



## RESOLUCIÓN DE LA DIRECCION TECNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 029- 2023-SUNARP/DTR

Lima, 16 de octubre de 2023

**SUMILLA:** La reconstrucción de Título Archivado, solo puede disponerse al obtener el documento que sustentó la inscripción o el duplicado del mismo con las formalidades correspondientes.

### I. DECISIÓN IMPUGNADA

Recurso de apelación interpuesto por HILDEGARD ELENA CORTES DE CELI, contra la **Resolución N° 206-2022-SUNARP/ZRI/UREG** de fecha 16.12.2022, que resuelve declarar la conclusión del procedimiento de reconstrucción parcial del Título Archivado 1314, Diario 50, del 13.02.1958, referido al Tomo 48 Folio 97, que continua en la Ficha N°105570 y en la Partida electrónica N° 04096966 del Registro de Predios de Piura.

### II. ANTECEDENTES

- 2.1 Mediante escrito recibido el 25.08.2017 el ciudadano Tomás Antonio Cortés Dinero, conforme a la solicitud presentada el 01.06.2010 por su padre, el señor Ramiro Rolando Cortes Peña, solicita la reconstrucción del título archivado N°1314-50 del 13.02.1958 correspondiente al Tomo 48 Folio 97(Ficha N°105570 que continúa en la Partida electrónica N° 04096966) del predio rústico denominado "Pampas de Castilla", inscrito en el Registro de Predios de Piura.
- 2.2 Mediante Memorando N°1046-2017-ZRN°I-UREG del 14.07.2017, la Jefatura de la Unidad Registral solicitó al Área de Archivo Registral de Piura remita copias certificadas del título archivado N°1314-50 del 13.02.1958.
- 2.3 Mediante Informe N° 001-2017-ARCHIVO.JBV-PIURA, el personal del Archivo Registral de Piura remitió copia del título archivado 1314-50, cuyo contenido corresponde a una solicitud de inscripción del predio Pampas de

Castilla, en el que se señala que se adjuntó determinada documentación que no obra legajada.

- 2.4 Mediante Oficio N° 344-2017-SUNARP-ZRN°I-UREG del 22.09.2017, la Jefatura de Unidad Registral solicitó al Archivo Regional de Piura, los siguientes instrumentos: 1) Testimonio de la escritura pública de fecha 12.09.1925 del notario Víctor Sánchez Condemarín, 2) Testimonio del testamento de Jacinto Gonzáles Núñez de fecha 15.07.1921 por el notario Carlos A. Ramos, 3) Testimonio de la escritura pública de protocolización de fecha 10.08.1922, del Notario Víctor A. Sánchez Condemarín, 4) Testimonio de la escritura pública de fecha 03.02.1958 del Notario Telésforo León V.
- 2.5 Mediante Oficio N° 183-2017/GOB.PE.PIURA-ARCHIVO REGIONAL del 26.09.2017, el Archivo Regional de Piura procedió a informar sobre la existencia de dos (02) de las cuatro (04) escrituras públicas antes mencionadas: la escritura pública de transacción de fecha 12.09.1925 y la escritura pública de fecha 15.07.1921 que contiene el testamento de Jacinto Gonzáles Núñez.
- 2.6 Mediante Oficio N° 378-2017-SUNARP-ZRN°I/UREG del 17.10.2017, la Jefatura de Unidad Registral solicitó al Archivo Regional de Piura, los siguientes instrumentos: 1) Testimonio de la escritura pública de protocolización de fecha 10.08.1922, del Notario Víctor A. Sánchez Condemarín, 2) Testimonio de la escritura pública de fecha 03.02.1958 del Notario Telésforo León V., 3) Testimonio de la escritura pública de fecha 03.01.1932 del Notario Víctor A. Sánchez Condemarín, 4) Testimonio de la escritura pública de fecha 08.01.1932 del Notario Víctor A. Sánchez Condemarín. Asimismo, el mismo requerimiento se efectuó con el Oficio N°410-2017-SUNARP-ZRN°I-UREG del 07.11.2017.
- 2.7 Mediante Oficio N° 221-2017/GOB.PE.PIURA-ARCHIVO REGIONAL del 07.11.2017, el Archivo Regional de Piura procedió a informar que realizada la búsqueda de los testimonios en los protocolos de los notarios Telésforo León Vilela y Víctor A. Sánchez Condemarín, en las fechas indicadas no corren registradas las escrituras públicas mencionadas, por lo que, solicitó exactitud en los datos remitidos.
- 2.8 Mediante Carta N° 01-2018-PIURA recibida el 24.01.2019 la señora Hildegard Elena Cortés de Celi, solicita el inicio de procedimiento de reconstrucción del título archivado 1314/50 correspondiente a la Ficha 105570 que continúa en la Partida Electrónica N°04096966 del registro de Predios de Piura, no cuenta con mensura ni plano de ubicación.
- 2.9 Mediante Resolución de la Unidad Registral N°145-2019-SUNARP-ZRN°I/UREG del 17.05.2019, la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona I, dispone, entre otros, en su artículo segundo: Disponer la reproducción parcial del título N°1314/50 presentado el 13.02.1958, al que se le deberá incorporar la presente resolución y los testimonios de las siguientes

escrituras públicas: **1)** Escritura Pública del 12.09.1925 del Notario Víctor Sánchez Condemarín, a Don Nicolás y Don Augusto Gonzáles Ordinola, Emilio Gonzáles Palacios, Genara Gonzáles Vda. De Gonzáles, Don Laureana Arteaga, Don Juan Negro y Doña Mercedes Clark celebran una transacción con respecto a las tierras denominadas Pampas de Castilla; **2)** Testamento otorgado mediante Escritura Pública del 15.07.1921 ante Notario Carlos Ramos, mediante el cual instituyó como sus herederos a su viuda Doña Genara Gonzáles de Gonzáles y a sus hijos Don Luis Jacinto Gonzáles Gonzáles a quien mejoró con el tercio de sus bienes y a Don Nicolás Gonzáles Ordinola y Felipe Augusto Gonzáles Ordinola.

Asimismo, en su artículo cuarto, resolvió: Disponer el inicio del procedimiento de reconstrucción parcial del Título N°1314/50 presentado el 13.02.1958, respecto a los siguientes documentos: **1)** Testimonio de Escritura Pública de Protocolización del 10.08.1922, del Notario Víctor A. Sánchez Condemarín que contienen la división y partición de los bienes de Don Jacinto Gonzáles Núñez; **2)** Testimonio de Escritura Pública de fecha 03.02.1958 otorgada ante el Notario Público Telésforo León V. respecto al predio denominado Pampas de Castilla; **3)** Plano del predio denominado Pampas de Castilla, situado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura.

