



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 146 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de marzo del 2024

SOLICITANTE: Encargado del Archivo Registral, Daniel Alberto Linares Martínez.

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2023-375.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de Título.

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

VISTO:

El Informe N° 412-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SUBARC/LINCE del 20.11.2023 del encargado del archivo registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Daniel Alberto Linares Martínez, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el oficio de visto se pone de conocimiento de la Unidad Registral que el **título archivado N° 58600 del 31.05.1989** del Registro de Predios de Lima se encuentra **faltante**. Con dicho oficio se remite además la solicitud ingresada con Hoja de Trámite N° 124099-2023 del usuario José Alejandro Iturrino Allain, quien solicita la ubicación del aludido título archivado para efectuar la rectificación del área del predio inscrito en la partida N° 49082699.

SEGUNDO.- Que, de la revisión del **asiento de presentación** del título N° 58600 del 31.05.1989 se aprecia que se solicitó la inscripción de declaratoria de fábrica e independización, observándose que se presentó un parte del 12.12.1985 del notario Cisneros.

TERCERO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisaron los **asientos 2-b, 3-b, 4-b y 5-b** de la ficha N° 396029 de la partida N° 49082698 del Registro de Predios de Lima, verificándose respectivamente la inscripción de declaratoria de fábrica, de numeración, de reglamento interno y de modificación de área, relacionados al edificio multifamiliar ubicado en la av. San Borja Sur N° 1019 y 1023 del distrito de San Borja, en virtud de la **escritura pública del 12.12.1985** extendida ante el notario Alfonso Cisneros Ferreyros y el **certificado de numeración del 29.10.1985** expedido por la Municipalidad de San Borja. Dichos asientos se extendieron en mérito al título archivado N° 58600 del 31.05.1989.

CUARTO.- Que, asimismo se verificó por el sistema que en mérito al título archivado N° 58600 del 31.05.1989 se extendieron los **asientos de independización** en 14 fichas, en los cuales se registró la independización de 4 estacionamientos y de 10 departamentos ubicados en el edificio multifamiliar indicado en el considerando que antecede; inscripciones que se efectuaron en virtud de la mencionada escritura pública. A continuación, se indica el detalle de las 14 unidades inmobiliarias:

N°	UNIDAD INMOBILIARIA	FICHA	PARTIDA ELECTRÓNICA
1	Estacionamiento N° 1	396030	45454207
2	Estacionamiento N° 2	396031	46233476
3	Estacionamiento N° 3	396032	45454215
4	Estacionamiento N° 4	396033	46233484
5	Dpto. N° 101 - primer piso	396034	45456986
6	Dpto. N° 102 - primer piso	396035	45454223
7	Dpto. N° 201 - segundo piso	396036	45454231
8	Dpto. N° 202 - segundo piso	396037	45456994
9	Dpto. N° 301 - tercer piso	396038	46233492
10	Dpto. N° 302 - tercer piso	396039	45454258
11	Dpto. N° 401 - cuarto piso	396040	46237943
12	Dpto. N° 402 - cuarto piso	396041	45457001
13	Dpto. N° 501 - quinto piso	396042	49082699
14	Dpto. N° 502 - quinto piso	396043	45454266

QUINTO.- 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”.*

SEXTO.- Que, se cursó el Oficio N° 966-2023-SUNARP/ZRIX/UREG al Alcalde de la Municipalidad de San Borja, solicitando el duplicado del certificado de numeración indicado en el tercer considerando, siendo respondido con el Oficio N° 08-2023-MSB-OGSCM-OTDA, con el cual se remiten certificados de numeración de los **años 1992 y 1994**, los cuales no constituyen aquellos

certificados solicitados, por cuanto son de fecha posterior a la presentación e inscripción del título N° 58600.

SÉTIMO.- Que, se cursó el Oficio N° 965-2023-SUNARP/ZRIX/UREG al Jefe Institucional del Archivo General de la Nación, solicitando el duplicado de la escritura pública señalada en el tercer considerando y de la anotación de inscripción respectiva, siendo respondido con el Oficio N° 805-2023-AGN/DAN, mediante el cual se informa que para obtener los documentos solicitados, se deberá efectuar los trámites correspondientes ante dicha entidad.

OCTAVO.- Que, personal de la Unidad Registral efectuó los pagos y los trámites respectivos ante el Archivo General de la Nación, obteniéndose sólo el **testimonio** de la referida escritura pública, el cual al ser revisado se verifica que corresponde con los asientos 2-b, 3-b, 4-b y 5-b de la ficha N° 396029 de la partida N° 49082698 y con los asientos de independización de las 14 fichas que van desde la ficha N° 396030 a la ficha N° 396043. En tal sentido, es procedente incorporar el testimonio al título archivado N° 58600 del 31.05.1989.

NOVENO.- Que, el segundo párrafo del artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que, recibido el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva, el Gerente Registral (entiéndase el Jefe de la Unidad Registral) ordenará que se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción, la constancia de los derechos pagados al registro y una copia certificada de la resolución de gerencia en cuyo mérito se efectúa la incorporación.

DÉCIMO.- Que, al no haberse obtenido el duplicado del certificado de numeración señalado en el tercer considerando, es de aplicación el artículo 123 del referido reglamento, el cual 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 PRIMERO.- Que, el artículo 124 del citado reglamento establece que, en forma complementaria a la reconstrucción contemplada en los artículos anteriores, 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.

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° 58600 del 31.05.1989 del Registro de Predios de Lima, respecto del certificado de numeración al que se hace referencia en el tercer considerando de la presente resolución.

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.- DISPONER que se incorpore al título archivado N° 58600 del 31.05.1989 del Registro de Predios de Lima el testimonio señalado en el octavo considerando, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción y la copia certificada de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución y el testimonio indicado en el artículo anterior al Responsable de la Subunidad del Archivo Registral, para que se ordene a quien corresponda la ejecución de lo dispuesto en el artículo tercero.

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

ARTÍCULO SEXTO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución al usuario José Alejandro Iturrino Allain.

Regístrese y comuníquese.-

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

AHS/fpa