



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 015 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 18 de enero del 2024

SOLICITANTE: Subunidad del Archivo Registral.

EXPEDIENTE SIDUREG: 2024-07.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de Títulos.

TEMA: Disponer el inicio del procedimiento de reconstrucción de título archivado.

VISTO:

El Oficio N° 513-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SAR del 22.11.2023 de la Subunidad del Archivo Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que, mediante el oficio de visto se pone de conocimiento de esta unidad que en el **título archivado N° 79539 del 09.02.2007** del Registro de Predios de Lima obran **tres planos que no le corresponden**. Con dicho oficio se remite el escrito ingresado con Hoja de Trámite N° E-01-2023-126455 del 16.11.2023 del usuario Carlos Ivan Salas Zárate, con el cual manifiesta que el aludido título archivado **no cuenta con sus respectivos planos**, obrando otros que no le corresponden.

SEGUNDO.- Que, de la revisión del **asiento de presentación** del título N° 79539 del 09.02.2007, se aprecia que se solicitó la inscripción de independización, junta de propietarios, modificación de área, declaratoria de fábrica, reglamento interno y numeración, observándose que se presentó, entre otros documentos, **planos de lámina U-01, A-01 e I-01 legalizados por el notario Alberto Guinand**.

TERCERO.- Que, a través del Sistema de Gestión de Archivos (Sigesar) se revisó el título archivado N° 79539 del 09.02.2007, verificándose, entre otros documentos, los siguientes:

- a) El formulario de solicitud de inscripción en el que se indica que se presentó plano de ubicación, de distribución y de independización.
- b) El **plano de independización de lámina I-01**, el **plano de localización de lámina U** con anotaciones de observación y otro **plano de localización de lámina U**. Dichos planos corresponden al lote 3 de la mz. G del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Sicuani del **distrito de Ate**.
- c) El FOU Parte 1 Licencia de Obra del 20.07.2006.
- d) El FOU Parte 2 Declaratoria de Fábrica del 02.02.2007.
- e) El FOU Parte 1: Anexo A del 23.02.2007.
- f) El FOU Parte 1: Anexo A del 14.03.2007.
- g) El Certificado de Numeración N° 212-2007-MDLM-GDU/SGOPHUC del 30.01.2007 expedido por la Municipalidad de La Molina.
- h) La memoria descriptiva de independización con firmas certificadas el 08.02.2007 por el notario Alberto Guinand Correa.
- i) El reglamento interno con firmas certificadas el 08.02.2007 por el citado notario.
- j) La hoja de subsanación de la memoria descriptiva con firmas certificadas el 13.03.2007 por el citado notario.
- k) La hoja de subsanación al reglamento interno con firmas certificadas el 02.03.2007 por el citado notario.
- l) La hoja de subsanación a los FOU, al plano de independización y a la memoria descriptiva de independización con firmas certificadas el 02.03.2007 por el citado notario

CUARTO.- Que, mediante el Sistema Automatizado del Registro de Predios (SARP) se revisaron los **asientos 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012 y 0013** de la partida N° P02034285, verificándose la inscripción de declaratoria de fábrica, de reglamento interno, de junta de propietarios, de rectificación de fábrica, de independización, de modificación de área y de numeración respectivamente, vinculados al predio ubicado en el jr. Río Magdalena N° 205, urbanización popular Las Praderas de la Molina, distrito de La Molina, en virtud de los documentos indicados en los literales c) al l) del considerando anterior y del **plano de ubicación N° U-01**, el **plano de**

distribución N° A-01 y el plano de independización N° I-01 elaborados por la arquitecta Lourdes Robles Mori. Dichos asientos se extendieron en mérito al título archivado N° 79539 del 09.02.2007.

QUINTO.- Que, asimismo se revisaron **11 partidas** que van desde la **partida N° P02229491 a la partida N° P02229501**, verificándose la inscripción de independización de dos estacionamientos, dos depósitos, seis departamentos y una azotea, en virtud de los documentos indicados en los literales h), i), j) y k) del tercer considerando y del **plano de independización N° I-01** elaborados por la arquitecta Lourdes Robles Mori. Dichas inscripciones se efectuaron en mérito al título archivado N° 79539 del 09.02.2007.

SEXTO.- Que, en el presente caso se verifica que en el título archivado N° 79539 del 09.02.2007 se encuentran **faltantes los planos** señalados en el cuarto y quinto considerando. Asimismo, se observa en este caso que los tres planos indicados en el literal b) del tercer considerando no corresponden a dicho título, por cuanto estos están vinculados a un predio ubicado en el **distrito de Ate**, mientras que la documentación del título archivado N° 79539 está relacionado a la inscripción de actos que corresponden a bienes inmuebles ubicados en el **distrito de La Molina**.

SÉTIMO.- Que, el primer párrafo del artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece 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 en su poder 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”*.

OCTAVO.- Que, se cursó el Oficio N° 984-2023-SUNARP/ZRIX/UREG del 05.12.2023 al Alcalde de la Municipalidad de La Molina, solicitando las copias certificadas de los planos a los que se refiere el cuarto y quinto considerando, no recibiendo respuesta dicho oficio en el plazo reglamentario.

NOVENO.- Que, el artículo 123 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que *“Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción. El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (6) meses contados desde la fecha en que fue emitida la Resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante”*.

DÉCIMO.- Que, el artículo 124 del citado reglamento establece que, en forma complementaria a la reconstrucción regulada en los artículos 122 y 123, la Gerencia, actualmente la Unidad Registral, informará a la Jefatura correspondiente para que disponga las investigaciones que permitan determinar las responsabilidades derivadas de la pérdida o destrucción.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, al haberse verificado que en el título archivado N° 79539 del 09.02.2007 obran tres planos que no le corresponde, se colige que estos se incorporaron indebidamente, por lo que tal situación impide que se otorgue una adecuada publicidad de dicho título archivado. En ese sentido, es de aplicación lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 108 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, modificado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 146-2020-SUNARP-SN del 14.10.2020, el cual establece que: *“En los casos en que se hubiera incorporado al archivo registral documentos distintos, el funcionario competente de la unidad registral emitirá resolución declarando que los mismos no forman parte del archivo registral y ordenando que no se otorgue publicidad de dichos documentos. Dicha resolución se anexará a éste”*.

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 del título archivado N° 79539 del 09.02.2007 del Registro de Predios de Lima, respecto de los planos a los que se refiere el cuarto y quinto considerado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- CONVOCAR mediante aviso publicado en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los documentos que permitan completar la información faltante.

ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Jefatura Zonal para los efectos que se contrae el décimo considerando.

ARTÍCULO CUARTO.- DECLARAR que los planos señalado en el literal b) del tercer considerando, que obran en el título archivado N° 79539 del 09.02.2007 del Registro de Predios de Lima, no forman parte del archivo registral, por lo que se **DISPONE** no otorgar publicidad de dichos planos.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER la incorporación de una copia certificada de la presente resolución al título archivado N° 79539 del 09.02.2007 del Registro de Predios de Lima.

ARTÍCULO SEXTO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Archivo Registral para que ejecute lo dispuesto en los artículos cuarto y quinto.

ARTÍCULO SÉTIMO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución al usuario Carlos Ivan Salas Zárate.

Regístrese y comuníquese.-

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

AHS/fpa