- 2.10 Mediante Memorándum N°313-2019-SUNARP-Z.R.N°I/UREG del 17.05.2019, la Jefatura de Unidad Registral N°I Sede Piura solicita a la Jefatura de Unidad de Administración que publique un extracto de la Resolución de la Unidad Registral N°145-2019-SUNARP-ZRN°I/UREG, según el formato anexo a dicho documento, en el diario Oficial "El Peruano" y en uno de mayor circulación en el territorio nacional.
- 2.11 Mediante Resolución N°063-2020-SUNARP-Z.R.N°I-UREG del 18.02.2020 se resuelve declarar la conclusión del procedimiento de reconstrucción parcial del Título Archivado Asiento 1314-50 del 13.02.1958, referido a la solicitud de inscripción del predio Pampas de Castilla, situado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito en la partida electrónica N°04096966 del Registro de Predios de Piura respecto de los documentos: 1) Testimonio de Escritura Pública de Protocolización del 10.08.1922 del Notario Víctor Sánchez Condemarín que contiene la división y partición de los bienes de Don Jacinto Gonzáles Núñez; 2) Testimonio de Escritura Pública de fecha 03.02.1958 otorgada ante el Notario Público Telésforo León V. respecto al predio denominado Pampas de Castilla; y 3) Plano del predio denominado Pampas de Castilla, sin haber logrado su reconstrucción parcial.
- 2.12 Mediante escrito recibido el 10.03.2020, la ciudadana Hildegard Elena Cortes de Celi, interpone recurso de apelación contra la Resolución N°063-2020-SUNARP-Z.R.N°I-UREG.

- 2.13 Mediante Oficio N°115-2020-SUNARP-ZRN°I/UREG recibido el 25.08.2020 la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona I remite a la Dirección Técnica Registral el recurso de apelación conjuntamente con el expediente administrativo.
- 2.14 Mediante escrito recibido del 21.05.2021, la señora Hildegard Elena Cortes de Celi, solicita celeridad en el procedimiento administrativo de reconstrucción, pues señala que cuenta con todos los documentos idóneos, sólo está pendiente el plano.
- 2.15 Mediante audiencia del 24.05.2021 el señor Oscar Rolando Cortés Pérez hizo uso de la palabra en atención al recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N°063-2020-SUNARP-Z.R.N°I-UREG del 18.02.2020 expedida por la Unidad Registral de la Zona Registral N°I-Sede Piura.
- 2.16 Mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 025-2021-SUNARP/DTR del 02.08.2021 se dispuso, entre otros declarar la nulidad de la Resolución de la Unidad Registral N° 063-2020-SUNARP-Z.R.N°I-UREG del 18.02.2020, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la Ley N°27444, cuyo alcance comprende la nulidad del artículo cuarto de la Resolución de la Unidad Registral N°145-2019-SUNARP-ZRN°I/UREG del 17.05.2019 y en consecuencia se remitió el expediente a la Unidad Registral de la Zona I a fin de que emita un nuevo pronunciamiento en el marco de sus competencias, en función a un análisis previo que determine fehacientemente el contenido del Título Archivado N°1314 de fecha 13.02.1958 del Registro de Predios de Piura y los documentos que habiendo sustentado su inscripción se han extraviado o perdido conforme a lo expuesto a la citada resolución y asimismo de ser el caso se disponga su reproducción o reconstrucción en los términos previstos en los artículos 122 y 123 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, respectivamente.
- 2.17 Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 050-2022-SUNARP-Z.R.N° I /UREG del 20.04.2022 se dispuso el inicio del procedimiento de reconstrucción parcial del título archivado N° 1314/50 presentado el 13.02.1958 que corresponde al siguiente documento: escritura pública de protocolización del 10.08.1922 sobre división y partición judicial de bienes, otorgada ante el Notario Víctor Sánchez Condemarin, correspondiente al predio "Pampas de Castilla", ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, a favor de Genara Gonzales Diaz, viuda de Gonzales, Felipe Augusto Gonzales Ordinola, Manuel Nicolás Gonzales Avelino, Luis Jacinto Gonzales Gonzales y Emilio Gonzales Palacios los cuales dieron merito a la inscripción de inmatriculación o primera de dominio que consta en el asiento 1 del tomo 48 foja 97-98 ficha N°105570 que continua en la Partida N°4096966 del Registro de Predios de Piura y asimismo dispone la publicación de un aviso en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación, a efectos de que los interesados aporten

toda la información que permita de la reconstrucción del título archivado perdido o extraviado.

- 2.18 Mediante Memorándum N° 094-2022-SUNARP-ZRI/UREG del 21.04.2022 el Jefe(e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N°I Sede Piura solicitó al Jefe (e) de la Unidad de Administración, a fin que disponga la publicación de la Resolución precedente en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación a nivel nacional.
- 2.19 Mediante Carta N° 01-2021-Piura, recibido el 23.06.2022, la Sra. Hildegard Elena Cortes de Celi, solicita se declare firme y consentida la resolución N° 050-2022-SUNARP-Z.R. N°I/UREG.
- 2.20 Mediante Carta N°00097-2022-SUNARP/ ZRI /UREG del 27.07.2022 la Jefa de la Unidad Registral de la Zona Registral N° I Sede Piura en respuesta al escrito de la administrada, manifiesta que no es posible atender su pedido de declarar firme y consentida la Resolución N° 050-2022-SUNARP-Z.R.N°I/UREG por encontrarse aún vigente el procedimiento de reconstrucción.
- 2.21 Mediante Carta N° 01-2021 - Piura, recibido el 01.12.2022, la Sra. Hildegard Elena Cortes de Celi, solicita se tengan por aceptados los siguientes testimonios:
- i. Testimonio de protocolización -división y partición judicial de fecha 17.04.1946, que corre en la foja 497 vuelta, del Registro de Escritura Pública N°311, Protocolo N°28, Expediente N°284, correspondiente al ex Notario Víctor A. Sánchez Condemarin.
  - ii. Testimonio de Testamento de 15.07.1921 que corre en la foja 723, del Registro de Escritura publica N° 622 correspondiente al ex Notario Carlos A. Ramos.
- 2.22 Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 206-2022-SUNARP/ZRI/UREG del 16.12.2022 se dispuso la conclusión del procedimiento de reconstrucción parcial del Título Archivado asiento N°1314 del Diario 50 presentado el 13.02.1958 con referencia a la solicitud de inscripción del predio Pampas de Castilla, situado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscripción en Ficha 105570 y luego trasladada a la partida N°04096966 del Registro de Bienes Inmuebles de Piura respecto al documento testimonio de Escritura Pública de Protocolización del 10.08.1922, del Notario Víctor A. Sánchez Condemarin que contiene la partición y división de los bienes de don Jacinto Gonzales Nuñez, sin haber logrado su reconstrucción parcial.
- 2.23 Mediante Carta N°00181-2022-SUNARP/ZRI/UREG del 19.12.2022 la Jefa de la Unidad Registral de la Zona Registral N° I Sede Piura en atención al escrito mencionado en el numeral 2.21, manifiesta que no es posible tener

por aceptado el testimonio remitido, debido a que existe discrepancia entre la fecha del instrumento alcanzado (17.04.1946) y la fecha de la escritura materia de reconstrucción (10.08.1922), asimismo el instrumento proporcionado no detalla o menciona al predio “Pampas de Castilla”, por lo de conformidad con los argumentos esgrimidos en la Resolución N° 206-2022-SUNARP/ZRI/UREG deviene en improcedente su requerimiento.

Asimismo, indica que, se cumplió con solicitar en tres oportunidades al Archivo Regional si contaban con el instrumento matriz respecto al testimonio materia de reconstrucción señalándose que no contaban con las escrituras registradas conforme a la fecha indicada.

