SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° X

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 00536-2025-SUNARP/ZRX/UREG

Cusco, 17 de junio del 2025

VISTOS:

El correo institucional, de fecha 03 de abril de 2025, suscrito por el Registrador Público de la Zona Registral de Cusco, Abog. Euler Ernesto Carrillo Cruz; documentos contenidos en el expediente de Unidad Registral de N° 9282-2025, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, mediante correo institucional de fecha 03 de abril de 2025, el Registrador Público de la Oficina Registral de Cusco, Abog. Euler Ernesto Carrillo Cruz, puso en conocimiento de esta Unidad Registral una situación irregular detectada durante la calificación del Título de Presentación N° 2025-00708686. En dicha comunicación se informó sobre la posible falta del Asiento 05 correspondiente a la Partida Registral N° 02067976 (Ficha 32496) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco;

SEGUNDO: Que, revisado en el sistema de Consulta Registral la Partida Registral N° **02067976 (Ficha 32496)** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, se tiene esta corresponde al Predio denominado "Andesiqui", identificado con Unidad Catastral N° 72830, ubicado en el sector Andesiqui, valle Vilcanota, distrito de Taray, provincia de Calca, departamento de Cusco, con un área superficial de 0.0799 Has. Del análisis de los asientos registrales existentes se verificó que: por el Asiento 01 consta inscrito el derecho de posesión a favor de Julio Benito Sayhua y Francisca Ormachea Ccahua, derecho que fue posteriormente cancelado conforme a los Asientos 02 y 03; y por el Asiento 04 se encuentra inscrito el derecho de posesión otorgado en favor de Luisa Olinda Olazabal Dueñas, inscripción efectuada al amparo del procedimiento establecido por el Decreto Legislativo N° 667;

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0565652020

TERCERO: Que, el Artículo 116° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), prescribe que: "*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 (Hoy Jefatura de Unidad Registral) correspondiente dicha circunstancia, a efecto de que esta 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 (Hoy Jefatura de Unidad Registral) ordenara 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 (Hoy Jefatura de Unidad Registral), 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*";

CUARTO: Que, en estricto cumplimiento de la normativa citada y con el propósito de corroborar la existencia, pérdida o destrucción del asiento registral en cuestión, esta Unidad Registral requirió mediante correo institucional de fecha 09 de abril del 2025 a la Oficina de Archivo de la Oficina Registral Cusco, la realización de una búsqueda exhaustiva del presunto Asiento 05; en respuesta a dicho requerimiento, mediante correo institucional de la misma fecha, la Analista de Archivo de la Oficina Registral de Cusco, Dina Rocío Arias Ampa, informó que realizada la búsqueda de la Ficha 32496, la misma contiene únicamente 04 asientos registrales, y que el duplicado de la ficha contenía únicamente los 03 primeros asientos registrales, confirmándose así la ausencia física del Asiento 05 en el archivo registral;

QUINTO: Que, no obstante lo informado por la Oficina de Archivo, la verificación del Título Archivado N° **0620200300004197**, correspondiente al Asiento 04 de la Partida Registral N° 02067976 (Ficha 32496), permitió corroborar la existencia de una Anotación manuscrita de Inscripción de Propiedad, suscrita por la Registradora Pública de la Zona Registral N° X, Abog. Silvana Díaz Salas, de fecha 19 de noviembre de 2003, la cual constituye evidencia fehaciente de la inscripción de un Asiento 05 referido al derecho de propiedad. Esta anotación, realizada por funcionario competente en ejercicio de sus funciones registrales, constituye prueba documental suficiente para acreditar que efectivamente se procedió a la inscripción del derecho de propiedad, confirmando la existencia previa del asiento registral cuya reproducción se pretende;

SEXTO: Que, con el objetivo de reconstruir la información que dio mérito a la inscripción del derecho de propiedad, se procedió al análisis del Título Archivado N° 0620200300004197, el cual contiene la documentación original que sustentó la inscripción del derecho de posesión y, posteriormente, del derecho de propiedad. Dicho título archivado alberga los siguientes documentos: i) Formulario Registral A de Inscripción del Derecho de Posesión en Predios Rurales de Propiedad del Estado o de Particulares y Anexos, de fecha 21 de agosto de 2001; ii) Certificado Catastral emitido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura, de fecha agosto de 2001; y iii) Constancia de Posesión suscrita por el Director de la Agencia Agraria Calca, de la Dirección Regional Agraria Cusco del Ministerio de Agricultura, de fecha 28 de agosto de 2001, renovada el 27 de junio de 2003.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0565652020

Esta documentación acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Decreto Legislativo N° 667 para la inscripción del derecho de posesión, constituyendo el antecedente directo para la posterior inscripción automática del derecho de propiedad;

