



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° XIV

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 014-2026-SUNARP-ZRXIV-UREG

Ayacucho, 23 de enero de 2026.-

SOLICITANTE: Oficio – Sr. Robinson Mendoza Sumari

TEMA: Declarar improcedente la reproducción y/o reconstrucción de los Títulos Archivados N° 164, 165, 166 de fecha 01.09.1905.

VISTOS: El Informe N° 00077-2025-SUNARP/ZRXIV/UREG/CAT de fecha 12 de noviembre del 2025 suscrito por el Sr. Robinson Mendoza Sumari, responsable de archivo de la Oficina Registral de Ayacucho, y;

I. ANTECEDENTE:

1.1. Que, mediante el Informe N° 00077-2025-SUNARP/ZRXIV/UREG/CAT de fecha 12 de noviembre de 2025, el responsable del Archivo de la Oficina Registral de Ayacucho, Sr. Robinson Mendoza Sumari, informa a esta Unidad Registral, que los Títulos Archivados N° 164, 165, 166 de fecha 01 de setiembre de 1905 del registro de predios de Ayacucho, no se encuentra dentro del Tomo correspondiente. En tal sentido, adjunta acta de búsqueda respectiva, generándose el **Exp. N° 57-2025-UREG**.

II. ANÁLISIS RESPECTO A LA REPRODUCCIÓN Y/O RECONSTRUCCIÓN DE TÍTULO ARCHIVADO:

2.1. El artículo 122° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 0126-2012-SUNARP-SN, establece respecto a la reproducción de título archivado lo siguiente:

“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

Página 1 de 4

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 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 en cuyo mérito se ordena dicha incorporación (...)

- 2.2. De lo expuesto podemos advertir que el procedimiento de reproducción nace con el informe por el cual se pone en conocimiento a la Unidad Registral, la pérdida o destrucción de un determinado título archivado, definido por el registro como el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solos acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. Por tanto, transcurrido el agotamiento de la solicitud de búsqueda en las entidades públicas y privadas respectivas y al no haberse cumplido con obtener el duplicado de toda la documentación que conformaba el título archivado extraviado, se procede con la segunda etapa del procedimiento regulado en el artículo 123 del mismo cuerpo legal, el cual señala:

“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. Adicionalmente, se publicita 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, consignando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción (...)

- 2.3. En el presente caso, al haber tomado conocimiento del extravío de los títulos archivados N° 164, 165 y 166 de fecha 1 de setiembre de 1905, se procedió a revisar el Tomo N° 5 Foja N° 54, que continua en la Partida N° 2001850 del registro de predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

- 2.4. Sobre ello, debido a que el acto inscrito materia del presente procedimiento es un acto otorgado mediante TÍTULO corresponde traer en mención lo regulado en el artículo 10 de la Ley de fecha 02.01.1888 **“Ley de Creación del Reglamento del Registro de Propiedad Inmueble”** que señala lo siguiente:

“Art. 10. Dentro de tercero día de otorgado un instrumento público que deba ser registrado, el escribano que lo autoriza remitirá al encargado del Registro de la Propiedad del lugar en que este radicado el inmueble, un certificado que comprenda el resumen del instrumento y todas las circunstancias indicadas en el artículo anterior. La misma obligación tienen los Escribanos de Estado que autoricen providencias que deban ser registradas, previo mandato del juez en la misma providencia.” (Subrayado y énfasis nuestro).

Asimismo, en su articulado siguiente establece que en vista del certificado se registrará el contrato.

- 2.5. A su parte, el artículo 68, 69 y 70 del “**Reglamento del Registro de Propiedad Inmueble**” aprobado por Resolución Suprema de fecha 11.03.1905, refiere:

“Art. 68. Al pie de todo título que se inscriba pondrá el Registrador una anotación firmada por él; en la cual se expresará la especie de inscripción que se haya extendido, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y el de la inscripción ejecutada.

Art. 69. Los Registradores conservarán numerados y en legajos los títulos de cualquiera especie, en cuya virtud cancelen total o parcialmente alguna hipoteca, poniendo previamente en ellos la anotación a que se refiere el artículo anterior.

Art. 70. Los demás títulos que se presente al Registrador serán devueltos por este a los interesados con la anotación prevenida en el artículo 68, después de haber hecho de ellos el uso que corresponda.”-Sic.