- 2.24 Mediante escrito recibido el 12.01.2023, la Sra. Hildegard Elena Cortes de Celi, interpone recurso de apelación contra la Resolución N°206-2022-SUNARP - Z.R. N°I-UREG.
- 2.25 Mediante escrito recibido el 14.07.2023, el Sr. Oscar Rolando Cortes Pérez, solicita el uso de la palabra en atención al recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N°206-2022-SUNARP-Z.R.N°I-UREG del 16.12.2022 expedida por la Unidad Registral de la Zona Registral N°I-Sede Piura
- 2.26 Mediante audiencia del 19.07.2023 el señor Oscar Rolando Cortés Pérez hizo uso de la palabra en atención al recurso de apelación señalado precedentemente.
- 2.27 Mediante escrito recibido el 18.08.2023, el Sr. Oscar Rolando Cortes Pérez, formula denuncia administrativa contra los funcionarios(as) a cargo del procedimiento de reconstrucción de título archivado, que diera mérito a la resolución de la Unidad Registral N°206-2022-SUNARP-Z.R.N°I-UREG por haber incurrido en presuntas inconductas funcionales por lo que se solicita se realice una investigación y asimismo solicita celeridad procesal.
- 2.28 Mediante Oficio N°00802-2023-SUNARP/DTR del 04.09.2023, el Director Técnico Registral, traslada la denuncia administrativa al Despacho del Jefe de la Zona Registral N° I –Sede Piura, por ser de su competencia.
- 2.29 Mediante Carta N°00237-2023-SUNARP/DTR del 04.09.2023 el Director Técnico Registral comunica al Sr. Oscar Rolando Cortes Pérez sobre el encauzamiento de su denuncia al Jefe de la Unidad Registral N° I-Sede Piura.

### **III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:**

El recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo con los requisitos señalados en los artículos 218, 220 y 221 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

Cabe precisar, que la fecha de notificación de la Resolución materia de impugnación, que dispone la conclusión del procedimiento de reconstrucción parcial del Título Archivado N°1314 del 13.02.1958 fue el 20.12.2022 y el recurso de apelación fue presentado el 12.01.2023, por lo tanto, entre ambas fechas, han transcurrido 14 días hábiles, es decir el recurso, se ha presentado dentro del plazo.

#### **IV. CUESTIONES A DILUCIDAR**

**4.1.** Naturaleza y finalidad del procedimiento de reconstrucción de título archivado.

**4.2.** Determinar si corresponde estimar o no la apelación interpuesta contra la Resolución N°206-2022-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 16.12.2022.

#### **V. ANÁLISIS**

**5.1.** Naturaleza y finalidad de la reproducción y/o reconstrucción de título archivado.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos contempla dos mecanismos de solución ante patologías referidas al deterioro, pérdida o destrucción total o parcial de las partidas registrales (tomos o fichas móviles) o de títulos archivados que sustentan las inscripciones, a través de los procedimientos destinados a (1) reproducirlos; o (2) reconstruirlos.

En primer lugar, corresponde precisar que la reproducción de título archivado prevista en el artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>1</sup>, no es otra cosa que la realización de actos de administración interna a cargo del Jefe de la Unidad Registral (antes Gerente Registral), destinados a obtener la documentación que conforma el título archivado en la que se haya comprobado su pérdida o extravío.

---

**<sup>1</sup> TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. -  
Artículo 122.- Reproducción del título archivado**

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. Recibido el instrumento a que se refiere el párrafo precedente, el citado Gerente ordenará se incorpore al archivo de títulos, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción, la constancia de los derechos pagados al Registro y la Resolución de Gerencia en cuyo mérito se ordena dicha incorporación.

Tratándose de documentos privados, cuando el interesado hubiera solicitado la reconstrucción del título, acompañando documentos que, de conformidad con las disposiciones especiales sustituyen a los extraviados o destruidos, u otros que el Gerente Registral considere suficientes para acreditar con certeza que se trata de los mismos títulos extraviados o destruidos, ordenará se incorpore al Archivo los citados documentos, así como la copia certificada de la respectiva Resolución que la ordena.

Para dicho fin, se procede a cursar oficios al notario, a la autoridad judicial o administrativa —sin que para ello se tenga que emitir una resolución de unidad registral— solicitándole el traslado del instrumento público que diera mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente.

En segundo lugar, debe quedar claramente establecido que el presupuesto habilitante para que se inicien las acciones tendientes a lograr la reproducción de un título archivado es que, en efecto, sea la propia entidad quien determine la pérdida, extravío o destrucción (total o parcial) del citado título que sustentó una inscripción y que por ello tiene la calidad de título archivado. Una vez identificada la patología, como se ha indicado en el párrafo precedente, será la Unidad Registral quien realice las acciones de administración interna prevista en el citado artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, RGRP) destinadas a obtener la documentación faltante; la cual será incorporada al título archivado mediante resolución del Jefe de la Unidad Registral.

En tercer lugar, si efectuadas las acciones previstas en el artículo 122 del RGRP, no se logra reproducir el instrumento perdido o extraviado que constaba en el título archivado, el Jefe de la Unidad Registral emite una resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el diario oficial “El Peruano” y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los instrumentos correspondientes, conforme lo prevé el artículo 123 del RGRP.

Es decir, con la emisión de la resolución que dispone el inicio de procedimiento de reconstrucción, podemos afirmar que estamos ante un procedimiento administrativo cuya conclusión —sea reconstruyendo el título o habiéndose vencido el plazo sin que se logre reconstruir— puede ser sujeta a un recurso impugnatorio con la finalidad que dicha decisión cause estado.

En efecto, se debe considerar que el artículo 217.2 del TUO de la Ley N° 27444, señala que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. Agrega, dicho artículo, que la contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

Entonces, habiendo planteado estas tres precisiones relacionadas a la naturaleza del procedimiento de reconstrucción de título archivado, analicemos los presupuestos, en el marco del artículo 123 del RGRP, que permitan disponer su inicio.



**a) Comprobar efectivamente el extravío, pérdida o destrucción (total o parcial) de los instrumentos que conforman el título archivado. -**

La situación que involucra el extravío, pérdida o destrucción de los instrumentos que conforman el título archivado debe tener ocurrencia al interno de la institución registral, es decir, se trata de un título calificado por el registrador que logró generar un asiento de inscripción y que fue derivado al archivo registral, pero cuyos documentos que conforman dicho título no logran ubicarse.

Esta premisa nos lleva a reconocer que se trata de una patología atribuible a la entidad registral en su deber de custodia y cuidado de los documentos que sustentan las inscripciones registrales.

Ahora bien, para comprobar de forma efectiva los hechos que habilitan la reproducción o el procedimiento de reconstrucción del título archivado, se debe verificar algunas etapas del proceso registral, que garanticen que el documento generador de la inscripción efectivamente ingresó al registro para su custodia.

En ese sentido, se debe acudir a:

- (i) El libro diario, donde constan los asientos de presentación producto de los títulos ingresados al registro.
- (ii) La partida registral, donde constan los datos referidos a la inscripción extendida en virtud del instrumento perdido o extraviado. Este dato, además de permitir la identificación de los documentos que necesariamente tendrían que haber sido presentados para lograr la inscripción según el marco normativo vigente a la fecha de la extensión del asiento de presentación, permitirá conocer la entidad o funcionario que emitió el instrumento que dio mérito a la inscripción, para efectos de una posible comunicación en las actuaciones tendientes a lograr la reproducción.

