



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**  
**ZONA REGISTRAL N° X**  
**RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 00506-2025-SUNARP/ZRX/UREG**

Cusco, 09 de junio de 2025

**VISTOS:**

La Hoja de Trámite N° E-06-2024-032657 de fecha 20 de diciembre de 2024 suscrita por el ciudadano Carlos Vicente Zarate Calderon, y;

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, mediante la solicitud de vistos, el ciudadano Carlos Vicente Zarate Calderón, actuando en representación de Sonia Mercedes Lencinas Ballón y Beatriz Roxana Lencinas Ballón, solicita a esta Unidad Registral la reconstrucción del Título Archivado correspondiente al asiento 49 de la Partida Registral N° 02017404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco. Asimismo, requiere la incorporación de la documentación que adjunta como anexos, consistente en: i) Plano Perimétrico y de Ubicación del Predio "San Antonio de Condebambilla", con fecha febrero de 2013; y ii) Memoria Descriptiva del Predio "San Antonio de Condebambilla conformado por dos secciones Condebambilla y Huacachahuana", con fecha abril de 2013; ambos documentos visados por la División de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Oropesa y con autenticación de la referida entidad edilicia;

**SEGUNDO:** Que, a través del Sistema de Consulta Registral, se verificó que el asiento 49 de la Partida Registral N° 02017404 (Tomo 197, Fojas 311-312) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, sección de predios rurales, corresponde a la inscripción de compra venta del "(...) predio rústico denominado San Antonio de Condebambilla de que ocupa esta partida, así como de la segunda sección ... denominado Huacachahua", otorgada en favor de Carlos Augusto Lencinas Fernandez; a mérito de la Escritura de venta de fecha 13 de junio de 1989, el Autoavalúo de 1989, Comprobante de pago, Plano, Memoria descriptiva de Condebambilla otorgada por el Ministerio de Agricultura, Certificado de no afectación del predio Huacachahua, Memoria descriptiva de ambas secciones y Solicitud de

parte interesada con firmas legalizadas. Título presentado en fecha 12 de julio de 1989, e inscrito en fecha 19 de julio de 1989;

**TERCERO:** Que, del análisis de la respectiva partida registral se advierte que el título archivado correspondiente al asiento 49 fue materia de un procedimiento de reproducción anterior, el cual concluyó con la emisión de la Resolución de Gerencia Registral N° 203-2010-SUNARP-Z.R.N°X/GR de fecha 07 de julio de 2010. Mediante dicha resolución se dispuso la incorporación del Parte Notarial de la Escritura Pública de compraventa, así como otros documentos complementarios, entre ellos el Certificado de no afectación del predio "Huacachahuana" y documentos tributarios relacionados, todos debidamente legalizados.<sup>1</sup>;

**CUARTO:** Que, respecto de documentación consistente en planos perimétrico correspondiente el fundo rustico San Antonio de Condebambilla, la antes citada resolución emitió el siguiente pronunciamiento: "DECIMO: (...) que, con relación al documento detallado en el numeral 3) - Plano perimétrico del fundo rústico "San Antonio de Condebambilla" aprobado por el Jefe de Desarrollo Físico e Infraestructura de la Municipalidad Provincial de Quispicanchis-Urcos, José Francisco Montalvo Cuba-, no existe certeza que el mismo haya sido parte integrante del título archivado materia de la presente reconstrucción, por cuanto, en el asiento 49 de la Partida Registral N° 02017404 (Tomo 197, folio 311-312) del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Oficina Registral de Cusco se señala que se acompaña "memoria descriptiva de Condebambilla por el Ministerio de Agricultura de la Zona XI-Cusco". En consecuencia, en el procedimiento de reproducción del año 2010 no se incorporó dicho plano perimétrico por no haberse acreditado su existencia previa en el archivo registral;

**QUINTO:** Que, de conformidad con lo prescrito por el artículo 122° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, en adelante RGRP: "*El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral (Hoy Jefatura de Unidad 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 (Hoy Jefe de Unidad Registral) 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 (Hoy Jefatura de Unidad Registral) 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 (hoy Jefe de Unidad 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*";

---

<sup>1</sup> Documentación incorporada al Archivo Registral bajo el **Título de Presentación N° 2010-00028553** de fecha 19 de octubre de 2017.

**SEXTO:** Que, asimismo, el texto del artículo 123° del RGRP, señala 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. (...) La conclusión del procedimiento no impide que con posterioridad puedan presentarse los instrumentos que permitan la reconstrucción del título respectivo, supuesto en el cual, sin más trámite, se procede a expedir la resolución que resuelve la reconstrucción del título, la que dispone la incorporación al archivo registral, de los documentos que sustituyen al título objeto de reconstrucción, así como de la copia certificada de la misma”;*

**SEPTIMO:** Que, del análisis conjunto de las normas citadas se desprende que la procedencia de la reproducción de un título archivado requiere, como presupuesto esencial, la verificación de que los documentos cuya pérdida o destrucción se alega efectivamente formaron parte del archivo registral. Esta verificación resulta fundamental para comprobar tanto la existencia previa de dichos documentos como su posterior pérdida o destrucción, elementos constitutivos del supuesto de hecho que habilita el procedimiento de reproducción;

