



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 014 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 18 de enero del 2024

**SOLICITANTE:** Abogado certificador, Leonel Arístides Rayme Torres.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp. N° 2023-56.

**PROCEDIMIENTO:** Reconstrucción de Títulos.

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

#### VISTOS:

El Oficio N° 129-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUACHO/PUB del 31.10.2023, aclarado por el Oficio N° 201-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUACHO/PUB del 23.11.2023, del abogado certificador de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Leonel Arístides Rayme Torres, y;

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que, mediante los documentos de vistos se pone de conocimiento de la Unidad Registral que el **título archivado N° 775 del 05.08.1983** del Registro de Predios de Barranca se encuentra **faltante**.

**SEGUNDO.-** Que, revisado el **asiento de presentación** del título N° 775 del 05.08.1983 se aprecia que se solicitó la inscripción de hipoteca, observándose que se presentaron partes del Banco Agrario del Perú.

**TERCERO.-** Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó que en mérito al título archivado N° 775 del 05.08.1983 se registró la constitución de hipoteca en **21 partidas**, en las que se encuentran registradas **21 parcelas** ubicadas en el valle de Supe, distrito de Supe, en mérito a los **documentos privados del 22.04.1983** otorgados por la Cooperativa Agraria de Producción San

Nicolás Limitada N° 17 a favor del Banco Agrario del Perú, **legalizado el 10.07.1983** por el secretario del referido banco, Edgar Sotomayor.

A continuación, se indica el detalle de las 21 partidas en las cuales se registró la constitución de hipoteca en mérito al título archivado:

N°	Parcela	Asiento	Foja / tomo	Partida
1	Parcelas San Antonio Altos Dos-R y San Antonio Alto 3-R, Fundo Santiago	3	Foja 567 del tomo 105	08012294
2	Fundo Huarihuas, Fundo Nicolas	3	Foja 303 del tomo 69	08008274
3	Parcela Huanchuy, fundo Pulancache	3	Foja 429 del tomo 74	08008854
4	Parcela Oscar Bajo OW-Tres	4	Foja 436 del tomo 74	08008855
5	Parcela Santa Manuela Baja N° 1-N, fundo Santa Catalina	4	Foja 641 del tomo 74	08008861
6	Parcela La Huerta Alta 5-H, fundo Cerro Prieto	4	Foja 539 del tomo 74	08008867
7	Parcela Cerro Prieto CP-2, fundo Cerro Prieto	4	Foja 515 del tomo 74	08008873
8	Lotes 1-Q, 2-Q y 3-Q, 1-G, 2-G, 3-G, 4-G, 5-G y 6-G, Parcela San Agustín Chico, fundo San Baylón	4	Foja 610 del tomo 74	08008888
9	Parcela Molino N° 4, fundo Pulancache, distrito de Supe	5	Foja 636 del tomo 74	08008891
10	Parcela Pablo Reyes PR-Dos, fundo Pulancache	5	Foja 677 del tomo 74	08008896
11	Parcela 2-h, 3-h y 4-h del fundo cerro Prieto, distrito de Supe	3	Foja 283 del tomo 100	08011687
12	Predio El Molino	3	Foja 178 del tomo 111	08012772
13	Parcelas San Pedro Alto P-1, San Pedro Alto P-2, San Pedro Bajo Q-2, San Pedro Bajo Q-2, San Pedro Bajo Q-3, Santa María Baja z-1, Santa María Baja Z-2, y San Pedro Alto P-1 y San Pedro Alto P-2, predio Santa María	3	Foja 230 del tomo 105	08012235
14	Parcelas 1-A, 2-A, 3-A, 1-B, 2-B y 3-B, fundo Santa Amalia	3	Foja 381 del tomo 105	08012263

15	Parcelas 1-D, 2-D y 3-D, fundo Santa Catalina	3	Foja 277 del tomo 100	08011686
16	Parcela Pulancache Norte	5	Foja 377 del tomo 74	08008846
17	Parcela Pulancache Sur PW-8	5	Foja 401 del tomo 74	08008850
18	Parcela Chururo SY-7, fundo Pando	5	Foja 140 del tomo 74	08008814
19	Fundo Caudivilla, fundo San Nicolas	16	Foja 414 del tomo 69	08008288
20	Fundo Capellanía Grande	8	Foja 266 del tomo 15	08001914
21	Lote Venturosa, fundo San Nicolas	5	Foja 316 del tomo 69	08008276

