



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°411 - 2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 25 de julio del 2024

**SOLICITANTE:** Subunidad de Tesorería.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp. N° 2010-53.

**PROCEDIMIENTO:** Reconstrucción de partidas.

**TEMA:** Disponer el inicio del procedimiento de reconstrucción de asientos de inscripción.

#### **VISTO:**

El Informe N° 03-2023-SUNARP/ZRIX/UA/CTES de la Subunidad de Tesorería de esta Zona Registral N° IX – Sede Lima, y;

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, mediante el documento de visto se pone en conocimiento de esta Unidad Registral que se han observado **páginas ilegibles** en la **partida N° 11055880** del Registro de Predios de Lima.

**SEGUNDO.-** Que, mediante el Sistema de Consulta Registral se revisó la aludida partida, verificándose que corresponde al fundo denominado “Tejadita” del valle de Surco, distrito de Santiago de Surco. A través del sistema se observa que diversas fojas de los **tomos 102, 160, 239, 69 de balnearios, 531 y 2195** se encuentran en mal estado, lo cual impide verificar la información de algunos asientos registrales y algunas anotaciones marginales.

**TERCERO.-** Que, de acuerdo a las investigaciones efectuadas ante esta unidad, en el siguiente cuadro se indicarán los asientos registrales y las anotaciones marginales extendidas en las fojas de los **tomos 102, 160, 239, 69 de balnearios, 531 y 2195** que se encuentran en mal estado:

**Fojas del tomo 102:**

Fojas	Asiento / anotación	Información
237 al 238	Asiento 1	Inscripción de primera de dominio a favor de Guillermo, Virginia y Ramón Tejeda Ochoa y sus sobrinas Sara y María Luisa Silva y Tejada, respecto del fundo "Tejadita" del valle de Surco. El asiento 1 se extendió en mérito al <b>título N° 1106 del 09.08.1911</b> .
237	Primera anotación marginal	Se deja constancia de una inscripción de independización en la foja 37 del tomo 173.
	Segunda anotación marginal	Se deja constancia de una inscripción de independización en la foja 389 del tomo 177.
	Tercera anotación marginal	Se deja constancia de una inscripción de independización en la foja 114 del tomo 189.
	Cuarta anotación marginal	Se deja constancia de una inscripción de independización en la foja 420 del tomo 196.
238 y 239	Asiento 2	Inscripción de constitución de hipoteca a favor de Isidora Otero vda. de Otero, en virtud de la escritura pública del 20.09.1911, extendida ante el notario Carlos Sotomayor. El asiento 2 se extendió en mérito al <b>título N° 175 del 25.09.1911</b> .
238	Primera anotación marginal	Se deja constancia de una inscripción de independización en la foja 357 del tomo 11 de balnearios.
	Última anotación marginal	Se deja constancia que en el asiento 10 se ha inscrito la transferencia de la hipoteca del asiento 2.
239 y 240	Asiento 4	Inscripción de transferencia por herencia. El asiento 4 se extendió en mérito al <b>título N° 10126 del 02.11.1914</b> .
239	Quinta anotación marginal	Se deja constancia de una inscripción de independización en la foja 467 del tomo 45 de balnearios.
	Sétima anotación marginal	Se deja constancia de una inscripción de independización en la foja 477 del tomo 312.

240 y 241	Asiento 6	Inscripción de compraventa de derechos y acciones a favor de María Luisa Silva Tejada. El asiento 6 se extendió en mérito al <b>título N° 10899 del 26.01.1915.</b>
241 y 242	Asiento 8	Rectificación del asiento 7. El asiento 8 se extendió en mérito al <b>título N° 11447 del 18.03.1915.</b>
242	Asiento 10	Inscripción de transferencia de hipoteca a favor de Rosa Otero de Larrabure. Asiento 10 se extendió en mérito al <b>título N° 3540 del 24.10.1917.</b>