- 2.6. Disposición que también fue recogida en el artículo 106 del “**Reglamento Interior para las Oficinas del Registro de la Propiedad Inmueble**” aprobado por Resolución de fecha 25.06.1888, referido a los artículos 66, 67 y 68 del reglamento de 1888.

- 2.7. Para el presente caso, es de ver que el título extraviado corresponde al **número 164, 165, 166** como se había indicado inicialmente y de fecha **1 de setiembre de 1905**, está claramente determinado que el título extraviado se extendió bajo los alcances normativos establecidos en el **Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble aprobado el 11 marzo de 1905**, en donde se establece de manera expresa que es materia de conservación por parte del registro, los títulos en cuya virtud se cancelen total o parcialmente una hipoteca y respecto a los demás títulos (otros actos), estos eran devueltos por éste (refiriéndose al registrador) a los interesados (presentante) con la anotación respectiva después de haber hecho de ellos el uso que corresponda.

- 2.8. En relación a ello, informarle que mediante Memorándum Circular N° 00323-2025-SUNARP/ZRXIV/UREG de fecha 4 de diciembre de 2025, la suscrita puso de conocimiento los Reglamentos Orgánicos del Registro de la Propiedad Inmueble entre los años de 1888 a 1922, dirigido a los responsables de archivo de las oficinas registrales de esta zona registral; asimismo, el día **jueves 11 de diciembre del presente**, se llevó a cabo una reunión en virtud del cual se les recordaba a los responsables de archivar a evitar que sigan realizando actas de búsquedas y/o informes del supuesto extravió de los títulos archivados, cuando se sabe que los títulos inscritos en los reglamentos orgánicos de los años **1888 al 1922** eran devueltos a los administrados después que el registrador público haya hecho uso de este para su calificación, con la única excepción de los títulos que están destinados a cancelar total o parcialmente cualquier hipoteca.

2.9. En tal sentido, al no formar parte del archivo registral los Títulos nº 164, 165, 166 del año 1905 que dio mérito a extender el asiento 1 y 2 del Tomo 5 Foja 54 de la partida N° 2001850 del Registro de Predios de Ayacucho, carece de objeto pronunciarse sobre la reproducción o reconstrucción del mismo, toda vez, que no se configura ninguno de los supuestos normativos para llevarse a cabo dicho procedimiento, esto es, la pérdida o destrucción total o parcial del título archivado, en la medida que éste fue devuelto al solicitante conforme lo regulaba la Resolución Suprema señalada en el párrafo precedente. Así y más se ha pronunciado la Dirección Técnica Registral en la Resolución N° 006-2021-SUNARP/DTR de fecha 03/05/2021¹, en su calidad de órgano de segunda instancia administrativa de la Sunarp;

2.10. Que, finalmente **recordar** al responsable de archivo de la Oficina Registral de Ayacucho, que debe evitar la remisión de acta de búsqueda y/o informes del supuesto extravió de los títulos archivados referidos a los reglamentos registro de propiedad inmueble de los años 1888 al 1922 del registro de predios de la Oficina de Ayacucho; con excepción de los títulos que estaban destinados a cancelar total o parcialmente cualquier hipoteca.

De conformidad con lo dispuesto en el literal t) del artículo 45 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la reproducción y/o reconstrucción del **Título Archivado N° 164, 165 y 166 del 1 de setiembre de 1905** que dio mérito al asiento 1-2, de la Partida Registral N° 2001850 del registro de predios de la Oficina Registral de Ayacucho, por los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR, el presente acto administrativo al responsable del Archivo Registral de Ayacucho y las personas involucradas en la parte resolutive, para su conocimiento y fin respectivo.

Regístrese, comuníquese y publíquese,

**Firmado digitalmente por
Abg. LISBETH R. NIETO CISNEROS
Jefa (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° XIV - SUNARP**

C.c.
Archivo
Exp. 57-2025-UREG.
LRNC/emyc

¹ Resolución N° 006-2021-SUNARP/DTR, de fecha 3 de mayo de 2024

SUMILLA: "Para proceder a la reproducción del título archivado no basta que el documento extraviado o destruido haya formado parte del título que dio mérito a la inscripción, sino, además, que haya formado parte del título que dio mérito a la inscripción, sino además, que haya formado parte del archivo conforme a lo previsto en el artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos".