partida N° 46590570 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER directamente la reconstrucción del **asiento 13** de la foja 101 del tomo 178 de la partida N° 46590570 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO QUINTO.- 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 evaluar la transcripción y la reconstrucción directa dispuestas en los artículos tercero y cuarto.

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