**CUARTO.-** Que, se revisó el **asiento 9** de fojas 382 al 383 del tomo 69 de la partida N° 08008287 del Registro de Predios de Barranca, observándose que **no está suscrito** por el registrador público. Se aprecia en dicho asiento la información referente a la inscripción de constitución de hipoteca respecto del fundo Sausal, que formo parte del fundo San Nicolas, valle de Supe, en virtud del **documento privado del 22.04.1983** otorgado por la Cooperativa Agraria de Producción San Nicolás Limitada N° 17 a favor del Banco Agrario del Perú, legalizado el 10.07.1983 por el secretario del referido banco, Edgar Sotomayor. Se indica en el asiento 9 no suscrito que el título se presentó bajo el número 775 del 05.08.1983.

**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° 987-2023-SUNARP/ZRIX/UREG del 05.12.2023 al Jefe Institucional del Archivo General de la Nación, solicitando las copias certificadas de los documentos privados del 22.04.1983 a los que se refiere el tercer considerando y de la anotación de inscripción respectiva, siendo respondido con el Oficio N° 476-2023-AGN/DAI del 21.12.2023, con el cual se informa que en los fondos documentales del Banco Agrario del Perú no obra la documentación solicitada.

**SÉTIMO.-** Que, el artículo 123 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos 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 disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución*

*disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, 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, precisando 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 fue emitida 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.

**NOVENO.-** Que, con respecto al **asiento 9** de fojas 382 al 383 del tomo 69 de la partida N° 08008287, se verifica que **no está suscrito**. Asimismo, al comprobarse que el título archivado N° 775 del 05.08.1983 se encuentra faltante, no puede verificarse la documentación que sustenta la extensión del asiento 9 y la respectiva **anotación de inscripción**.

**DÉCIMO.-** Que, en atención a lo indicado en el considerando anterior, es preciso señalar que el artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos regula el procedimiento de reproducción de títulos archivados, es decir, se aquellos títulos que generaron una inscripción, lo cual se comprueba con la verificación del **asiento suscrito** y/o con la verificación de la **anotación de inscripción suscrita**, lo cual no puede verificarse en el presente caso. En tal sentido, no procede la reproducción del título archivado N° 775 del 05.08.1983 respecto al documento privado al que se refiere el asiento 9 de fojas 382 al 383 del tomo 69 de la partida N° 08008287, por cuanto éste no está suscrito y no se cuenta con la anotación de inscripción, por lo que corresponde la evaluación del **procedimiento especial de regularización de firma**, conforme a lo establecido en el artículo 73 del citado reglamento.

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° 775 del 05.08.1983 del Registro de Predios de Barranca, respecto de los documentos privados que generaron la extensión de los asientos de inscripción indicados en el tercer considerando.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- CONVOCAR** mediante aviso publicado en el Diario Oficial “El Peruano” y en otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los documentos que permitan completar la información faltante.

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

**ARTÍCULO CUARTO.- DECLARAR** improcedente la reproducción del título archivado N° 775 el 05.08.1983 del Registro de Predios de Barranca, respecto del documento privado señalado en el asiento 9 de fojas 382 al 383 del tomo 69 de la partida N° 08008287 del Registro de Predios de Barranca, conforme a lo expuesto en el décimo considerando.

**ARTÍCULO QUINTO.- REMITIR** copia certificada 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 considerando.

**ARTÍCULO SEXTO.- REMITIR** copia certificada de la presente resolución al Responsable de la Oficina Registral de Huacho, al Responsable de la Oficina Registral de Barranca y al abogado certificador Leonel Arístides Rayme Torres.

**Regístrese y comuníquese.-**

Firmado digitalmente  
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI  
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL  
ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA – SUNARP

AHS/fpa