Las acciones antes detalladas permitirán conocer que documentos conforman el título archivado y por ende cuáles de aquellos se extraviaron o destruyeron, lo que a su vez determinará si la reproducción será parcial o total.

**b) Imposibilidad de lograr la reproducción de título archivado como requisito previo a la reconstrucción. -**

Comprobada que la pérdida o extravío se produjo al interno de la institución (esto significa la previa identificación del documento, la confirmación que ingresó al registro y que sustentó la inscripción) el servidor responsable, en este caso, el jefe de la unidad registral, debe disponer el inicio de las acciones destinadas a lograr la reproducción de título archivado y proceder a oficiar a la autoridad o funcionario que conserve en su matriz el documento faltante a efectos que pueda ser aportado e incorporado al título archivado.

Nótese que el artículo 122° del RGRP-que regula la reproducción como paso previo al procedimiento de reconstrucción-contempla el plazo de 30 días hábiles para que la autoridad o funcionario pueda efectuar el aporte del documento solicitado.

Si no es posible lograr la reproducción, en los términos que regula el citado artículo 122° del TUO del RGRP, la Unidad Registral deberá disponer el inicio del procedimiento de reconstrucción de título archivado conforme a los términos y plazos previstos en el artículo 123° del RGRP.

**c) Comprobar que el documento aportado sea el instrumento idóneo para la reconstrucción. -**

En tercer lugar, recibida la documentación durante el plazo de vigencia del procedimiento de reconstrucción de título archivado (6 meses), o inclusive posterior a este, aquella debe ser evaluada por el jefe de la unidad registral a efectos de determinar si efectivamente constituyen el duplicado de aquel extraviado o destruido y el título idóneo que sustenta la inscripción. De ser admitido, procede a expedir la resolución que ordene su incorporación al registro.

Corresponde puntualizar que el procedimiento de reconstrucción de título archivado es fundamentalmente administrativo y no de carácter registral, en la medida que no se orienta a la calificación de un acto nuevo; esto es, el documento aportado por la autoridad o funcionario no se sujeta a un proceso de re-calificación que permita subsanar algunos defectos que no pudieron ser advertidos en la revisión inicial.

Por el contrario, en la reconstrucción de título archivado nos limitamos a efectuar las constataciones sobre aquellos instrumentos que en su oportunidad han sido presentados al registro, sometidos a las reglas de calificación registral y finalmente inscritos, dando mérito a la extensión de los asientos correspondientes en Tomos, Fichas o Partidas Electrónicas.

**5.2. Determinar si corresponde estimar o no la apelación interpuesta contra la Resolución N°206-2022-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 16.12.2022.**

**5.2.1** En cumplimiento de la Resolución N°025-2021-SUNARP/DTR emitida por esta Dirección Técnica Registral, la Unidad Registral de la Zona Registral N°I-Sede Piura, en la Resolución N° 050-2022-SUNARP-Z.R.N° I /UREG del 20.04.2022, ha considerado que el contenido del título archivado N°1314 del 13.02.1958 del Registro de Predios de Piura, lo conforman los siguientes documentos:

- Solicitud de Genara Viuda de González de fecha 29/10/1959
- Escritura Pública del 12/09/1925 extendida ante el Notario Víctor Sanchez Condemarín sobre una transacción sobre terreno Pampas de Castilla.
- Escritura Pública del 15/07/1921 extendida ante el Notario Carlos Ramos, sobre Otorgamiento de Testamento de Jacinto Gonzáles Núñez a favor de su esposa e hijos.

- Escritura Pública de Protocolización del 10/08/1922 extendida ante el Notario Víctor Sánchez Condemarín sobre una División y Partición judicial de bienes de don Jacinto Gonzáles Nuñez.

**5.2.2** De estos documentos, determinó que el documento faltante es la escritura Pública de Protocolización del 10/08/1922, extendida ante el Notario Víctor Sánchez Condemarín sobre división y partición judicial de bienes de don Jacinto Gonzáles Nuñez; esta circunstancia es aquella materia de cuestionamiento por la administrada en el recurso de apelación, por lo tanto, esta instancia se pronunciará en relación a este extremo de la resolución recurrida.

**5.2.3** Como se ha señalado en los antecedentes, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 050-2022-SUNARP-Z.R.N° I /UREG del 20.04.2022 se dispuso el inicio del procedimiento de reconstrucción parcial del título archivado N° 1314/50 presentado el 13.02.1958 que corresponde al siguiente documento: **escritura pública de protocolización del 10.08.1922 sobre división y partición judicial de bienes, otorgada ante el Notario Víctor Sánchez Condemarín, correspondiente al predio “Pampas de Castilla”, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, a favor de Genara Gonzales Diaz, viuda de Gonzales, Felipe Augusto Gonzales Ordinola, Manuel Nicolás Gonzales Avelino, Luis Jacinto Gonzales Gonzales y Emilio Gonzales Palacios** documento que, entre otros, dieron merito a la inscripción de inmatriculación o primera de dominio que consta en el asiento 1 del tomo 48 foja 97-98 ficha N°105570 que continua en la Partida N°4096966 del Registro de Predios de Piura y asimismo dispone la publicación de un aviso en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación, a efectos de que los interesados aporten toda la información que permita de la reconstrucción del título archivado perdido o extraviado

**5.2.4** Transcurrido el plazo legal correspondiente, la entonces Jefa de la Unidad Registral de la Zona Registral N°I, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 206-2022-SUNARP/ZRI/UREG del 16.12.2022, dispuso la conclusión del procedimiento de reconstrucción parcial del referido título archivado, en lo que respecta al documento precitado, **sin haber logrado su reconstrucción.**

**5.2.5** Entre los fundamentos de la resolución citada, se señala que mediante escrito ingresado con número de expediente E-05-2022-182574 fecha 02.12.2022, la administrada Hidegard Elena Cortes de Celi alcanzó el Testimonio expedido por la Directora del Archivo Regional de Piura correspondiente a la Escritura Pública N°311 del 17.04.1946 sobre División y Partición Judicial de los herederos de Jacinto Gonzáles Núñez, extendida ante el ex Notario Víctor A. Sánchez Condemarín.

