



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 555 - 2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 30 de noviembre del 2023

SOLICITANTE: Unidad Registral

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. N° 2022-214.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de título archivo.

TEMA: Declarar improcedente la reproducción de documentos presentados en el título.

VISTO:

La Resolución de la Unidad Registral N° 27-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 31.01.2022 expedida por la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante la resolución de visto se dispuso la evaluación de reproducción del **título N° 1006 del 02.12.1896** del Registro de Predios de Lima, toda vez que mediante correo institucional, el abogado certificador Juan Santos Díaz Flores, informó que en el archivo registral obran títulos que datan desde el año 1917.

SEGUNDO.- Que, revisado el **asiento de presentación** del título N° 1006 del 02.12.1896, se aprecia que se presentó el certificado de una escritura pública del 30.11.1896 extendida ante el notario Carlos Sotomayor para la inscripción de la compraventa otorgada por Estefanía Bravo a favor de Juana Rosa Alcántara de Fernández, respecto del predio ubicado calle Bolognesi de la Villa de Chorrillos (actualmente distrito de Chorrillos). Se aprecia al margen del asiento de presentación la anotación en la que se indica que el título N° 1006 se registró en el **asiento 4 de fojas 2 del tomo 2**.

TERCERO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó la partida N° 42170488 del Registro de Predios de Lima, no apreciándose el asiento 4 señalado en el considerando anterior, por cuanto se aprecian unas páginas en las que se indica **“FÍSICAMENTE EL FOLIO NO EXISTE”**. Al respecto, es preciso señalar que mediante la resolución de visto se dispuso el

inicio del procedimiento de reconstrucción, entre otros asientos, del aludido asiento 4 y mediante Resolución de la Unidad Registral N° 160-2023-SUNARP-ZRIX/UREG se declaró la conclusión del referido procedimiento, sin haberse obtenido la información que permita la reconstrucción de dicho asiento y otros más.

CUARTO.- Que, el primer párrafo del artículo 122 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos 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”*.

QUINTO.- Que, de la norma antes citada se desprende que para el inicio del procedimiento de reproducción debe verificarse, entre otros aspectos, que la **documentación** presentada en el respectivo título **formó parte del Archivo Registral** y así comprobar su **pérdida o destrucción**, toda vez que, respecto de aquellos documentos que no formaron parte del Archivo Registral, esta Institución no tiene el deber de reproducirlos por no haber sido objeto de custodia y conservación.

SEXTO.- Que, es necesario señalar que durante la fecha de presentación del título N° 1006 del 02.12.1896 se encontraba vigente el Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble aprobado el 11.09.1888. Los artículos 63¹, 67² y 68³ del mencionado reglamento establecían que los registradores sólo **conservaban** títulos que estén referidos a **providencias judiciales que ordenen una inscripción y aquellos mediante los que se cancelen total o parcialmente una hipoteca**, debiéndose devolver aquellos títulos que no reúnan dichas características después de haberlos calificado.

SÉTIMO.- Que, en el presente caso se verifica, que si bien no se puede revisar el asiento 4 de fojas 2 del tomo 2 por las razones señaladas en el tercer considerando, se ha observado en el asiento de presentación del título N° 1006 del 02.12.1896 que se presentó una **escritura pública de compraventa** que se registró en el referido asiento. Al respecto, es necesario señalar que dicho documento no reunía las características establecidas en los artículos 63 y 67

¹ Art. 63. 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.”

² Art. 67. 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.

³ Art. 68. Los demás títulos que se presenten al Registrador, serán devueltos por éste a los interesados con la anotación prevenida en el artículo 66, después de haber hecho de ellos el uso que corresponda.

del antiguo reglamento para su conservación, sino que fue devuelto conforme lo disponía el artículo 68 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 la documentación presentada 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° 1006 del 02.12.1896 del Registro de Predios de Lima, conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR una copia certificada de la presente resolución al Jefe de Archivos de Títulos para su conocimiento.

Regístrese y comuníquese.-

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima
SUNARP

AHS/fp