



## **RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 00021-2025-SUNARP/DTR**

Lima, 12 de junio de 2025

### **SUMILLA**

Deben actuarse todos los medios probatorios para determinar la existencia del título archivado, así como su eventual extravío o destrucción, con el fin de proceder a la reproducción o a su reconstrucción del mismo conforme se regula en el TULO del Reglamento General de los Registros Públicos.

### **I. DECISIÓN IMPUGNADA**

Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 16/12/2024, que declaró improcedente el procedimiento de “reproducción/reconstrucción” [sic] del título archivado N° 266 del 24/06/1922, que diera mérito al asiento 1 registrado a fojas 24 del tomo 12 que continua en la partida registral N° 07025032 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huánuco.

### **II. ANTECEDENTES:**

2.1. Mediante escrito del 16/07/24 don Renzo Raúl Castro de la Mata Pinzas, solicita el cierre de la partida registral N° 11015886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco, por haberse superpuesto a la partida N° 07025032 que corresponde a la Finca rústica de Miraflores.

2.2. La Unidad Registral de la Z.R. VIII, al tomar conocimiento del escrito indicado en el numeral anterior solicita al área de Catastro de la mencionada zona registral mediante Memorandum N° 360-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 04/09/24, sobre la base del artículo 5.3 de la Resolución 008-2022-SUNARP/DTR<sup>1</sup>, un informe

---

<sup>1</sup>Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

técnico respecto de las partidas registrales N° 11015886 y N° 07025032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco; lo que es atendido con el Informe Técnico N° 019662-2024-Z.R. N° VIII-Sede-Huancayo/UREG/CAT del 04/09/24.

- 2.3. El 07/10/24 y el 21/10/24 la Unidad Registral solicita al Archivo Registral de Huánuco, vía correo institucional, la ubicación del título archivado N° 266 del 24/6/1922 y el correspondiente Libro Diario. El Archivo Registral de Huánuco responde respectivamente con correos institucionales del 11/10/24 y 22/10/24.
- 2.4. Posteriormente, con la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 16/12/2024, la Unidad Registral declara improcedente el procedimiento de “reproducción y/o reconstrucción” [sic] del título archivado N° 266 del 24/06/1922.
- 2.5. Mediante escrito del 20/03/24, don Renzo Raúl Castro de la Mata Pinzas presenta apelación contra la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 16/12/2024, indicando los siguientes principales fundamentos, entre otros:
  - a) Que en el informe técnico N° 019662-2024 del 1 de octubre de 2024 se advirtió que el título archivado N° 266 del 24/06/1922, figura en el asiento 1 del tomo 12 de propiedad inmueble, partida registral N° 07025032 y en el segundo párrafo de los considerandos de la resolución apelada se señala que no existe el título archivado N° 266 del 24/06/1922, por lo que se trata de confundir al solicitante.
  - b) Que en el tercer párrafo de la resolución apelada se indica los documentos que contiene la partida registral 07025032, por lo que no afecta a que no encuentren el título archivado N° 266 del 24.06.1922.
  - c) Que, en la resolución dice que no se puede reconstruir el asiento 1 al asiento 13 de la partida N° 07025032, el título archivado N° 266, por la Ley, art. 65, art. 69 y art. 70. Después se narra diciendo que es de aplicación numeral 3 literal a) según Luis Gonzales Loli, pues no existe dicho artículo en el actual reglamento general de registros públicos, es decir, lleva a confusión debido a que inserta artículos que no reflejan la Ley.
  - d) Que en ningún momento ha pedido reconstrucción sino cierre de partida, que se debió hacer según el nuevo reglamento de registros públicos. No se puede reconstruir señalando leyes antiguas del reglamento orgánico de los registros públicos.
  - e) Que no fue investigada la partida registral de la comunidad campesina San Francisco de Cayran, por lo que la jefa de la unidad registral Zona Registral N° VIII SUNARP actuó de forma parcializada.
  - f) Por último, que en virtud de los artículos 2013 del CC, 237 del CPC, 163 del CC y 2014 del CC, se declare la nulidad de la resolución, según los fundamentos mencionados.