**5.2.6** Con relación a la evaluación de este instrumento, la Jefatura de la Unidad Registral ha señalado que en el folio N°07 se describe lo siguiente:

*“El señor Nicolás Gonzáles en su calidad de albacea testamentario puso de manifiesto los siguientes bienes: Bienes raíces (se enumeran para mejor comprensión)*

1. *Una casa ubicada en la Calle Tacna 82 y 84 de 02 pisos (...)*
2. *Otra casa ubicada en la misma Calle de Tacna un número y continuación de la anterior, cuya construcción es de tabique y caña picada y techo en parte de calamina (...)*
3. *Otra casa construida de adobe y techo de calamina ubicada en la Plazuela de la iglesia con los siguientes linderos (...)*
4. *Un solar situado en la misma Plazuela de Castilla que mide 09 varas de frontera sobre 50 de fondo.*
5. *Una chacra huerta en la orilla izquierda del Río Piura con los siguientes linderos (...)*
6. *La mitad de un lote de terreno para cultivo situado en el “Barrio Los Monteros” al Este de la población que el finado ha poseído en común y proindiviso con sus hijos, que con el declarante y el doctor Augusto Gonzáles y Ordinola, midiendo en conjunto todo con el lote 30 cuabras de frontera y 30 de fondo (...)*”

**5.2.7** En atención a ello, la citada Jefatura concluye que el documento presentado por la administrada, discrepa en fecha y contenido respecto del documento solicitado en la resolución N°050-2022-SUNARP-ZRN°I/UREG, por cuanto el procedimiento de inicio de reconstrucción recae sobre la Escritura de Protocolización de fecha 10/08/1922 extendida ante el Notario Víctor Sánchez Condemarín, correspondiente a una División y Partición sobre el terreno denominado “Pampas de Castilla”, mientras que el instrumento público proporcionado por la administrada trata sobre una escritura pública de fecha 17/04/1946 extendida ante el Notario Víctor Sánchez Condemarín, correspondiente a una División y Partición Judicial de los herederos de don Jacinto Gonzales Nuñez sobre bienes raíces y bienes muebles entre los que no se encuentra el predio “Pampas de Castilla”; motivo por el cual y habiendo vencido el plazo establecido en el artículo 123 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, sin haber obtenido los instrumentos que permitan la reconstrucción del título extraviado emitió la respectiva resolución dando por concluido el procedimiento.

**5.2.8** Es importante mencionar, que en la citada resolución, además se señala que mediante los Oficios N°344-2017-SUNARP-ZRNII-UREG, Oficio N°378-2017-SUNARP-UREG y Oficio N°410-2017-SUNARP-ZRI-UREG del 22.07.2017, 19.10.2017 y 09.11.2017 respectivamente, se solicitó al Archivo Regional de Piura, hasta en tres oportunidades, **informen si cuentan con el instrumento matriz correspondiente a la Escritura de Protocolización de fecha 10/08/1922 extendida ante el Notario Víctor Sánchez Condemarín sobre una División y Partición Judicial de los bienes de don Jacinto Gonzáles Núñez sobre el terreno denominado “Pampas de Castilla”**; obteniendo como respuesta el Oficio N°183-2017/GOB.REG.PIURA.ARCH.REGIONAL del 04.10.2017 y Oficio N°221-

2017/GOB.RE.PIURA-ARCHIVO-REGIONAL del 13.11.2017, respectivamente; en ambos documentos de respuesta, se indicó que el testimonio de la Escritura Pública de Protocolización del 10.08.1922 extendida ante el Notario Víctor Sánchez Condemarín, sobre una División y Partición Judicial de los bienes de don Jacinto Gonzales Nuñez sobre el terreno denominado "Pampas de Castilla" **NO CORRE REGISTRADA LA ESCRITURA** según la fecha indicada.

**5.2.9** Contra la citada resolución, la administrada formula recurso de apelación argumentando principalmente, que la Resolución N°206-2022-SUNARP-ZRN°I-UREG, contiene una total ambigüedad en sus fundamentos, pues con fecha 01.12.2022 se presentaron los documentos requeridos respecto a los siguientes testimonios:

- 1. El testimonio de protocolización-división y partición judicial que se indica, es el traslado notarial idéntico en copia fotostática del instrumento matriz de fecha 17.04.1946, que corre en la foja 497 vuelta, del Registro de Escritura Pública N°311, Protocolo N°28, Expediente N°284, cajas N°04 correspondiente al extinto Notario Víctor A. Sánchez Condemarin, de la provincia de Piura. Otorgado por Herederos de Jacinto Gonzales Nuñez. Se expide el presente testimonio en 74 fojas útiles.*
- 2. El testimonio de testamento que se indica es el traslado notarial idéntico en copia fotostática del instrumento matriz de fecha 15.07.1921 que corre en la foja 723 recta a hojas 725 vuelta, del Registro de Escritura Pública N°622, Protocolo N°17, correspondiente al extinto Notario Carlos A. Ramos de la provincia de Piura, suscrito por el compareciente Jacinto Gonzales Nuñez. Se expide el presente TESTIMONIO en 06 fojas útiles.*

**5.2.10** La administrada, además manifiesta que no se ha hecho una adecuada revisión de estos instrumentos y que a fojas 60 y 61 del testimonio de protocolización-División y partición judicial, se aprecia que se hace mención del predio pampas de castilla el cual obra en 74 fojas útiles y que, respecto a este, se han llevado a cabo una serie de procesos judiciales a que se refieren los testimonios presentados. Asimismo, señala que en la primera hoja la división y partición de Jacinto Gonzales comprende la totalidad de bienes de la masa hereditaria.

**5.2.11** En atención a lo señalado por la administrada, se advierte que cuestiona la supuesta incorrecta evaluación por parte de la Jefatura de la Unidad Registral en relación a los instrumentos aportados por esta.

**5.2.12** Al respecto, previamente corresponde señalar que en la Resolución de la Unidad Registral N° 050-2022-SUNARP-Z.R.N°I /UREG del 20.04.2022, la primera instancia ha determinado que, los documentos que conforman el título archivado N°1314 del 13.02.1958, son aquellos que constan en el asiento 1 del tomo 48 foja 97-98 que continua en la ficha N°105570 y Partida N°4096966 del Registro de Predios de Piura y la solicitud de Genara viuda de Gonzáles de fecha 29.01.1959.

**5.2.13** Revisado dicho asiento, se advierte que el acto registrado es la inmatriculación o primera de dominio del terreno denominado “pampas de castilla” ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inmatriculado en mérito al título 1314 del 13-02-1958.

**5.2.14** Dentro de los documentos relativos a la inmatriculación del predio, se advierten aquellos que a continuación se detallan, con su estado en relación al título archivado:

| PROCEDENCIA  | INSTRUMENTO       | FECHA      | NOTARIO           | ESTADO  |
|--|-------------------|------------|-------------------|---|
| <b>PARTIDA<br/>(As.1 TOMO 48<br/>F.97-98)</b>  | Escritura Pública | 12/09/1925 | Víctor Sánchez C. | Reproducida por<br>Registral N°145-2019-<br>SUNARP-ZRN°I/UREG<br>del 17.05.2019<br>(Forma parte del archivo<br>registral)   |
|  | Testamento        | 15/07/1921 | Carlos Ramos      | Reproducida por<br>Registral N°145-2019-<br>SUNARP-ZRN°I/UREG<br>del 17.05.2019<br>(Forma parte del archivo<br>registral)   |
|  | Escritura Pública | 10/08/1922 | Víctor Sánchez C  | Concluyó procedimiento<br>de inicio de<br>reconstrucción sin haber<br>logrado su<br>reconstrucción.<br>Resolución de la Unidad<br>Registral N° 206-2022-<br>SUNARP/ZRI/UREG del<br>16.12.2022 |
| *Cabe precisar que la solicitud de Genara viuda de Gonzáles de fecha 29.01.1959 es el único documento que ya obraba en el título archivado (Resolución de la Unidad Registral N°050-2022-SUNARP-Z.R.N°I/UREG del 20.04.2022) |                   |            |                   |   |

**5.2.15** De los documentos mencionados, dos de ellos ya se encuentran reproducidos y forman parte del archivo registral, entre éstos, uno de los presentados por la administrada en el recurso de apelación correspondiente al testimonio de testamento 15.07.1921 otorgado ante el Notario Carlos Ramos de la provincia de Piura; en tal sentido, esta instancia no emitirá pronunciamiento sobre dicho extremo de la apelación, pues como se indica, este instrumento fue materia de reproducción mediante la Resolución de la Unidad Registral N°145-2019-SUNARP-ZRN°I/UREG del 17.05.2019; por lo tanto, este forma parte del archivo registral.