**OCTAVO:** Que, a efectos de determinar si los documentos proporcionados por el administrado formaron parte del archivo registral, resulta pertinente analizar el marco normativo vigente al momento de la inscripción. A la fecha de inscripción del Tomo 197, folios 311-312 (19 de julio de 1989), se encontraban vigentes el Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 y, de manera supletoria, el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, publicado el 27 de enero de 1989. Si bien este último cuerpo normativo exigía la presentación de información gráfica para la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble, dicha exigencia se limitaba únicamente a los casos de inscripción de primera de dominio, subdivisión o acumulación de predios urbanos ubicados en zonas catastradas o en proceso de levantamiento catastral. En consecuencia, tal requisito no resultaba aplicable al acto de compraventa inscrito en el asiento 49 de la partida rogada, lo cual explicaría la ausencia de documentación gráfica específica en el archivo correspondiente a dicha transferencia;

**DECIMO:** Que, en mérito a la documentación presentada por el administrado y en cumplimiento de la normatividad citada en el cuarto considerando, invocando el artículo 87.2.3 del T.U.O. de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, referido a la colaboración entre entidades, se remitió el Oficio N° 00054-2025-SUNARP/ZRX/UREG de fecha 24 de febrero de 2025 dirigido al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Oropesa, requiriendo un informe detallado sobre la autenticidad del Plano perimétrico del fundo rústico “San Antonio de Condebambilla” de febrero de 2013, visado por el Fedatario Jesus Policarpo Puma Quinto el 11 de diciembre de 2024. Dicho requerimiento fue respondido mediante Oficio N° 196-2025-A-MDO-Q/C de fecha 31 de marzo de 2025 en el cual se señala textualmente: *“1.- Realizada la búsqueda en la oficina de Archivo Central no se encontró más que un Plano en custodia que fue ingresado por el Administrado Sr. Carlos Augusto Lencinas Fernández más que no se tiene un recuento del Plano de Ubicación y Memoria Descriptiva de este año, se tiene otros documentos mas no el Plano y Memoria Descriptiva, 2.- Sobre la referida documentación en la entidad NO se realizó ninguna reconstrucción y si existe una reconstrucción es por el mismo Administrado Sr. Carlos Augusto Lencinas Fernández en las instancias debidas y 3.- En el*

*acervo documentario solo figura copia de un Plano que ingreso por parte del Sr. Carlos Augusto Lencinas Fernández más no se encuentra un plano original de dicho predio”;*

**DECIMO PRIMERO:** Que, del análisis integral del expediente, incluyendo el contenido del asiento registral, el respectivo libro diario y los informes obtenidos, se arriba a las siguientes conclusiones: i) No existe anotación de inscripción alguna que acredite la incorporación de un "Plano Perimétrico y de Ubicación" al archivo registral al momento de la inscripción originaria; ii) La documentación proporcionada por el administrado data de febrero de 2013, fecha muy posterior a la inscripción del asiento registral efectuada el 19 de julio de 1989, lo que evidencia que no pudo haber formado parte del título archivado original; iii) La propia Municipalidad distrital de Oropesa confirma que únicamente tiene en custodia documentación ingresada posteriormente por el administrado Carlos Augusto Lencinas Fernández, sin que conste la existencia de planos originales del predio en sus archivos oficiales; y iv) El procedimiento de reproducción realizado en el año 2010 ya determinó expresamente que no existía certeza sobre la incorporación del plano perimétrico al archivo registral originario;

**DECIMO SEGUNDO:** Que, en consecuencia, no se configura el presupuesto esencial para la procedencia de la reproducción solicitada, cual es la pérdida o destrucción de documentación que efectivamente formó parte del archivo registral. La documentación cuya reproducción se solicita no puede considerarse como "extraviada" o "destruida" del archivo registral, toda vez que no se ha acreditado su incorporación previa al mismo, elemento indispensable para la procedencia del procedimiento de reproducción regulado en el artículo 122° del RGRP;

**DECIMO TERCERO:** Que, conforme al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, los presupuestos normativos para proceder a la reproducción prevista en el artículo 122° y posterior reconstrucción contemplada en el artículo 123° son: i) la verificación de la pérdida o destrucción total o parcial del título archivado que, habiendo dado mérito a la inscripción, se encontraba conservado en el archivo registral; y ii) la revisión del contenido del asiento de presentación. En ese sentido, para la procedencia de la reproducción no basta que el documento extraviado o destruido haya formado parte del título que dio mérito a la inscripción, sino que además debe haberse incorporado formalmente al archivo registral. Asimismo, la información contenida en el asiento de presentación resulta fundamental en el proceso de reproducción, pues permite identificar con precisión el documento faltante para solicitarlo a la autoridad competente, circunstancia que no puede determinarse en el presente caso.

Por estos fundamentos, y de conformidad con lo establecido en el inciso j) del artículo 87° del Manual de Operaciones de la SUNARP, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2022-SUNARP/SN;

### **SE RESUELVE:**

**Artículo Primero. – DECLARAR IMPROCEDENTE** el procedimiento de reproducción y reconstrucción correspondiente al Título Archivado del Asiento 49 de la Partida Registral N° 02017404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución.

**Artículo Segundo. - NOTIFICAR** a la Unidad de Tecnologías de la Información de la Zona Registral N° X, a efectos de que se realice la publicación en la página web de la SUNARP.

**Artículo Tercero. – NOTIFÍQUESE** con el tenor de la presente resolución a los interesados y a la Jefatura Zonal, para los fines correspondientes.

**Regístrese, comuníquese y cúmplase.**

**Firmado digitalmente  
ELIANA CARLA FERNANDEZ GAMARRA  
Jefa de la Unidad Registral  
Zona Registral N° X - SUNARP**