---

“5.3 Recibida una solicitud de cierre de partidas por duplicidad o, la comunicación de existencia de duplicidad del área registral o de cualquier otra área interna, la Unidad Registral solicita un informe técnico al área de catastro de la respectiva Zona Registral a fin de determinar la existencia de superposición, salvo que la comunicación provenga de esta última, en cuyo caso a la comunicación debe adjuntarse el informe técnico correspondiente.  
(...)”

2.6. Con el Oficio N° 00090-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG del 23/01/25, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII remite a esta instancia, entre otros documentos<sup>2</sup>, el expediente relacionado a la “reproducción / reconstrucción” [sic] del título archivado N° 266 del 24/06/1922, que contiene el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 16/12/24.

### **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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

El marco específico de admisibilidad se contempla en el numeral 217.2 del artículo 217 del TUO de la Ley N° 27444, que señala que son impugnables, entre otros, los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento.

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

**IV.1.** Naturaleza y finalidad de la reproducción y el procedimiento de reconstrucción de título archivado.

**IV.2.** Si la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 16/12/2024 incurre en alguna de las causales de nulidad previstas en el TUO de la Ley N° 27444, Ley General del Procedimiento Administrativo General.

### **V. ANÁLISIS:**

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

La pérdida o destrucción total o parcial de los documentos que dieron mérito a la inscripción de actos o derechos en el Registro constituye una de las deficiencias derivadas del sistema de archivo físico de documentos registrales, deficiencia que, eventualmente, puede afectar la calificación registral, pues los alcances de ésta se extienden también a la evaluación complementaria de los títulos archivados.

En atención a lo señalado precedentemente, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos regula la reproducción de título archivado, en virtud de su artículo 122 y el procedimiento de reconstrucción del título archivado, según su artículo 123.

La reproducción de título archivado prevista en el artículo 122<sup>3</sup> del TUO del

---

<sup>2</sup> La Unidad Registral eleva con el mismo oficio la apelación contra la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 16/12/2024 y la apelación contra la Resolución N° 01457-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 16/12/2024. Por la naturaleza distinta de los procedimientos resueltos, estos serán vistos independientemente. En esta resolución se evalúa solo la primera apelación indicada.

<sup>3</sup> TUO del Reglamento General de los Registros Públicos  
“**Artículo 122.- Reproducción del título archivado**”

Reglamento General de los Registros Públicos, es una actuación de oficio a cargo del Jefe de la Unidad Registral (antes Gerente Registral), que procede ante la verificación de la pérdida o **destrucción del mismo, "así como del contenido del asiento de presentación respectivo"**, que permita determinar su ingreso por el diario. Se encuentra destinada a obtener la documentación que conforma el título archivado sobre la cual se haya comprobado su pérdida o extravío.

La verificación de la pérdida o deterioro no solo será necesaria para evaluar la viabilidad de la reproducción, sino que, además, permitirá la identificación de la documentación que integró el título archivado extraviado o destruido. Una vez identificada la patología y obtenida la documentación faltante, esta se incorporará al título archivado mediante resolución del Jefe de la Unidad Registral.

Presupuesto para lo anterior resulta, sin embargo, que previamente se identifique con total certeza que el título presuntamente destruido o extraviado, efectivamente ingresó por el Diario y dio mérito a calificación positiva por el registrador.

El procedimiento de reconstrucción se inicia si efectuadas las acciones previstas en el artículo 122 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, no se logra reproducir el instrumento o documentos perdidos o extraviados que constaban en el título archivado; conforme el artículo 123 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Es decir, para disponer las acciones tendientes a reproducir un título archivado, es requisito *sine qua non* determinar en primer lugar si efectivamente ingresó por el Diario de la oficina registral correspondiente; *determinado ello y sólo si no se logra la reproducción, lo que corresponde es emitir la resolución que dispone el inicio del procedimiento de reconstrucción*. Recién con la emisión de la citada resolución podemos afirmar que estamos ante el inicio de 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.