**5.2.16** Siendo así, corresponde efectuar las constataciones sobre el instrumento correspondiente al testimonio de escritura pública de protocolización del 10.08.1922 ante Notario Víctor A. Sánchez Condemarín que contiene la partición y división de los bienes de don Jacinto Gonzales Núñez, el cual diera mérito en conjunto con otros instrumentos, a la extensión del asiento 1 del tomo 48 foja 97-98 que continua en la ficha N°105570 y Partida N°4096966 del Registro de Predios de Piura y determinar si el instrumento

aportado por la recurrente correspondiente al testimonio expedido por la Directora del Archivo Regional de Piura sobre escritura pública N°311 del 17.04.1946 de división y partición judicial, resulta idóneo para la reconstrucción del aludido título archivado.

- 5.2.17** Respecto al instrumento presentado por la administrada, se advierte que corresponde al testimonio de escritura pública N°311 del 17.04.1946 otorgado ante el notario Víctor A. Sánchez Condemarin, sobre protocolización de una división y partición judicial de los herederos de don Jacinto Gonzales Nuñez, protocolización que se efectuó en ejecución del auto del 18.12.1924 por el Juez de Primera Instancia Suplente Dr. Manuel Ceballos y escribano don F.B Manrique, este constaría de 78 fojas; sin embargo en la constancia realizada por la Directora del Archivo Regional de Piura, se desprende que el instrumento adjuntado contiene 74 fojas.

Véase imagen:

Número trescientos once. - Protocolización. - División y partición judicial. - Don herederos de don Jacinto Gonzales Nuñez. - Víctor A. Sánchez Condemarin, Notario Público de esta provincia, certifica que en cumplimiento de lo ordenado en auto de despacho de diciembre de mil novecientos veinticuatro, por el Juez de primera instancia suplente, doctor Manuel S. Ceballos, Escribano don F. B. Manrique; protocolizó en este mi Refitorio actual de justas partes públicas, el expediente relativo a la división y partición de bienes entre los herederos de don Jacinto Gonzales Nuñez; aprobada por el referido auto del año mil novecientos veinticuatro; y que para la comprobación de ley, afloja al fin de este protocolo el expediente de la materia con setenta y cuatro fojas útiles y bajo el número seque a el correspondiente legajo en fo de lo expuesto, pague y firmo la presente en Piura, dieciséis de abril de mil novecientos cuarenta y seis. = 1185-10-8-26. 16 de abril de 1946.

## TESTIMONIO

El presente Testimonio de **PROTOCOLIZACIÓN – DIVISION Y PARTICION JUDICIAL** que se indica, es el traslado Notarial idéntico en copia fotostática del instrumento matriz de fecha 17 de Abril de 1946, que corre en la foja 497 vuelta, del Registro de **Escritura Pública N° 311, Protocolo N° 28, Expediente N° 284, Caja N°04**, correspondiente al extinto Notario VICTOR A. SANCHEZ CONDEMARIN, de la provincia de Piura, **Otorgado por:** HEREDEROS DE JACINTO GONZALES NUÑEZ. Se expide el presente TESTIMONIO en 74 fojas útiles a solicitud de OSCAR ROLANDO CORTES PEREZ, con DNI N° 07844697, que previa confrontación con su original rubrica, sella y firma la Lic. SONIA ELIZABETH CANOVA DE ESPINOZA, Directora del Archivo Regional de Piura.

Piura, 09 de noviembre del 2022.



**5.2.18** En esta escritura pública de división y partición, se aprecia que obran insertos los documentos que merituaron la expedición de la sentencia que ordena la división y partición de los bienes dejados por el causante Jacinto Gonzales, siendo los más relevantes los siguientes:

1. *A fojas 02: Testimonio de la escritura pública N°255 sobre protocolización del expediente de los inventarios de los bienes dejados por Jacinto Gonzales a favor de Nicolás Gonzales y otros; cuya fecha es el 04.10.1921 otorgada ante Notario de Huancabamba Domingo R. Velasco.*

En este documento, se describe lo siguiente:

*“El señor Nicolás Gonzáles en su calidad de albacea testamentario puso de manifiesto los siguientes bienes: Bienes raíces*

- *Una casa ubicada en la Calle Tacna 82 y 84 de 02 pisos (...)*
- *Otra casa ubicada en la misma Calle de Tacna sin número y continuación de la anterior, cuya construcción es de tabique y caña picada y techo en parte de calamina (...)*
- *Otra casa construida de adobe y techo de calamina ubicada en la plazuela de la iglesia con los siguientes linderos (...)*
- *Un solar situado en la misma Plazuela de Castilla que mide 09 varas de frontera sobre 50 de fondo.*
- *Una chacra huerta en la orilla izquierda del Río Piura con los siguientes linderos (...)*
- *La mitad de un lote de terreno para cultivo situado en el “Barrio Los Monteros” al Este de la población que el finado ha poseído en común y proindiviso con sus hijos, que con el declarante y el doctor Augusto Gonzáles y Ordinola, midiendo en conjunto todo con el lote 30 cuabras de frontera y 30 de fondo (...)*”



De lo mencionado, se puede advertir que entre el listado de bienes no consta el predio denominado "Pampas de Castilla" ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura que es el que obra inscrito en el asiento 1 del tomo 48 foja 97-98 que continua en la ficha N°105570 y Partida N°4096966 del Registro de Predios de Piura.

2. *A fojas 16: Demanda de división y partición seguido por los herederos del señor Jacinto Gonzales y Nuñez.*
3. *A fojas 21: Testimonio de la Escritura Pública N°1683 sobre Poder General otorgada por doña Genara viuda de Gonzales a favor de don Fermín Chaves Sosa del 26.08.1922 otorgada ante Notario de Piura Carlos A. Ramos.*
4. *Escritos de los demandantes, proveídos judiciales y constancias de notificaciones.*
5. *Copias de testimonio de testamento del señor Jacinto Gonzales y Nuñez (fs26) y del testimonio de venta de acciones y derechos en la testamentaria de Jacinto Gonzales Núñez (fs42).*
6. *A fojas 54: Sentencia de división y partición, la mencionada foja 54 de este documento inicia con la palabra "ción", de lo que se infiere que el documento se encuentra incompleto; el Juez de la causa falla "Declarando fundada la demanda interpuesta por don Nicolás y el doctor Augusto Gonzáles; y, en consecuencia ordeno se lleve adelante la división y partición debiendo nombrarse peritos para la valuación de los bienes y su distribución entre los condóminos en la proporción que les respecta (...)"*
7. *A fojas 57: Se declara consentida la referida sentencia.*
8. *A fojas 58: Se nombran peritos tasadores a los ingenieros Carlos R. Escudero y Juan F. Navarro.*
9. *A fojas 60 y 61: Consta la tasación de los bienes, en la foja 61 se hace mención a los terrenos **de la Pampa de Castilla con un área de 593 hectáreas 6054 m2.***
10. *A fojas 65 consta el escrito de los sucesores solicitando al juez de la causa **excluya por el momento los terrenos rústicos en Castilla que están en litigio.***
11. *A fojas 69: Los peritos presentan nueva tasación de fecha 18.11.1924 dividiendo los bienes en dos grupos entre los que **no obran los denominados "terrenos de Pampa de Castilla"***