#### Foja del tomo 160:

Fojas	Asiento / anotación	Información
89 al 90	Asiento 16	Anotación preventiva de embargo de los derechos y acciones que corresponden a los herederos de Sara Silva, en virtud del auto del 05.01.1918. El asiento 16 se extendió en mérito al <b>título N° 946 del 03.04.1918.</b>

#### Fojas del tomo 239:

Fojas	Asiento / anotación	Información
145 al 146	Asiento 27	Inscripción de cancelación de embargo en virtud del auto del 05.05.1925. El asiento 27 se extendió en mérito al <b>título N° 2203 del 03.06.1925.</b>
147 al 148	Asiento 31	Inscripción de habilitación urbana. El asiento 31 se extendió en mérito al <b>título N° 2699 del 16.09.1926.</b>
148 al 149	Asiento 32	Inscripción de autorización de venta de lotes. El asiento 32 se extendió en mérito al <b>título N° 2700 del 16.09.1926.</b>
149	Asiento 33	Inscripción de constitución de hipoteca a favor de Roberto Sánchez Silva, em virtud de la escritura pública del 24.10.1927 extendida ante el notario Changanqui Brent. El asiento 33 se extendió en mérito al <b>título N° 2540 del 25.10.1927.</b>

**Fojas del tomo 69 de balnearios:**

Fojas	Asiento / anotación	Información
361	Asiento 37	Inscripción de compraventa de derechos y acciones a favor de Emiliano Merino de La Cadena, en virtud de la escritura pública del 16.01.1937 extendida ante el notario Rosendo A. Fernández. El asiento 37 se extendió en mérito al <b>título N° 944 del 17.02.1937.</b>
361 al 362	Asiento 38	Inscripción de transferencia de crédito, en virtud del parte judicial del 13.03.1937. El asiento 38 se extendió en mérito al <b>título N° 1428 del 17.03.1937.</b>
362	Asiento 39	Inscripción de compraventa de derechos y acciones a favor de Emiliano Merino de La Cadena, en virtud de la escritura pública del 21.02.1938 extendida ante el notario Rosendo A. Fernández. El asiento 39 se extendió en mérito al <b>título N° 2038 del 16.07.1938.</b>
363 al 364	Asiento 41	Inscripción de compraventa de derechos y acciones a favor de Emiliano Merino de La Cadena, en virtud de la escritura pública del 23.05.1938 extendida ante el notario Rosendo A. Fernández. El asiento 39 se extendió en mérito al <b>título N° 1712 del 19.11.1938.</b>
364	Asiento 43	Inscripción de cancelación del embargo inscrito en los asientos 29 y 30. El asiento 43 se extendió en mérito al <b>título N° 37 del 13.06.1944.</b>
365	Asiento 44-bis	Inscripción de transferencia de derechos y acciones por sucesión intestada a favor de Eva Delgado vda. de la Torre Ugarte. El asiento 44-bis se extendió en mérito al <b>título N° 2542 del 23.09.1946.</b>
365 al 366	Asiento 45	Inscripción de compraventa de derechos y acciones a favor de Hugo Bauer Antayo, en virtud de la escritura pública del 03.10.1946 extendida ante el notario Rosendo A. Fernández. El asiento 45 se extendió en mérito al <b>título N° 150 del 09.10.1946.</b>
366	Asiento 47	Anotación preventiva de embargo dictado en el juicio seguido por Espantoso Freund contra Hugo Bauer. El asiento 47 se extendió en mérito al <b>título N° 1073 del 23.01.1948.</b>

### Fojas del tomo 531:

Fojas	Asiento / anotación	Información
19 al 20	Asiento 49	Inscripción de adjudicación por remate a favor de Alberto Espantoso Freund. El asiento 49 se extendió en mérito al <b>título N° 1377 del 05.08.1949.</b>
22	Última anotación marginal	Se deja constancia de una inscripción de independización en la foja 607 del tomo 1865.
24	Asiento 59	Anotación de demanda sobre otorgamiento de escritura pública interpuesta contra la sucesión de Emiliano Morán de La Cadena. El asiento 59 se extendió en mérito al <b>título N° 2830 del 09.03.1970.</b>

