



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°147 - 2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 13 de febrero del 2025

SOLICITANTE: Registrador público, Marlleny Zelideth Peña Velásquez.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de título.

TEMA: Declarar improcedente la reproducción de título.

VISTO:

El Memorándum N° 135-2011-GPI/IR-57°.MZIPV de la registrador público de esta Zona Registral N° IX, Marlleny Zelideth Peña Velásquez, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el memorándum de visto se informa que el **título N° 6471 del 23.10.1979** del Registro de Predios de Lima se encuentra **incompleto** y no contiene anotación de inscripción. Asimismo, se informa que dicho título está vinculado al asiento 2-b de la ficha N° 32137, el cual **no está firmado**.

SEGUNDO.- Que, revisado el **asiento de presentación** del título N° 6471 del 23.10.1979 se aprecia que se solicitó la inscripción de fábrica, observándose que se presentó un parte del 14.09.1979 del notario Céspedes.

TERCERO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó el **asiento 2-b** de la ficha N° 32137 de la partida N° 40973672 del Registro de Predios de Lima, **observándose que no está suscrito**, apreciándose información de la inscripción de declaratoria de fábrica relacionada a la construcción de una casa habitación levantada sobre el lote 1 de la mz. D-10 de la urb. Corpac del distrito de San Isidro, en virtud de la escritura pública del 14.09.1979 otorgada por el ingeniero Alfredo Nakamatsu Yara a favor de Luis Masao Uyema Irey y Teresa Aguni de Uyema, extendida ante el exnotario Daniel Céspedes Marín. En dicho asiento se indica que el título se presentó bajo el **número 6471 con fecha 23.10.1979**.

CUARTO.- Que, mediante el Sistema de Gestión de Archivos (Sigesar) se revisó el título N° 6471 del 23.10.1979, verificándose que se encuentra integrado por:

- 1) El formulario de solicitud de inscripción, en cuyo reverso se aprecia una anotación sin firma del 07.11.1979 en donde se indica textualmente *“No se registra el pte. título, por ser necesario acompañar la Conformidad de obra”*.
- 2) La escritura pública de constatación de fábrica del 14.09.1979, otorgada por el ingeniero Alfredo Nakamatsu Yara a favor de Luis Masao Uyema Irey y Teresa Aguni de Uyema, extendida ante el exnotario Daniel Céspedes Marín. Se observa que dicha escritura se encuentra **incompleta**, por cuanto le falta los últimos folios.

QUINTO.- Que, se cursó el Oficio N° 963-2012-SUNARP-Z.R.N°IX/GR al jefe del Archivo General de la Nación, solicitando el duplicado de la escritura pública señalada en el considerando anterior y de la anotación de inscripción respectiva, siendo respondido con el Oficio N° 1124-2012-AGN/DNDAAI con el cual se informa que para obtener lo solicitado, se deberá efectuar ante dicha entidad el trámite correspondiente.

SEXTO.- Que, personal de esta Unidad Registral efectuó los trámites ante el Archivo General de la Nación, logrando obtenerse el testimonio de la aludida escritura pública, **mas no la anotación de inscripción suscrita por el registrador público**.

SÉTIMO.- Que, en el presente caso se observa que el asiento 2-b de la ficha N° 32137 de la partida N° 40973672 no se encuentra suscrito por el registrador público, verificándose que el título N° 6471 del 23.10.1979 se encuentra incompleto y no cuenta con la anotación de inscripción suscrita por el registrador público. En tal contexto, corresponde evaluar la procedencia de la reproducción del aludido título.

OCTAVO.- 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”*.

NOVENO.- Que, el procedimiento de reproducción de títulos archivados constituye un procedimiento administrativo no registral, por cuanto no se orienta a la calificación de un nuevo acto o derecho contenido en un documento para su inscripción, sino que tiene por objeto la recomposición de aquella documentación que se presentó al Registro, **que generó la**

inscripción respectiva y que formó parte del Archivo Registral, suscitándose con posterioridad la pérdida o destrucción total o parcial de dicho documento. En ese sentido, la procedencia de reproducción está condicionada a verificar si el título objeto de recomposición se inscribió.

DÉCIMO.- Que, cabe señalar que tanto la **suscripción** del **asiento de inscripción** y la **extensión** y **suscripción** de la **anotación de inscripción** efectuada por el registrador público constituyen actos generados a razón de la **calificación positiva** de un título, es decir, que en mérito a la verificación de tales actos realizados por el calificador, se tendrá la certeza de la inscripción practicada.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, es necesario señalar además que en la fecha de presentación del título N° 6471 del 23.10.1979, se encontraba vigente el Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Acuerdo de la Corte Suprema del 16.05.1968, cuyo artículo 166 disponía que *“Los asientos de inscripción serán suscritos con firma entera por el Registrador; debajo de la firma se estampará un sello con el nombre de dicho funcionario”*. En ese sentido, la suscripción de un asiento requiere de la firma y del nombre del registrador a cargo de la inscripción, lo que no ocurre en el caso del asiento 2-b de la ficha N° 32137 de la partida N° 40973672.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, en atención a lo expuesto, en el presente caso no se verifica que el título N° 6471 del 23.10.1979 haya recibido una calificación positiva, por lo que no se está cumpliendo con uno de los presupuestos para que sea viable la reproducción de dicho título, es decir, que el mismo haya sido inscrito. En ese sentido, deviene en improcedente la reproducción del título N° 6471.

DÉCIMO TERCERO.- Que, conforme a lo indicado en el considerando anterior, corresponde se evalúe el inicio del **procedimiento especial de regularización de firma** regulado en el artículo 73 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, respecto del asiento 2-b de la ficha N° 32137 de la partida N° 40973672.

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.- DECLARAR improcedente la reproducción del título N° 6471 del 23.10.1979 del Registro de Predios de Lima, conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR copia de la presente resolución al abogado de la Unidad Registral encargado del procedimiento especial de regularización de firma, para los efectos que se contrae el décimo tercer considerando.

ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR copia de la presente resolución a la Subunidad del Archivo Registral para conocimiento.

Regístrese y comuníquese.-

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

AHS /fepa