12. A fojas 71:Consta el escrito de los sucesores solicitando al juez de la causa que se apruebe la operación pericial en el que se dividen los bienes con **exclusión de los terrenos de Castilla que están sujetos a litigio y se haga la adjudicación conforme a lo señalado en el mencionado escrito.**

13. A fojas 73:Consta el auto del juez de la causa del **18.12.1924** en el que se tiene por aprobada la operación practicada por los peritos ingenieros Juan F.Navarro y don Carlos Escudero en su dictámen a fojas 74 (el dictamen que obra a fojas 74 del expediente judicial es el que obra a fojas 69 del instrumento presentado por la recurrente, señalado en el numeral 11 precedente). Se reitera que en la citada operación practicada por los peritos no obran los predios denominados terrenos de Pampa de Castilla.

Cabe precisar que la foja 73 se encontraría incompleta pues de la imagen de dicha foja, aparentemente se habría deteriorado parte la parte final de esta, lo cual impide una lectura integral.

**5.2.19** Ahora bien, a fin de verificar si el instrumento presentado, es aquel que conformara parte del título archivado materia de reproducción, corresponde revisar la información del asiento 1 del tomo 48 folio 97, en lo que respecta al instrumento materia de reproducción, veamos:

Imagen que corresponde a parte del asiento 1 del Tomo 48 Foja 97, así como su transcripción:

*Escueta. L Por escritura pública de protocolización de fecha diez de agosto de mil novecientos veinticuatro ante el Notario don Pedro F. Sánchez, Comisionario de la división y protección judicial de las fojas de don Jacinto González Hickey, en dicha escritura y protección y según consta que hicieron los Ingenieros Juan F. Navarro y Carlos Escudero, el que se contiene de mil novecientos veinticuatro el terreno Pampa de Castilla aporosa con un área de quinientos noventa y tres hectáreas por mil cincuenta y cuatro metros cuadrados y de la señora Gonzales de González y de su hijo Jacinto González González, ciento veinte dos hectáreas y el resto corresponde a los herederos Nicolás, Adelberto González Obaldado, estando en la posesión del Sr. - heredero. - No sé si esta escritura ha sido presentada tal cual en una autografía del año de veinte años esto lo exige la ley. - El Sr.*

*“(…)Por escritura pública de protocolización de fecha 10.08.1922 ante el Notario don Víctor A Sánchez Condemarin de la división y partición judicial de los bienes de don Jacinto Gonzales Nuñez, en dicha división y partición y según mensura que hicieran los ingenieros Juan G. Navarro y Carlos Escudero, el nueve de setiembre de mil novecientos veinticuatro y terreno Pampas de Castilla aparece con un área de quinientos noventa y tres hectáreas seis mil cincuenticuatro metros cuadrados y de la señora Gonzáles de Gonzales y de su hijo Jacinto Gonzales Gonzales, ciento veintidós hectáreas y el resto corresponde a los hermanos Nicolás y Augusto Gonzáles Ordinola estando en la condición de pro-indivisos (…)”*

**5.2.20** En atención al texto precitado, tenemos que los elementos con los que se cuentan en el asiento registral, son los siguientes:

- ✓ Escritura pública de protocolización de fecha 10.08.1922. de la división y partición judicial de los bienes de don Jacinto Gonzales Nuñez
- ✓ Este instrumento fue otorgado ante el notario Víctor A Sánchez Condemarin.
- ✓ Se trata de división y partición y según mensura que hicieran los ingenieros Juan G. Navarro y Carlos Escudero, el nueve de setiembre de mil novecientos veinticuatro del terreno Pampas de Castilla, respecto de la cual no es posible verificar una adecuada lectura en torno a las áreas, pues se menciona que tendría un área de quinientos noventa y tres hectáreas seis mil cincuenticuatro metros cuadrados, luego se hace mención al área de 122 hectáreas y luego se hace alusión al “resto” .

**5.2.21** Cabe precisar, que el procedimiento de reconstrucción de título archivado, es un procedimiento netamente formal que busca obtener el o los documentos que conformaron el título archivado, es decir **se tiene que establecer que el documento obtenido (ya sea por la misma administración, proporcionado por el administrado e inclusive por un tercero, etc.) es el mismo que corresponde a aquel que diera mérito a la inscripción.** En tal sentido, en este procedimiento, no corresponde calificar si el documento presentado es uno que sin ser el mismo que sustentó la inscripción, tiene un contenido igual o similar a aquel, pues se reitera que lo que se busca obtener es el mismo que sustentó la inscripción o su duplicado con las formalidades pertinentes.

**5.2.22** En esa línea, en relación a la información que obra en el asiento registral y aquella presentada por la administrada, se advierte que no es posible verificar que la documentación presentada corresponda a la que formó parte del título archivado, al existir las siguientes discrepancias que no permiten afirmar que se trate del documento extraviado, véase el siguiente cuadro:

| Datos del asiento 1 Tomo 48 foja 97-98 ficha N°105570 que continua en la Partida N°4096966 del Registro de Predios de Piura  | Datos del instrumento aportado por la administrada   | Elementos que nos permite afirmar que no se tratan del mismo instrumento  |
|--|--|---|
| Escritura pública de protocolización de fecha <b>10.08.1922.</b> ante el Notario don Víctor A Sánchez Condemarin de la división y partición judicial de los bienes de don Jacinto Gonzales Nuñez.  | Testimonio de escritura pública N°311 del <b>17.04.1946</b> sobre protocolización de una división y partición judicial de los herederos de don Jacinto Gonzales Nuñez otorgado ante el notario Víctor A Sánchez Condemarin.  | Existe discrepancia en las fechas.  |
| Se trata de división y partición y según mensura que hicieran los ingenieros <b>Juan G. Navarro y Carlos Escudero, el nueve de setiembre de mil novecientos veinticuatro</b> y terreno <b>Pampas de Castilla aparece con un área de quinientos noventa y tres hectáreas seis mil cincuenticuatro metros cuadrados</b> y de la señora Gonzáles de Gonzales y de su hijo Jacinto Gonzales Gonzales, ciento veintidós hectáreas y el resto corresponde a los hermanos Nicolás y Augusto Gonzáles Ordinola estando en la condición de pro-indivisos. | Se trata de división y partición realizada de conformidad con la tasación realizada por los peritos <i>ingenieros</i> <b>Carlos R.Escudero y Juan F.Navarro con fecha 18.11.1924, en la que divide los bienes en dos grupos entre los que <b>no obran los denominados “terrenos de Pampa de Castilla, la misma que fue aprobada por auto del juez de la causa de fecha 18.12.1924.</b></b> | -Existe discrepancia en cuanto al bien que fue materia de división y partición, pues conforme al documento presentado por la administrada, los predios denominados Pampas de Castilla, no se encuentran incluidos en la tasación aprobada por el juez de la causa mediante auto que consta a fojas 73 del instrumento presentado. |

**5.2.23** Asimismo, el instrumento remitido por la administrada contiene las siguientes discrepancias u omisiones:

- El instrumento presentado por la recurrente que corresponde al testimonio de escritura pública N°311 del 17.04.1946 otorgado ante el notario Víctor A. Sánchez Condemarin constaría **de 78 fojas**; sin embargo en la constancia realizada por la Directora del Archivo Regional de Piura, se desprende que el instrumento adjuntado contiene **74 fojas**.

