



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 123-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 07 de mayo de 2024

VISTOS;

La solicitud presentada por el señor Astolfo Rengifo Rengifo con expediente N° E-12-2023-024903, de fecha 30 de noviembre de 2023, Informe N° 00106-2023-SUNARP/ZRIII/UREG/ARC, de fecha 13 de diciembre de 2023, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, mediante Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP como organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

SEGUNDO: Que, la Zona Registral N.º III-Sede Moyobamba, es un órgano desconcentrado de la Sunarp, que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley n.º 26366; asimismo, el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo n.º 018-2021-JUS y consolidado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 035-2022-SUNARP/SN, en su artículo 75 regula que, *“Las Zonas Registrales son Órganos Desconcentrados que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley y el presente Reglamento, dependiendo de la Superintendencia Nacional”*;

TERCERO: Que, mediante el escrito del visto, el administrado solicita número de partida registral, manifestando que al consultar la **Ficha Registral N.º 13532** en la plataforma digital “Conoce Aquí”, la información no corresponde a la Unidad Catastral, el lugar o el nombre del propietario, por lo que aparentemente no sería la ficha registral correspondiente al título de propiedad. Por otro lado, indica que no figura ninguna propiedad inscrita a su nombre. En ese sentido, se solicita esclarecer los datos correspondientes de la ficha y realizar las acciones necesarias para su publicidad registral;

CUARTO: Que, mediante el Informe N° 00106-2023-SUNARP/ZRIII/UREG/ARC, de fecha 13 de diciembre de 2023, el personal de archivo de la Oficina Registral de Tarapoto comunica que, al revisar la bóveda del archivo registral, **no se encontró la ficha física número 13532** (cuyo título archivado figura como: 1999-73036). Por lo que, se recomienda la reconstrucción de la partida, en mérito al título archivado que obra en la bóveda del archivo de la Oficina Registral de Tarapoto;

En ese contexto, mediante el Memorándum N° 00382-2023-SUNARP/ZRIII/UREG, de fecha 19 de diciembre de 2023, se solicitó nuevamente al personal del archivo registral realizar la búsqueda del título archivado N° 1999-73036. Asimismo, se solicitó remitir el certificado literal del libro diario respecto del ingreso y/o generación del asiento de presentación - título N° 1999-73036.

En respuesta, a través del Informe N° 00005-2024-SUNARP/ZRIII/UREG/ARC, de fecha 23 de enero de 2024, el personal del archivo informa que se ha realizado la búsqueda en los inventarios verificados del contenido de la bóveda del archivo registral de la Oficina Registral de Tarapoto y **se advierte que dicha ficha no ha existido**. Asimismo, se informa que se ha realizado la búsqueda del título archivado que le diera origen 1999-73036, la misma que si se encuentra en el legajo correspondiente (libro 147, 4 folios, 5 caras);

QUINTO: Que, mediante Memorándum N° 00101-2024-SUNARP/ZRIII/UREG, de fecha 26 de marzo de 2024, se solicitó a la Responsable de Catastro de la Oficina Registral de Tarapoto, la emisión del informe técnico, a fin que el área de catastro determine que en base a la información que obra en el título archivado bajo el número 73036 del año 1999, determinar si existe superposición con los predios inscritos a favor de terceros, para cuyo efecto de ser necesario generar los polígonos correspondientes, conforme a los antecedentes registrales. Al respecto, mediante el Informe Técnico N° 03441-2024 - Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT, de fecha 08 abril de 2024, (suscrito por el Ing. David Flores Acosta), la oficina de Catastro, emite el informe técnico en la que concluye: *"No se ha podido determinar superposición del predio descrito en el título archivado N° título archivado N° 1999-73076, con algún predio inscrito a favor de terceros, precisando que por búsqueda realizada en los sistemas registrales del propietario descrito en el título archivado y la unidad catastral N° 32254, se ha verificado que no se encuentra inscrito"*;

Igualmente, a través de Memorándum N° 00102-2024-SUNARP/ZRIII/UREG, de fecha 26 de marzo de 2024, se solicitó al personal de archivo remitir información del inventario de la ficha registral N° 13532. Al respecto, mediante el Informe N° 00016-2024-SUNARP/ZRIII/UREG/ARC, de fecha 08 de abril de 2024, el personal del archivo, informa lo siguiente: Mediante Informe N° 106-2023, se dio a conocer que la ficha física en cuestión no se encuentra en la bóveda de la Oficina Registral Tarapoto. Asimismo, con Informe N° 05-2024, se da a conocer que se **ha revisado en los inventarios de fichas, y se aprecia que la ficha no existe**, se adjunta copia del libro de inventario de fichas rurales;

