



# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL N° IX

### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 357 - 2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 21 de mayo del 2025

**SOLICITANTE:** Subunidad de Archivo Registral.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** 2024-33.

**PROCEDIMIENTO:** Reconstrucción de título archivo.

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

#### VISTO:

El Oficio N° 513-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SAR de la Subunidad de Archivo Registral de la Zona Registral N° IX, y;

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** Que, mediante el oficio de visto se pone de conocimiento de la Unidad Registral que en el **título archivado N° 835243 del 24.11.2009** del Registro de Predios de Lima obra un **plano mutilado**.

**SEGUNDO.-** Que, revisado el **asiento de presentación** del título N° 835243 del 24.11.2009 se aprecia que se solicitó la inscripción, entre otros actos, de ampliación de declaratoria de fábrica, observándose que se presentó, entre otros, un formulario registral y planos.

**TERCERO.-** Que, mediante el Oficio N° 563-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SAR la Subunidad de Archivo Registral remite la copia del título archivado N° 835243 del 24.11.2009 en el cual se aprecian, entre otros documentos, los siguientes:

- a) El formulario de solicitud de inscripción en el que se indica la presentación de planos.

- b) El formulario de registral N° 2 sobre inscripción de propiedad y/o regularización de las edificaciones de departamentos en edificio, suscrito por **Jayme Garayar San Miguel**, con firmas certificadas el 24.11.2009 por el notario Jorge Luis Gonzales Loli.
- c) Un **plano de ubicación mutilado**.

**CUARTO.-** Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó el **asiento B0001** de la partida N° 44403145 del Registro de Predios de Lima, verificándose la inscripción de ampliación de declaratoria de fábrica, relacionada al predio situado en el jr. General Luis José Orbegoso N° 305, 307 y 309 del distrito de Breña, en virtud del formulario señalado en el literal b) del considerando anterior. Dicho asiento se extendió en mérito al título archivado N° 835243 del 24.11.2009.

**QUINTO.-** 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”*.

**SEXTO.-** Que, se cursó el Oficio N° 950-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 16.11.2024 al usuario Jayme Garayar San Miguel, solicitando el plano de ubicación indicado en el literal c) del tercer considerando, no recibiendo respuesta dicho oficio, habiendo transcurrido en exceso el plazo reglamentario respectivo.

**SÉTIMO.-** 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”*.

**OCTAVO.**- 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.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** el inicio del procedimiento de reconstrucción del **título archivado N° 835243 del 24.11.2009** del Registro de Predios de Lima, respecto del plano indicado en el literal c) del tercer 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.- REMITIR** copia de la presente resolución a la Jefatura Zonal para los efectos que se contrae el octavo considerando.

**ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR** copia de la presente resolución a la Subunidad de Archivo Registral.

**Regístrese y comuníquese.-**

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

AHS / fepa