Por otro lado, la reproducción y el procedimiento de reconstrucción se efectúan en relación con la documentación sobre la cual existe el deber de custodia y conservación por parte del Registro. Esto implica conocer, también, las disposiciones sobre documentos que conforman el archivo registral desde la creación del Registro de Propiedad Inmueble, que data del siglo XIX.

### **5.1.1 Sobre las acciones en la reproducción de título archivado**

En el marco de lo señalado en los párrafos precedentes y ampliando el criterio ya expuesto en la Resolución 010-2017-SUNARP/DTR, del 26.05.2017, corresponde

---

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.  
(...)"

precisar que los presupuestos para proceder a la reproducción de un título archivado son los siguientes:

- i) Que haya ingresado por el Diario de la oficina registral;
- ii) Que el Registro haya tenido a cargo su custodia; y,
- iii) Que se haya destruido o extraviado.

Ahora bien, el conjunto de acciones de verificación que se efectúan en la reproducción de título archivado son actuaciones administrativas que no se orientan en modo alguno a la calificación de un acto nuevo. Es decir, consiste en efectuar las constataciones de efectividad de la presentación y archivo, así como de determinación de los documentos que lo conforman, que fueron sometidas a las reglas de calificación registral y finalmente inscritos.

## **5.2. Si la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG incurre en alguna de las causales de nulidad previstas en el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**

El apelante plantea la nulidad de la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG, argumentando principalmente, que no se debe confundir el acto con el documento, el documento puede ser nulo o extraviarse, pero el acto jurídico subsiste. Ya que existe electrónicamente la partida electrónica N° 07025032 dicho asiento 1 y también lo convalida los demás asientos que no figuran en los antecedentes perdidos; asimismo, el hecho que título archivado N° 266 no aparezca, no deja de existir dicho acto jurídico que contiene las 50 hectáreas, que se puede convalidar con la partida N° 07025032 y el artículo 2013 del Código Civil.

Sin embargo, corresponde señalar en esta instancia que las actuaciones administrativas que se realicen para la reproducción de un título archivado, una vez determinado su ingreso por el diario, custodia y, posteriormente, haya acontecido su destrucción o pérdida. En definitiva, las actuaciones descritas no tienen por propósito, ni podrían tenerlo, el de emitir pronunciamiento respecto a la validez o no de los derechos inscritos en la partida registral N° 07025032, ni a los publicitados en los asientos vigentes de la misma.

Así, es preciso dejar claramente establecido que la reproducción de un título archivado responde al interés de la propia administración en brindar un correcto servicio público de inscripción y publicidad a partir del deber de custodia de sus archivos. Si bien, ello no desconoce que detrás de las acciones para la reproducción se encuentre un interesado –como el titular registral- la administración tiene un interés primordial en el cumplimiento de sus funciones señaladas por Ley. Por lo tanto, reiteramos, dichas actuaciones administrativas de ninguna manera pretenden desconocer o reconocer derechos sustantivos a los titulares registrales que corresponden reconocerse según los asientos de inscripción de una partida registral.

Ahora bien, sin perjuicio de enfatizar que el supuesto de nulidad alegado por el apelante no es pertinente; en el marco de la facultad de la administración de control de sus propios actos (control administrativo) la cual tiene por finalidad la protección y defensa de la legalidad administrativa y de los derechos subjetivos de los

administrados, en armonía con el principio del interés público que gestiona la Administración Pública, corresponde revisar **si se cumplieron o no los presupuestos necesarios** para emitir un pronunciamiento válido respecto a la reproducción o, en su defecto, al inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado.

Entonces, conforme se ha señalado anteriormente, para comprobar de forma efectiva los hechos que habilitan la reproducción del título archivado, se debe verificar el cumplimiento de algunas etapas que garanticen que el documento generador de la inscripción efectivamente ingresó al Registro para su custodia. Así, se debe verificar el cumplimiento de los siguientes presupuestos: i) Que haya ingresado por el Diario de la oficina registral; ii) Que el Registro haya tenido a cargo su custodia; y, iii) Que se haya destruido o extraviado.