- La fojas 54 de este documento inicia con la palabra “ción”, de lo que se concluye que el documento se encuentra incompleto.
- La parte final de la foja 73 se encuentra incompleta, pues de la imagen se aprecia que dichas foja aparentemente se ha deteriorado en la parte inferior, lo que impide una lectura integral.

**5.2.24** Sin perjuicio de lo mencionado, la administrada enfatiza en su recurso de apelación, sobre la revisión de las fojas 60 y 61 del testimonio de protocolización de división y partición judicial presentado por la misma, en las cuales se haría alusión a los predios de “Pampas de Castilla”; al respecto conforme se ha mencionado en el numeral 9 del acápite 5.2.16 precedente, si bien en la foja 61 se hace mención al predio “Pampas de Castilla” donde algunos datos coinciden con los del asiento, en el proceso de división y partición que ha sido materia de protocolización no se incluye este bien inmueble, ello se confirma en la foja 73 del instrumento que contiene el auto del juez de la causa en el que se tiene por aprobada la tasación practicada por los peritos ingenieros Juan F. Navarro y don Carlos Escudero en su dictámen del 18.11.1924, en este no se incluye el predio denominado “Pampa de Castilla” (véase foja 69 del instrumento presentado).

Sin perjuicio de lo mencionado, cabe precisar que el contenido de la foja 61 no se condice en su totalidad con la información del instrumento que consta en el asiento registral, veamos:

| <b>Página 61 del instrumento adjuntado por la recurrente</b>  | <b>Datos del asiento 1 Tomo 48 foja 97-98 ficha N°105570 que continua en la Partida N°4096966 del Registro de Predios de Piura</b>  |
|---|---|
| <p>Se trata de la tasación realizada por los peritos ingenieros <u>Carlos R. Escudero y Juan F. Navarro</u> con fecha <b>09.09.1924</b>, en la que se indica:</p> <p>(...) terrenos de la Pampa de Castilla: Tiene como linderos: Por el norte, los terrenos de don Julio Rodriguez, por el sur, la compañía Irrigadora y otros, por el Este, el despoblado, y por el Oeste, la línea del Ferrocarril de Piura a Catacaos.</p> <p>Superficie.-Nos hemos atendido para computarla a un plano presentado por los señores Gonzáles en el que se vé que la de los referidos terrenos es <b>quinientas noventitres hectáreas seis mil cincuenticuatro metros</b></p> | <p>“(…)Por escritura pública de protocolización de fecha <b>10.08.1922</b> ante el Notario don Víctor A Sánchez Condemarin de la división y partición judicial de los bienes de don Jacinto Gonzales Nuñez, en dicha división y partición y según mensura que hicieran los ingenieros <u>JuanG. Navarro y Carlos Escudero</u>, <b>el nueve de setiembre de mil novecientos veinticuatro</b> y terreno Pampas de Castilla aparece con un <b>área de quinientos noventa y tres hectáreas seis mil cincuenticuatro metros cuadrados</b> y de la señora</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>cuadrados.</b>De esta superficie tenemos que deducir para el señor Fermín Chávez un frente de ciento sesentisiete metros veinte centímetros, por el fondo medio, lo que hace una superficie de treintiocho hectáreas siete mil metros cuadrados.De la superficie restante tomamos la mitad, que es lo que se manda valorizar, lo que hacemos al precio de 35 la hectárea, <b>tazando en consecuencia las doscientas setentisiete hectáreas cuatro mil quinientos veintisiete metros cuadrados</b> en la suma de nueve mil setecientos diez soles ochenticuatro centavos (...)</p> | <p>Gonzáles de Gonzales y de su hijo Jacinto Gonzales Gonzales, <b>ciento veintidós hectáreas</b> y el resto corresponde a los hermanos Nicolás y Augusto Gonzáles Ordinola estando en la condición de pro-indivisos (...)"</p> |
|---|---|

**5.2.25** Por todo lo expuesto, se ha podido verificar que el instrumento adjuntado por la administrada no guarda correspondencia con el documento faltante en el título objeto de reconstrucción; siendo así no resulta posible establecer que en mérito al documento aportado se haya logrado obtener la integridad del título archivado, pues no es factible afirmar que esta constituya uno de los documentos que haya dado lugar a la extensión del asiento 1 del tomo 48 foja 97-98 que continua en la ficha N°105570 y Partida N°4096966 del Registro de Predios de Piura; por lo tanto el documento presentado **no constituye el documento idóneo para la reconstrucción parcial del título archivado N°1314 del 13.02.1958 en lo que respecta al documento testimonio de Escritura Pública de Protocolización del 10.08.1922 ante Notario Víctor A. Sánchez Condemarín que contiene la partición y división de los bienes de don Jacinto Gonzales Nuñez, por lo tanto no es factible su admisión e incorporación al registro.**

**5.2.26** Siendo así, de conformidad con el inciso i) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado con Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, esta Dirección Técnica Registral de la Sunarp que tiene entre sus competencias la de resolver en segunda y última instancia administrativa, las apelaciones provenientes de los trámites por reproducción o reconstrucción de títulos archivados; ha determinado que, corresponde desestimar los argumentos esgrimidos por la recurrente en el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N°206-2022-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 16.12.2022.

## **VI. PARTE RESOLUTIVA**

Estando a las consideraciones que anteceden y, de conformidad con la facultad conferida por el literal i) del artículo 59° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1 .-** **DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por la señora Hildegard Elena Cortes de Celi; y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución de la Unidad Registral N° 206-2022-SUNARP/ZRI/UREG del 16.12.2022 que declaró la conclusión del inicio del procedimiento de reconstrucción parcial del título archivado Asiento 1314 del Diario 50 del Registro de Predios de Piura, sin haber logrado su reconstrucción parcial, conforme a los fundamentos expuestos en la parte de análisis de la presente resolución.

**Artículo 2.- DISPONER** la notificación de la presente resolución a los ciudadanos HILDEGARD ELENA CORTES DE CELI y TOMAS ANTONIO CORTÉS DINIRO y a la Jefa de la Unidad Registral de la Zona Registral N°I- Sede Piura.

**Artículo 3.- DISPONER** la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° I– Sede Piura, para los fines pertinentes.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en la página web institucional.**

**Firmado digitalmente por  
ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO  
Director Técnico Registral – DTR (e)  
Sede Central – SUNARP**