



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 559 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 30 de noviembre del 2023

SOLICITANTE: Sede del Archivo de Lince.

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2023-38.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de Títulos.

TEMA: Improcedencia de reproducción de título.

VISTO:

El Informe N° 250-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SUBARC/LINCE del 08.08.2023, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el documento de visto, se pone de conocimiento de la Unidad Registral que el **título N° 2180 del 08.05.1923** del Registro de Predios de Lima se encuentra **incompleto**, indicándose además que éste no presenta evidencias de desglose o mutilación de documentos.

SEGUNDO.- Que, en el presente caso no se puede verificar el asiento de presentación del título N° 2180 del 08.05.1923, toda vez que el **tomo diario N° 57** que le corresponde se encuentra faltante, conforme a lo indicado en el Informe N° 15/FMR-2022/SUNARP-ZR°N°IX/ARCHIVO-8VO PISO.

TERCERO.- Que, mediante el Informe N° 129-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SDMP/ARCH se remite el duplicado del título N° 2180 del 08.05.1923, observándose que sólo se encuentra integrado por la **guía de despacho** en la que se indica que se presentó un plano y un expediente de reconocimiento judicial para la inscripción de fábrica.

CUARTO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó el **asiento 2** de fojas 417 del tomo 2 de balnearios de la partida N° 07000134 del Registro de Predios de Lima, verificándose la inscripción de declaratoria de fábrica respecto de un edificio levantado sobre un terreno ubicado en

parte de la manzana N° 1, frente a la av. Leguía, situada de la urbanización de San Isidro, Miraflores, en virtud de la **memoria** y del **plano** elaborados por el constructor Pedro Moloche, quien los reconoció el 07.05.1923 ante el juez de primera instancia Raúl Noriega y el actuario Villarán. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 2180 del 08.05.1923.

QUINTO.- 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”*.

SEXTO.- 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.

SÉTIMO.- Que, es necesario señalar que en la fecha de presentación del **título N° 2180 del 08.05.1923** se encontraba vigente el Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble del 29.04.1922. Los artículos 65², 69³ y 70⁴ 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° 2180 del 08.05.1923** se presentó un expediente judicial que contenía una memoria y un plano reconocidos ante un juez, para la inscripción de una declaratoria de fábrica. Dicha documentación no formó parte del archivo registral, toda vez que no reunía las características que estipulaban los artículos 65 y 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

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

² Art. 65. 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. 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.

⁴ 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.

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° 2180 del 08.05.1923** del Registro de Predios de Lima.

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

Regístrese y comuníquese.-

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

AHS/fpa