*Respecto al cumplimiento de primer presupuesto: Que haya ingresado por el Diario de la oficina registral:*

De acuerdo al cuarto considerando de la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG, dentro del grupo de acciones que la Unidad Registral efectuó respecto al título 266 del 24/6/1922, se encuentran las comunicaciones recibidas con la encargada del Archivo de la Oficina Registral de Huánuco – correos del 11 y 22 de octubre de 2024 - la cual manifiesta que no se ubican los documentos conformantes del Título 266 y que el Libro Diario de 1922 se encuentra deteriorado, habiendo alcanzado la búsqueda hasta la letra G. Esto debido a que el primer apellido del titular registral, Gonzáles, aparece registrado en el asiento 1 de la partida a fojas 24 del Tomo 12 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco.

De lo señalado, se advierte que las actuaciones dispuestas por la Jefatura de Unidad Registral parten directamente de la presunción que el título ingresó por el Diario, pero no se señala cuáles son los medios de prueba que lo demuestran.

Resulta obligado manifestar que, según lo previsto en el artículo 177 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa. En este caso, se advierte que la jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII, según los actos previos efectuados como se describen en la resolución apelada y se advierte de los documentos presentados en el expediente, no ha agotado todos los medios probatorios esenciales para detectar la existencia o el ingreso al Registro del título 266 del 24/6/1922, como: Búsqueda en el índice, los pagos de derechos registrales o la secuencia total del ingreso de solicitudes o títulos en el año 1922, en los libros correspondientes, a efectos de determinar fehacientemente que el título 266 del 24/6/1922 ingresó a la Oficina Registral de Huánuco; tampoco se aprecia que se haya verificado los asientos de inscripción extendidos en dicha oficina en la misma fecha, a efectos de tener mayores elementos de certeza en la efectividad de la inscripción (identidad del registrador y si estaba activo en dicha fecha, si estaba asignado al registro de predios, etc.), ni que se haya solicitado al archivo general o regional copia de los documentos que habrían sustentado la inscripción con su correspondiente anotación.

Se tiene entonces que, no se ha dado cumplimiento al primer presupuesto, lo que constituye un defecto grave en la medida que es el condicionante de los demás presupuestos.

*Respecto al cumplimiento del segundo presupuesto: Que el Registro haya tenido a cargo su custodia.*

De determinarse con certeza que el título N° 266 del 24/6/1922 sí ingresó a la Oficina Registral de Huánuco y sí dio lugar a un asiento de inscripción, corresponde delimitar si correspondía al registro su custodia.

Al respecto, desde la creación del Registro de Propiedad Inmueble las reglas sobre la custodia o archivo de documentos han ido variando. Así, se tiene que, en el año 1922, estuvieron vigentes dos Reglamentos Orgánicos de Propiedad Inmueble: El de 1905 que modificó al Reglamento del Registro de Propiedad Inmueble de 1888 y el aprobado el mismo año, el 18/4/1922.

Las disposiciones sobre el archivo de documentos en junio de 1922, regulaban que los documentos ingresados al Registro y que han servido para la calificación registral positiva se devolvían al presentante del título (solicitud de inscripción) a excepción de los actos judiciales y las hipotecas. Así, se advierte del detalle de los artículos 65, 69 y 70 del Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble del 18/4/1922 y modificaciones, vigente al 24/6/1922.

**Artículo 65.-** Para que, en virtud de providencia judicial, pueda extenderse cualquier asiento en el Registro, debe expedir el juez, por duplicado, el mandato correspondiente.

El Registrador devolverá uno de los ejemplares al juez que se lo haya dirigido, o al interesado que lo haya presentado, con anotación firmada por él, en que conste que se ha cumplido la orden judicial; y conservará el otro ejemplar en su oficina con otra anotación igual a la que haya puesto en el ejemplar devuelto y rubricada por él.

Estos documentos, se archivarán en legajos numerándolos en el orden de su presentación

**Artículo 69.-** Los Registradores conservarán numerados y en legajos, los títulos de cualquiera especie, en cuya virtud cancelen total o parcialmente en ellos la anotación a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 70.-** Los demás títulos que se presenten al Registrador, serán devueltos por éste a los interesados con la anotación prevenida en el artículo 68, después de haber hecho de ellos el uso que corresponda.