SEXTO: Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, modificado por Resolución N° 00041-2024-SUNARP/SN (en adelante TUO del RGRP), contempla dos mecanismos de solución para los problemas sobre pérdida o destrucción de partidas registrales (tomos o fichas móviles) o de títulos archivados, es decir, procedimientos destinados a reproducirlos o reconstruirlos. En primer lugar, la reproducción de partida prevista en el artículo 116¹ del TUO del RGRP consiste en acciones de administración interna a cargo del Jefe de la Unidad Registral, con el fin de determinar si existe un duplicado de la partida perdida o destruida, así como la revisión de los títulos presentados relacionados a la misma. De contar con el duplicado de la partida y la información completa, la Unidad Registral ordenará la reproducción de la partida, extendiendo los asientos respectivos. En segundo lugar, el presupuesto para iniciar la reproducción de partida es que la propia entidad registral haya identificado la pérdida, extravío o destrucción (total o parcial) de la partida. Una vez establecida esta situación, será la Unidad Registral quien realice las acciones internas necesarias para reconstruir la partida registral;

En ese contexto, efectuadas las acciones previstas en el artículo 116 del TUO del RGRP, no se logra reproducir la partida perdida o extraviada, el jefe de la unidad registral dispondrá el inicio el procedimiento de reconstrucción, convocando a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp. Sin perjuicio de dichas publicaciones, la Unidad Registral podrá solicitar información a los Notarios, al Archivo de la Nación, a las Municipalidades, u otras entidades o personas vinculadas a las inscripciones materia de reconstrucción, con la finalidad de obtener el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información relativa a la misma, conforme lo regula el artículo 117² del RGRP;

¹ Artículo 116.- Reproducción de partida registral

El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de una partida registral, deberá poner en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente dicha circunstancia, a efecto de que ésta disponga las acciones que permitan establecer si dicha partida cuenta con un duplicado, así como la búsqueda en el Diario de los títulos presentados con relación a la misma.

Ejecutadas las acciones indicadas en el párrafo anterior, y siempre que se cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información referente a la misma, la Gerencia Registral ordenará la reproducción de la partida registral, extendiéndose los asientos respectivos en la forma prevista en el Artículo 48 de este Reglamento.

La reproducción estará a cargo del Registrador designado por dicha Gerencia, el mismo que deberá ejecutarla dentro de los diez días siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que la ordena, dejando constancia que se trata de una reproducción de la partida registral original.

² Artículo 117.- Reconstrucción de partidas generadas en soporte papel

Ante ello, la Unidad Registral ha solicitado información al archivo registral de la oficina registral de Tarapoto, obteniendo los informes mencionados en los considerandos cuarto y quinto de la presente resolución. En dichos informes, el personal de archivo sostiene que, revisado los inventarios de las fichas, la Ficha N.º 13532 no ha existido. Asimismo, de la verificación realizada en el Sistema de Consulta Registral de los Índices de Titulares Registrales que obran en el título N.º **73036** de 12 de febrero de 1999, (Astolfo Rengifo Rengifo y Margarita Tello Tuanama de Rengifo) no evidencia información en el índice de propietarios del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto. Por otro lado, la oficina de Catastro emitió el informe técnico en el que concluye que no se ha podido determinar la superposición del predio descrito en el título archivado N.º **73076** con algún predio inscrito a favor de terceros. Por otro lado, en cuanto al antecedente registral, consta la inscripción del proyecto de adjudicación denominado “Picota 97-IV” en la Ficha **R13512**, ahora Partida N.º **04030451** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, en virtud del título archivado 73014 del 04/03/1999, en el asiento B2 de dicha partida se advierte una anotación de “adjudicación” (independización), pero no se especifica la ficha o partida en la que se habría realizado dicha independización, situación que resulta necesario aclarar o precisar respecto de la partida independizada, con el fin de tener una correlación clara entre las partidas;

Ahora bien, de las indagaciones correspondientes para iniciar el procedimiento de reproducción o reconstrucción de la **Ficha N.º 13532**, no se ha comprobado la existencia de la ficha por ende su extravío perdida o destrucción no se ha configurado como una situación atribuible al archivo registral en su deber de custodia y cuidado de los documentos que obran en el archivo registral regulados en el artículo 108 del RGRP. En consecuencia, al haberse determinado que la Ficha N.º **13532** no se generó ni existió en el archivo, corresponde declarar la improcedencia de su reproducción o reconstrucción;

SÉPTIMO: Que, cabe señalar que, el numeral 1 del artículo II del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, establece que dicha norma contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales. Asimismo, el numeral 1 del art. VIII del Título Preliminar de la referida ley dispone que: *“Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley (...)”*. En atención al citado artículo, cabe señalar que el Principio de Eficacia, estipulado en el numeral 1.10 del art. IV del Título Preliminar de la aludida ley, establece que *“Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados (...)”*;

