



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°453 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de agosto del 2024

SOLICITANTE: Usuaría, Socorro Morales Ríos viuda de Talavera.

EXPEDIENTE SIDUREG: 2024-98.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de partida.

TEMA: Reconstrucción directa de asientos.

VISTO:

La solicitud ingresada con Hoja de Trámite N° E-01-2024-073412 del 09.07.2024 de la usuaria Socorro Morales Ríos viuda de Talavera, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el documento de visto se advierte que los asientos 1, 2 y 3 de la **partida N° 49041636** del Registro de Predios de Lima se encuentran ilegibles, lo cual no permite efectuar la correcta lectura de dichos asientos, por lo que solicita su reconstrucción.

SEGUNDO.- Que, mediante el Sistema de Consulta Registral se revisó la aludida partida, verificándose que en la misma se encuentra inscrito el lote 11 de la manzana 16 de la urbanización Rímac del distrito del Rímac. Se observa en dicha partida que, las **fojas 1 al 4 del tomo 755** se encuentran en mal estado, lo cual impide visualizar todo el contenido de los 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 755**:

| Fojas | Asiento | Acto inscrito | Título archivado y fecha |
|--------|-----------|------------------------------------|--------------------------|
| 1 al 2 | Asiento 1 | Independización | 1238 del 27.08.1953 |
| 2 al 3 | Asiento 2 | Acumulación | 5566 del 06.12.1968 |
| 3 | Asiento 3 | Anticipo de legítima | 4328 del 01.04.1970 |
| 3 al 4 | Asiento 4 | Rectificación del asiento 3 | |
| 4 | Asiento 5 | Compraventa de derechos y acciones | 499 del 05.04.1983 |

CUARTO.- Que, el artículo 114 del TUO 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 5** señalado en el tercer considerando se encuentra **deteriorado**, por lo que en aplicación del artículo 114, corresponde su **transcripción** en mérito al título archivado N° 499 del 05.04.1983.

SEXTO.- Que, respecto a los **asientos 1, 2, 3 y 4** 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 aludidos asientos, 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 TUO 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 1, 2, 3 y 4** de fojas 1 al 4 del tomo 755 en mérito a los títulos archivados que generaron su extensión y que se indican en el cuadro del tercer considerando, teniendo en cuenta además que en el presente caso se tiene la información de los asientos de inscripción extendidos con posterioridad a los ya indicados. En ese sentido, conforme a las normas citadas en el considerando anterior, corresponde disponer **directamente la reconstrucción de los aludidos asientos**, 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 1, 2, 3 y 4** de fojas 1 al 4 del tomo 755 de la partida N° 49041636 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER la transcripción del **asiento 5** de fojas 4 del tomo 755 de la partida N° 49041636 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el quinto considerando de la presente resolución.0

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 usuaria Socorro Morales Ríos viuda de Talavera.

Regístrese y comuníquese.-

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

AHS/fepa