



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°084 - 2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de enero del 2025

SOLICITANTE: Subunidad del Archivo Registral.

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. N° 2024-199.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de título archivo.

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

VISTO:

El Oficio N° 583-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SAR de la Subunidad del Archivo Registral de la Zona Registral N° IX, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el oficio de visto se pone de conocimiento de esta unidad que en el **título archivado N° 1009245 del 28.10.2015** del Registro de Predios de Lima no obra la esquila de observación del 11.11.2015 y el acta de reapertura del 26.11.2015.

SEGUNDO.- Que, revisado el **asiento de presentación** del título N° 1009245 del 28.10.2015 se aprecia que se solicitó la inscripción de adecuación de reglamento interno, de junta de propietarios y de elección de junta directiva. No se observa en dicho asiento el registro de los documentos presentados.

TERCERO.- Que, a través del sistema de consulta registral se aprecia que en el procedimiento registral del aludido título se expedieron las esquelas de observación del 11.11.2015 y del 04.01.2016.

CUARTO.- Que, mediante dicho sistema se revisaron los **asientos B0001, B0002 y B0003** de la partida N° 40986960 del Registro de Predios de Lima, verificándose la inscripción de

adecuación de reglamento interno, de junta de propietarios y de elección de junta directiva relacionados al predio ubicado en calle Paseo Parodi N° 454, urb. Conde de San Isidro, distrito de San Isidro, en virtud del **acta de junta de propietarios del 08.09.2015**, del **acta de reapertura del 26.11.2015** y del **documento privado con firmas legalizadas el 27.12.2015** por el notario Jorge E. Velarde Sussoni. Dichos asientos se extendieron en mérito al título archivado N° 1009245 del 28.10.2015.

QUINTO.- Que, con el oficio de visto se remite la copia del título archivado N° 1009245 del 28.10.2015, en el cual se observa que se encuentran **faltantes** la esqueta de observación del 11.11.2015 señalada en el tercer considerando y el acta de reapertura del 26.11.2015 y el documento privado del 27.10.2015 indicados en el considerando anterior. Revisado el aludido título archivado, se aprecian, entre otros, los siguientes documentos:

- a) El formulario de solicitud de inscripción.
- b) El acta de asamblea extraordinaria de junta de propietarios del 08.09.2015.
- c) La esqueta de observación del 04.01.2016.
- d) El escrito subsanatorio del 13.01.2016.

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° 1025-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG a la presidente de la junta de propietarios de las unidades inmobiliarias ubicadas en el predio indicado en el cuarto considerando, solicitando el duplicado del acta de reapertura del 26.11.2015 y del documento privado con firmas legalizadas el 27.12.2015 señalados en dicho considerando, siendo respondido con el documento ingresado con la hoja de trámite N° E-01-2025-6518 del 16.01.2025, a través del cual se remite, entre otros, la **copia certificada del acta del 26.11.2015**, mas no el mencionado documento privado.

OCTAVO.- Que, de la revisión de la copia certificada del acta del 26.11.2015 se verifica que su información guarda relación con lo inscrito en los asientos B0001, B0002 y B0003 de la partida N° 40986960.

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 documento privado con firmas legalizadas el 27.10.2015 al que se hace referencia en el cuarto considerando, es de aplicación el artículo 123 del citado reglamento, modificado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 41-2024-SUNARP/SN, 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 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 PRIMERO.- 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.

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° 1009245 del 28.10.2015** del Registro de Predios de Lima, respecto del documento privado con firmas legalizadas el 27.10.2015 al que se hace referencia el cuarto considerando de la presente resolución.

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.- DISPONER que se incorpore al **título archivado N° 1009245 del 28.10.2015** del Registro de Predios de Lima el duplicado de la esquila de observación del 11.11.2015 indicada en el tercer considerando y la copia certificada del acta del 26.11.2015 señalada en el sétimo considerando, conjuntamente con una copia de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR copia de la presente resolución y la esquila de observación y el acta indicados en el artículo anterior al Responsable de la Subunidad del Archivo Registral, para que ejecute lo dispuesto en el artículo tercero.

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

ARTÍCULO SEXTO.- REMITIR copia de la presente resolución al usuario Máximo Jonheng Lam Necochea.

Regístrese y comuníquese.-

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

AHS / fepa