### Fojas del tomo 2195:

Fojas	Asiento / anotación	Información
492 al 493	Asiento 79	Inscripción de transferencia de derechos y acciones por sucesión intestada a favor de Lola Angélica, Rosa Elvira y Manuel Ernesto Moran Rodríguez, Yolanda Luisa Morán Loayza y Rosa Rodríguez vda. de Morán. El asiento 79 se extendió en mérito al <b>título N° 10980 del 01.04.1982.</b>

**CUARTO.-** Que, con respecto a las **anotaciones marginales** y al **asiento 6** indicados en el cuadro del considerando anterior, se observa por el **sistema** que se encuentran **deteriorados**, no obstante ello, de la revisión del **físico** de estas anotaciones y del asiento 6, se aprecia la información respectiva.

En cuanto a los **asientos 10, 16, 27, 31, 32, 33, 37, 39, 49, 59 y 79** señalados en el cuadro del considerando que antecede, se observa por el **sistema** que se encuentran parcialmente **deteriorados**, sin embargo, en el **físico** de los tomos correspondientes a dichos asientos se aprecia su información y además se cuenta con los títulos que generaron su extensión.

**QUINTO.-** Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 114 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde efectuar la **transcripción** de las anotaciones marginales y de los asientos indicados en el considerando anterior.

**SEXTO.**- Que, en relación a los **asientos 38, 41, 43, 44-bis, 45 y 47** indicados en el cuadro del tercer considerando, se observa tanto por el sistema y en el físico de los tomos en los que fueron extendidos, que se encuentran **parcialmente destruidos**. Respecto a dichos asientos, no se cuenta con sus respectivos duplicados, sin embargo, sí se cuenta con sus correspondientes títulos que sustentan las inscripciones extendidas en estos. Tal situación no se ajusta en estricto a lo regulado en el artículo 116 del referido reglamento, toda vez que, para la reproducción se requiere contar con el duplicado de los asientos y con sus títulos respectivos; del mismo modo, no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 117 de dicho cuerpo normativo, por cuanto el inicio del procedimiento de reconstrucción tiene como presupuesto no contar con el duplicado de la partida, así como tampoco con su información, es decir con los respectivos títulos.

**SÉTIMO.**- Que, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos no ha regulado el supuesto de asientos destruidos de los cuales no se cuenta con sus duplicados y sí, con los títulos que los sustentan. Sobre el particular, es preciso señalar que en aplicación del principio de eficacia contenido en el numeral 1.10 del artículo IV y del numeral 1 del artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, corresponde disponer la **reconstrucción directa** de los **asientos 38, 41, 43, 44-bis, 45 y 47** señalados en el considerando anterior en mérito a sus respectivos títulos archivados, teniendo en cuenta además que se ha verificado que después de la extensión de estos se han extendido otros asientos, por lo que se tiene la certeza de todos los asientos extendidos en la partida N° 11055880.

**OCTAVO.**- Que, con respecto a los **asientos 1, 2, 4 y 8** señalados en el cuadro del tercer considerando, se ha verificado tanto por el **sistema** como en el **físico** de sus respectivos tomos, que estos se encuentran **en mal estado**.

**NOVENO.**- Que, en el presente caso no se cuenta con el duplicado de los **asientos 1, 2, 4 y 8**, así como tampoco se cuenta con los títulos que sustentan su extensión, de acuerdo a lo informado con el Oficio N° 147-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SAR, mediante el cual la Subunidad del Archivo Registral informa que en el archivo registral se custodian títulos que datan desde el año 1917, siendo que los títulos de los aludidos asientos presentaron en los años 1911, 1914 y 1915.