En vista de ello, en el presente caso, en el año de presentación del Título N° 266 del 24/06/1922, conforme lo regulaba la normativa anteriormente descrita, se devolvía la documentación ingresada y se insertaba su respectiva anotación de inscripción a la misma, una vez extendido el asiento de inscripción. Sin embargo, tampoco consta en el expediente el análisis respecto a si en el caso en concreto, luego de las verificaciones realizadas, se ha llegado a la conclusión que los documentos fueron devueltos al interesado.

Al respecto, es importante indicar que, aun cuando en el quinto considerando de la resolución recurrida se explica que el Responsable del Área de Archivo de la Oficina Registral de Huánuco, el 27/05/19, declara que el Archivo no cuenta con títulos del año 1908, sino a partir del año 1937; no se especifica formalmente si existe documento que determine la situación del ingreso 266 en el Diario o del propio Libro Diario de 1922.

Esta evaluación resulta también relevante, en la medida que, de cumplirse adecuadamente el primer presupuesto, y de concluir que la documentación si ingresó al registro, pero fue devuelta al interesado, no haría falta iniciar un procedimiento de reconstrucción.

*Respecto al cumplimiento del tercer presupuesto: Que (el título archivado) se haya destruido o extraviado.*

Este presupuesto es plenamente dependiente de los dos anteriores, por lo que nos remitimos a lo ya expresado para ambos casos.

En conclusión, al haberse omitido la realización de las actuaciones pertinentes y necesarias para emitir un pronunciamiento válido respecto a la reconstrucción de un título archivado, la resolución recurrida carece de motivación y su emisión se ha realizado incumpliendo el procedimiento regular, supuestos ambos que son requisitos de validez del acto administrativo<sup>4</sup>, por lo que el acto emitido está viciado con la causal de nulidad de pleno derecho prevista en el numeral 2 del artículo 10<sup>5</sup> del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Se aprecia, además, una deficiencia relevante en la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG, que refuerza la evidencia que se ha afectado el procedimiento regular: no se ha efectuado una adecuada diferenciación entre la reproducción y la reconstrucción, lo que resulta indispensable pues la segunda solo procede ante la imposibilidad de la primera.

De lo expuesto, se puede arribar a la conclusión de que corresponde declarar la nulidad del acto administrativo contenido en la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG, por los vicios detallados en extenso en los considerandos que anteceden, dado que la omisión incurrida vulnera fundamentalmente los intereses de la propia administración.

Finalmente, teniendo en consideración que con la nulidad declarada deberá retrotraerse las actuaciones realizadas a la etapa de identificar si el Título N° 266 del 24/06/1922 efectivamente ingresó por el Diario de la Oficina Registral, así como al cumplimiento de los presupuestos detallados en el presente punto; no resulta pertinente emitir pronunciamiento sobre los argumentos expresados por el apelante en su recurso.

---

<sup>4</sup> **Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos**

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

**4. Motivación.** - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

**5. Procedimiento regular.** - Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

<sup>5</sup> **Artículo 10 del TTUO de la Ley N° 27444.- Causales de nulidad**

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

(...)

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, (...)

## VI. PARTE RESOLUTIVA

Estando a las consideraciones que anteceden, y, de conformidad con la facultad conferida por el literal k) del artículo 59° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la SUNARP, aprobado mediante Resolución N° 00125-2024-SUNARP/SN.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1.- ESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por don RENZO RAÚL CASTRO DE LA MATA PINZAS y, en consecuencia, declarar la **NULIDAD** de la Resolución N° 01454-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG del 16 de diciembre de 2024, en ambos casos, exclusivamente por las consideraciones expuestas en la presente resolución; debiendo retrotraerse las actuaciones administrativas a la etapa de determinar la existencia del Título 266 del 24/6/1922 y la necesidad de su reproducción o ulterior reconstrucción.

**Artículo 2.- DISPONER** la notificación de la presente resolución a don RENZO RAÚL CASTRO DE LA MATA PINZAS y al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII.

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

**Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital.**

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

AARP/mpc-lop