



# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL N° IX

### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°082 - 2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de enero del 2025

**SOLICITANTE:** Unidad Registral.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp. N° 2024-175.

**PROCEDIMIENTO:** Reconstrucción de título archivo.

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

#### VISTO:

El Memorándum N° 1581-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 06.09.2024 de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, y;

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** Que, habiéndose comprobado la **pérdida** del tomo de títulos N° 11185 del año 2007, a través del memorándum de visto se dispuso la evaluación de la reproducción y reconstrucción, entre otros títulos, del **título archivado N° 726603 del 21.12.2007** del Registro de Predios de Lima.

**SEGUNDO.-** Que, revisado el **asiento de presentación** del título N° 726603 del 21.12.2007 se aprecia que se solicitó la inscripción de junta de propietarios, fábrica, reglamento interno, independización y modificación de área, observándose que se presentó un formulario registral y planos.

**TERCERO.-** Que, a través del Sistema Automatizado del Registro Predial se revisaron los **asientos 0004, 0005, 0006, 0007, 0008** de la partida N° P03222673 del Registro de Predios de Lima, verificándose respectivamente la inscripción de declaratoria de fábrica, de reglamento interno, de junta de propietarios, de independización y de modificación de área, relacionados al lote 2 de la mz. "A" del asentamiento humano "Elisea Oliver Molina" del distrito de Villa María del Triunfo. Dichos asientos se extendieron en mérito al título archivado N° 726603 del 21.12.2007.

**CUARTO.-** Que, a través del referido sistema se revisaron los **asientos 0001** de la partidas N° P03270344 y P03270345 del Registro de Predios de Lima, verificándose la inscripción de independización de las unidades inmobiliarias N° 1 y 2 respectivamente, ubicados en el lote 2 señalado en el considerando anterior, a favor de Domingo Cortez Sarabia y de Tiburcia Justina Fernández de Cortez. Dichos asientos se extendieron en mérito al título archivado N° 726603 del 21.12.2007.

**QUINTO.-** Que, revisados los asientos señalados en los dos considerandos que anteceden, se aprecia que las inscripciones se efectuaron en virtud de los siguientes documentos:

- a) El formulario registral N° 01 del 11.03.2008 suscrito por Domingo Cortez Sarabia y la arquitecta Raquel Imelda Luna Fernández, con firmas certificadas por el notario Juan Gustavo Landi Grillo.
- b) El Informe Técnico del 11.03.2008 suscrito por la arquitecta Raquel Imelda Luna Fernández, con firma certificada por el notario Juan Gustavo Landi Grillo.
- c) El documento privado sobre reglamento interno e independización del 25.01.2008 suscrito por Domingo Cortez Sarabia y la arquitecta Raquel Imelda Luna Fernández, con firmas certificadas por el notario Juan Gustavo Landi Grillo.
- d) El plano de ubicación N° U-01, el plano de distribución N° A-01 y el plano de independización N° PI-01 elaborados por la citada arquitecta con firmas certificadas el 11.03.2008 por el mencionado notario.
- e) Certificado de Parámetros N° 2008-SGCHCU-GDU-MVMT del 15.02.2008 expedido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo.

**SEXTO.-** 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”.*

**SÉTIMO.-** Que, se cursó el Oficio N° 936-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 11.11.2024 al alcalde de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, solicitando el duplicado del certificado de parámetros indicado en el literal e) quinto considerando, no recibiendo respuesta dicho oficio en el plazo reglamentario.

**OCTAVO.**- Que, se cursó el Oficio N° 937-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 11.11.2024 al usuario Domingo Cortez Sarabia, solicitando el duplicado de los documentos señaladas en los literales a), b), c) y d) del quinto considerando, siendo devuelto dicho oficio con la Carta N° 631-24 DEVOLUCIONES del 28.11.2024, mediante la cual la empresa de mensajería CA & PE CARGO SAC indica que no es posible notificar el oficio por las fuertes lluvias en la zona del domicilio del citado usuario (provincia de Marañón, Huánuco).

**NOVENO.**- Que, el artículo 123 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, modificado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 41-2024-SUNARP/SN, 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 ordenar la reconstrucción, la Unidad Registral emite Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado. Adicionalmente, se publicita el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp. El aviso mencionado en el párrafo precedente debe precisar la pérdida o destrucción producida, consignando 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 se emite 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, en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es preciso señalar que mediante los **Memorándum N° 1213 y 1399-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 16.07.2024 y del 12.08.2024** respectivamente, se informó a la Secretaría Técnica sobre la pérdida del tomo de títulos N° 11185 del año 2007, que contenía entre otros, al título archivado N° 726603 del 21.12.2007.

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° 726603 del 21.12.2007 del Registro de Predios de Lima.

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- **DISPONER** que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el inicio del procedimiento de reconstrucción, con la finalidad de que

cualquier persona interesada pueda proporcionar al Registro los documentos que permitan completar la información faltante.

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

**ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR** copia de la presente resolución a la Subunidad del Archivo Registral y a la Secretaría Técnica.

**Regístrese y comuníquese.-**

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

AHS / fepa