**DÉCIMO.**- Que, es preciso señalar que en la **fecha de presentación** de los títulos que generaron la extensión de los **asientos 1, 2, 4 y 8**, se encontraba vigente el Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad Inmueble del 11.03.1905, que establecía que los registradores sólo conservaban los títulos referidos a providencias judiciales que ordenen una inscripción y los referidos a cancelación de hipoteca, debiendo **devolver** los títulos que no reúnan dichas características. En ese sentido, habiéndose verificado que en los referidos asientos se registró una primera de dominio, una constitución de hipoteca, una transferencia por herencia y una rectificación, se determina que los títulos que generaron su extensión fueron devueltos, conforme lo disponía el antiguo reglamento.

**DÉCIMO PRIMERO.**- Que, en atención a lo expuesto en los tres considerandos anteriores, no es viable la reproducción de los **asientos 1, 2, 4 y 8**, conforme a lo dispuesto en el artículo 116 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En tal sentido, es de aplicación lo establecido en el artículo 117 de dicho reglamento (modificado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 41-2024-SUNARP/SN), a efectos de disponer el inicio del procedimiento de reconstrucción, disponiéndose la publicación de dicho procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Que, asimismo, conforme a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 117, la publicación del aviso tiene como finalidad hacer de conocimiento de las inscripciones materia de la reconstrucción y la convocatoria a los interesados para que aporten toda la información que permita la reconstrucción de la partida pérdida o destruida.

**DÉCIMO TERCERO.**- Que, es preciso señalar que si bien la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 41-2024-SUNARP/SN modificó el artículo 117, a efectos de ya no publicitarse el procedimiento de reconstrucción a través de avisos publicados en diarios, sino mediante avisos virtuales, dicha resolución **omitió** modificar el artículo 118 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece textualmente *“El período de reconstrucción durará seis (6) meses contados desde la fecha de la **última publicación en los diarios (...)**”* (lo resaltado es nuestro).

**DÉCIMO CUARTO.**- Que, ante la antinomia (contradicción entre preceptos legales) expuesta en el considerando anterior, es necesario realizar una **interpretación sistemática** de los artículos 117 y 118, a efectos de considerar que el plazo del procedimiento de reconstrucción de partidas es de **6 meses** contados **desde la fecha de la publicación del aviso virtual en la sede digital de la Sunarp**, toda vez que, como ya se indicó en el considerando anterior, se omitió la modificación del artículo 118. Asimismo, es preciso señalar que en el referido periodo de 6 meses, la Unidad Registral, mediante resoluciones debidamente motivadas, ordenará se extiendan provisionalmente los asientos que reemplacen a aquellos que quedaron destruidos, cuando se obtenga la información que permita acreditar su anterior inscripción.

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 de los **asientos 1, 2, 4 y 8 de fojas 237 al 242 del tomo 102** de la partida N° 11055880 del Registro de Predios de Lima.

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- **DISPONER** la publicación de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp, convocando a los interesados para que puedan proporcionar al Registro la información que permita la reconstrucción de los asientos indicados en el artículo que

antecede.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** la transcripción de las cuatro anotaciones marginales de la foja 237, de la primera y la última anotación marginal de la foja 238, de la quinta y la séptima anotación marginal de la foja 239, del asiento 6 de fojas 240 al 241 y del asiento 10 de fojas 242 del **tomo 102**, del asiento 16 de fojas 89 al 90 del **tomo 160**, del asiento 27 de fojas 145 al 146, de los asientos 31, 32 y 33 de fojas 147 al 149 del **tomo 239**, de los asientos 37 y 39 de fojas 361 al 362 del **tomo 69 de balnearios**, del asiento 49 de fojas 19 al 20, de la última anotación marginal de la foja 22, del asiento 59 de fojas 24 del **tomo 531** y del asiento 79 de fojas 492 al 493 del **tomo 2195** de la partida N° 11055880 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** directamente la reconstrucción del asiento 38, 41, 43, 44-bis, 45 y 47 de fojas 361 al 366 del **tomo 69 de balnearios** de la partida N° 11055880 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución.

**ARTÍCULO QUINTO.- 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 evaluar la transcripción y la reconstrucción directa dispuestas en los artículos tercero y cuarto.

**Regístrese y comuníquese.-**

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

AHS/fpa