SEPTIMO: Que, complementariamente, la revisión del Título Archivado N° 0620200300003108, referido a la inscripción de 801 predios en el departamento de Cusco al amparo del Decreto Legislativo N° 667, permite verificar el estricto cumplimiento del procedimiento administrativo establecido por dicha norma. Este título contiene: i) Publicaciones realizadas en el Boletín Oficial El Peruano de fecha 30 de septiembre de 2003; ii) Resolución N° 0048-2003-SEPR-ZRX de fecha 06 de agosto de 2003; iii) Anexo de Notificación de fecha 21 de julio de 2003; iv) Cargos de recepción del Oficio Múltiple N° 339-2003-SEPR-ZRX dirigido a las autoridades locales; v) Oficio N° 340-2003-SEPR-ZRX dirigido al Gobernador del Distrito de Taray; y vi) Constancia de entrega de Carteles Personales a Posesionarios de fecha 17 de noviembre de 2003. La documentación reseñada acredita el cumplimiento integral de las formalidades de publicidad y notificación exigidas por el Decreto Legislativo N° 667 para la conversión automática del derecho de posesión en derecho de propiedad;

OCTAVO: Que, resulta fundamental analizar el mecanismo jurídico que dio origen al asiento registral cuya reproducción se ordena. El artículo 23° del Decreto Legislativo N° 667 establece el procedimiento de notificación de la posesión inscrita, disponiendo que una vez inscrito el derecho de posesión, el registrador deberá ordenar la notificación mediante carteles y publicación en el Diario Oficial El Peruano, señalando expresamente que "de no presentarse oposición alguna durante los 30 días siguientes a la fecha del primer día de su publicación, se procederá a la inscripción, en forma automática, del derecho de propiedad del solicitante, sin requerirse declaración judicial previa". Este mecanismo de conversión automática constituye una característica distintiva del procedimiento especial regulado por el Decreto Legislativo N° 667, mediante el cual el transcurso del plazo sin oposición genera, por ministerio de la ley, el derecho a la inscripción automática del dominio, transformando el derecho de posesión en derecho de propiedad sin necesidad de nuevo título o procedimiento adicional;

NOVENO: Que, en aplicación del procedimiento especial regulado por el Decreto Legislativo N° 667, la inscripción del derecho de propiedad no requería la presentación de título nuevo o documentación adicional a la presentada inicialmente para la inscripción del derecho de posesión. El único requisito sustancial era el transcurso del plazo normativo de 30 días sin presentación de oposición al trámite de prescripción adquisitiva administrativa, cumplido el cual la inscripción del derecho de propiedad operaba de manera automática. Por tanto, la información que daba mérito a la inscripción del derecho de propiedad era aquella que, obrando en el archivo registral, había dado origen a la inscripción del derecho de posesión, complementada con la documentación que acreditaba el transcurso del tiempo desde las publicaciones y la ausencia de oposición al procedimiento, elementos que se encuentran debidamente documentados en los títulos archivados analizados;

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0565652020

DÉCIMO: Que, si bien no fue posible ubicar el duplicado físico del asiento registral materia del presente procedimiento, esta Unidad Registral considera que se ha recabado información suficiente y fehaciente que sustenta la existencia previa del Asiento 05 y que permite determinar su contenido con certeza. La conjugación de la anotación de inscripción suscrita por funcionario competente, la documentación original que sustentó el procedimiento, y la verificación del cumplimiento de las formalidades exigidas por el Decreto Legislativo N° 667, constituyen elementos probatorios suficientes para proceder a la reproducción del asiento perdido. En consecuencia, corresponde aplicar lo dispuesto en el artículo 116° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, disponiendo la reproducción del Asiento 05 correspondiente a la Partida Registral N° 02067976 (Ficha 32496) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, referido a la inscripción del derecho de propiedad a favor de Luisa Olinda Olazabal Dueñas, efectuada el 19 de noviembre de 2003, al amparo del procedimiento establecido por el Decreto Legislativo N° 667;

En ese sentido, estando a los considerandos señalados, y de conformidad con 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 y el artículo 116° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. - DISPONER la Reproducción del Asiento 05 de la Partida Registral N° 02067976 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, correspondiente a la inscripción de Derecho de Propiedad respecto del predio denominado "Andesiqui", identificado con Unidad Catastral N° 72830, ubicado en el sector Andesiqui, valle Vilcanota, distrito de Taray, provincia de Calca, departamento de Cusco a favor de Luisa Olinda Olazabal de Dueñas, cuya inscripción fue efectuada en fecha 19 de noviembre de 2003.

Artículo Segundo: DESIGNAR al Registrador Público de la Oficina Registral de Cusco, a fin de que cumpla con la reproducción del Asiento 05 de la Partida Registral N° 02067976 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco a que se refiere el artículo primero de la presente Resolución; con arreglo a lo dispuesto mediante el Artículo 116° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, dejando expresa constancia de ello en la partida registral involucrada.

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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0565652020

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

Firmado digitalmente por:
FERNANDEZ GAMARRA Eliana Carla FAU 20166958238 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/06/17 18:23:01-0500

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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0565652020