



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 056 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 31 de enero del 2024

**SOLICITANTE:** Subunidad de Tesorería.  
**EXPEDIENTE SIDUREG:** 2022-254.  
**PROCEDIMIENTO:** Reconstrucción de partida.  
**TEMA:** Reconstrucción directa de asiento.

#### VISTO:

El Informe 501-2022-SUNARP/ZRIX/JA/CTES del 09.11.2022 de la Subunidad de Tesorería de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, y;

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** Que, mediante el documento de visto se pone de conocimiento de la Unidad Registral que se han observado **páginas ilegibles** en la **partida N° 49028015** del Registro de Predios de Lima.

**SEGUNDO.-** Que, mediante el Sistema de Consulta Registral se revisó la aludida partida, verificándose que en la misma se encuentra inscrito el predio situado en calle en proyecto del distrito de Miraflores (actualmente calle Colón N° 246). Se observa en dicha partida que, las **fojas 35 y 36 del tomo 169** se encuentran en mal estado, lo cual impide visualizar todo el contenido de algunos asientos.

**TERCERO.-** Que, conforme a las diligencias efectuadas ante esta unidad, en el siguiente cuadro se indicarán los **actos inscritos** y los **títulos archivados** que dieron mérito a la extensión de los **asientos registrales** que se observan ilegibles en el **tomo 169**:

Fojas	Asiento	Acto inscrito	Título archivado
35	Asiento 28	Anotación preventiva de embargo	Título archivado N° 1575 del 20.01.1927
35 y 36	Asiento 29	Cancelación de embargo	Título archivado N° 572 del 11.06.1927
36	Asiento 31	Adjudicación	Título archivado N° 610 del 15.06.1927

**CUARTO.-** Que, el artículo 114 del TULO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, *“Cuando se deterioren determinadas fojas de los libros o fichas de inscripción y las mismas no se encuentren digitalizadas o reproducidas y exista el peligro de que desaparezca su contenido, se procederá a transcribirlas a nuevas partidas. En la partida nueva se dejará constancia del hecho de la transcripción y del tomo y folio en que corre la inscripción primitiva”*.

**QUINTO.-** Que, en el presente caso se observa que el **asiento 29** señalado en el tercer considerando se encuentra **deteriorado** en la primera línea de la redacción de la inscripción de cancelación de embargo, por lo que en aplicación del artículo 114, corresponde su **transcripción** en mérito al título archivado N° 572 del 11.06.1927.

**SEXTO.-** Que, respecto a los **asientos 28 y 31** indicados en el tercer considerando, se observa que se encuentran **parcialmente destruidos**.

**SÉTIMO.-** Que, en el presente caso **no se cuenta** con el duplicado de los **asiento 28 y 31**, sin embargo, **sí se cuenta** con los títulos archivados que generaron su extensión. Tal situación no se ajusta en estricto a lo establecido en el artículo 116 del TULO del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula la **reproducción**, por cuanto no se cuenta con el duplicado de dichos asientos. Asimismo, no se ajusta a lo estipulado en el artículo 117 de dicho reglamento, que norma la **reconstrucción**, toda vez que dicho artículo tiene como presupuesto no contar con el duplicado del asiento y no contar con la información del asiento.

**OCTAVO.-** Que, es necesario señalar que, el numeral 1 del artículo II del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que dicha norma contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales. Asimismo, el numeral 1 del art. VIII del Título Preliminar de la referida ley dispone que: *“Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley (...)”*. En atención al citado artículo, cabe señalar que el **Principio de Eficacia**, estipulado en el numeral 1.10 del art. IV del Título Preliminar de la aludida ley, establece que *“Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados (...)”*.

**NOVENO.**- Que, en el presente caso, se cuenta con la información que permite reconstruir los **asientos 28 y 31** de fojas 35 al 36 del tomo 169, en mérito al **título archivado N° 1575 del 20.01.1927** y al **título archivado N° 610 del 15.06.1927**, teniendo en cuenta además que en el presente caso se tiene la información de los asientos de inscripción extendidos con anterioridad y con posterioridad a los asientos 28 y 31. En ese sentido, conforme a las normas citadas en el considerando anterior, corresponde disponer directamente la **reconstrucción de los asientos 28 y 31**, sin necesidad de disponer el cumplimiento de los actos previos del procedimiento de reconstrucción, pues todos ellos están orientados a lograr obtener toda la información de la partida a reconstruir.

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** directamente la reconstrucción de los **asientos 28 y 31** de fojas 35 al 36 del tomo 169 de la partida N° 49028015 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- **DISPONER** la transcripción del **asientos 29** de fojas 35 al 36 del tomo 169 de la partida N° 49028015 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.**- **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 llevar adelante la reconstrucción directa y la transcripción dispuestas en los dos artículos que anteceden.

**ARTÍCULO CUARTO.**- **REMITIR** copia certificada de la presente resolución a la Subunidad de Tesorería.

**Regístrese y comuníquese.-**

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

AHS/fpa