OCTAVO: Que, a consideración de la Unidad Registral, en el presente caso se trata de una inexactitud registral. En el título archivado N.º 73036 de 12 de febrero de 1999 consta la anotación de inscripción, pero no se cuenta con el asiento de inscripción correspondiente, es decir, existió la omisión de extender los asientos en la ficha registral en su oportunidad. El segundo párrafo del artículo 75³ del RGRP, establece que las inexactitudes registrales que provienen de un error u omisión en algún asiento o partida registral pueden ser rectificadas. Por otro lado, el artículo 78⁴ del referido

En los casos en que luego de realizadas las acciones previstas en el primer párrafo del artículo anterior, no se cuente con el duplicado de la partida perdida o destruida y la totalidad de la información relativa a la misma, la Unidad Registral ordena el inicio del procedimiento de reconstrucción de la partida.

En la resolución que a tal efecto se expide, se designa al Registrador encargado de llevar adelante la reconstrucción. Adicionalmente, se publica 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, los datos que permitan el mejor conocimiento de las inscripciones materia de reconstrucción y la convocatoria a los interesados para que aporten toda la información que permita la reconstrucción de las partidas perdidas o destruidas.

Sin perjuicio de dichas publicaciones, la Unidad Registral podrá solicitar información a los Notarios, al Archivo de la Nación, a las Municipalidades, u otras entidades o personas vinculadas a las inscripciones materia de reconstrucción.

³ **Artículo 75.- Definición de inexactitud registral**

Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

⁴ **Artículo 78.- Forma de la rectificación**

Todo error deberá rectificarse mediante un nuevo asiento que precise y enmiende claramente el error cometido.

Las omisiones se rectificarán con la extensión de un asiento en el que se precise el dato omitido o la circunstancia de no haberse extendido en su oportunidad.

reglamento, establece los lineamientos que deben seguirse para rectificar errores u omisiones en los asientos registrales. Resulta esencial que todo error, pueda ser corregido mediante un nuevo asiento que enmiende el error cometido originalmente. Asimismo, el artículo dispone que las omisiones también deben ser subsanadas a través de la extensión de un nuevo asiento que incorpore el dato que faltaba o bien indique que dicha información no se asentó oportunamente. Si bien esta situación no se ajusta estrictamente a lo dispuesto en el artículo 78 del RGRP es necesario señalar que, bajo una interpretación extensiva de dicho artículo, corresponde extender los asientos registrales que por omisión del registrador públicos no fueron extendidas en la ficha registral en su oportunidad;

En ese sentido, esta inexactitud no se debe a un error en la inscripción (lo cual implicaría la existencia de un asiento, que no es el caso). Por lo tanto, dicha inexactitud (la inexistencia de una partida electrónica) debe ser superada realizando la extensión de los asientos registrales en mérito al título archivado;

Estando a las consideraciones expuestas y en uso de la atribución prevista en el literal j) del artículo 87 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.º 155-2022-SUNARP/SN, de fecha 26 de octubre de 2022, y la Resolución Jefatural N°001-2024-SUNARP/ZRIII/JEF, de fecha 03 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE la reproducción o reconstrucción de la Ficha n° **13532** del Registro de Predios de Tarapoto, al no configurarse el supuesto abstracto para disponer la reproducción o el inicio del procedimiento administrativo de reconstrucción antes señalado, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el registrador público de la Oficina Registral de Tarapoto de la sección de Registro de Predios, proceda con la apertura de una partida electrónica y extienda los asientos registrales que, por omisión del registrador público, no fueron extendidas oportunamente en la ficha registral correspondiente, en base al título archivado N° **73036** del 12 de febrero de 1999, en el marco de sus funciones. Además, deberá precisar o aclarar la anotación de independización que aparece en el antecedente registral en el asiento **B2** de la ficha **R13512**, ahora con el número de partida N° **04030451** del registro jurídico mencionado anteriormente, indicando el nuevo número de partida que se generará al extender el asiento.

ARTICULO TERCERO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución al Responsable de Caja Diario de Oficina Registral de Tarapoto para su ingreso el por Diario de la oficina, a efectos que el Registrador Público que ejecute lo dispuesto en el artículo que antecede.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER LA NOTIFICACIÓN con la presente resolución al interesado para los fines que estime conveniente.

Regístrese y comuníquese.

Firmado digitalmente
ENRIQUE HERMINIO ROJAS TAMBRA
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° III – Sede Moyobamba – SUNARP