



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 109 - 2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de marzo del 2023

SOLICITANTE: Coordinación del Registro de Propiedad Inmueble.

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. N° 2022-79-UREG.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de título.

TEMA: Disponer la reconstrucción de título tachado.

VISTO:

La Resolución de Gerencia N° 514-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/CPI del 05.04.2022 de la Coordinación del Registro de Propiedad Inmueble, y;

PRIMERO.- Que, mediante la resolución de vistos se solicitó a esta Unidad Registral la evaluación de la recomposición del **título N° 2520362 del 22.10.2019** del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDO.- Que, de la revisión del **asiento de presentación** del título N° 2520362 del 22.10.2019 se aprecia que se solicitó la inscripción de compraventa, observándose que se presentó un contrato de compraventa.

TERCERO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se verificó que el título N° 2520362 del 22.10.2019 se encuentra **tachado**, apreciándose que con el mismo se trató de registrar una compraventa en la **partida N° 49071354**, figurando como contratante **Proyecto Asociación Pro Vivienda Empleados del Concejo Distrital de Miraflores**.

Asimismo, se aprecia que en el procedimiento registral del aludido título expidió:

- a) **La anotación de tacha del 12.11.2019** que tachó el título, por cuanto los documentos presentados no ameritan calificación, ni eventual inscripción, señalándose además que

el contrato de compraventa debe elevarse a escritura pública. La referida anotación de tacha fue expedida por el registrador público Jackson Alarcón Llange.

- b) La **anotación de tacha del 25.10.2021**, en la cual se indica que al amparo de la Resolución N° 76-2020-SUNARP-TR-L el Tribunal Registral, se declaró improcedente el recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción. La referida anotación de tacha fue expedida por la registrador público Mercedes Del Carmen Alva Chacón.

CUARTO.- Que, se revisó la ficha N° 165222 de la partida N° 49071354 del Registro de Predios de Lima, verificándose la inscripción de la urbanización Maranga del distrito de San Miguel, apreciándose que como propietaria figura Proyecto Asociación Pro Vivienda Empleados del Concejo Distrital de Miraflores. La referida partida se encuentra cerrada por haber sido trasladada a la partida N° 70081500 del Registro de Predios del **Callao**.

QUINTO.- Que, a través del Sistema de Gestión de Archivos (Sigesar) se solicitó el título N° 2520362 del 22.10.2019, indicando dicho sistema que el título se encuentra solicitado por la registrador público Mercedes Alva Chacón.

SEXTO.- Que, mediante el Oficio N° 234-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG-CDMP del 27.04.2022 la Coordinación de Diario y Mesa de Partes remite lo siguiente:

- El Informe N° 50-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG-CDMP-MP del Área de Mesa de Partes, a través del cual se informa que el título N° 2500362 del 22.10.2019 al haber sido tachado fue recibido el 14.11.2019 y con fecha 15.11.2019 fue recibido en la Zonal de San Miguel.
- La impresión del correo institucional del 27.04.2022, mediante el cual la servidor Marjoree Johana Villareal Villasis adjunta el **cargo** del Memorándum N° 01-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/SAN MIGUEL del 02.01.2020, a través del cual la Responsable de la Oficina Registral de San Miguel remite a la registrador público Mercedes del Carmen Alva Chacón, el **físico** de los documentos que se presentaron en el título N° 2500362 del 22.10.2019. Se observa en dicho memorándum la firma de Victoria López Fernández, quien recibió el título con fecha 03.01.2020.
- El Informe N° 37-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/CDMP/ARCHL del 27.04.2022 del Jefe del Archivo de Títulos, José Saavedra Ruiz, con el cual informa que el título tachado N° 2500362 del 22.10.2019 (literal c del artículo 108 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos) se encuentra en calidad de préstamo a la registrador público Mercedes del Carmen Alva Chacón y retirado el 08.01.2020 por su asistente Victoria Margarita López Fernández, para atender una apelación. Se adjunta a dicho informe la copia del formato de solicitud de préstamo del aludido título suscrito por la citada registrador, figurando como quien lo recibe, la referida asistente.

SÉTIMO.- Que, a través de los Memorándum N° 907 y 1044-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG se solicitó a la registrador público Mercedes del Carmen Alva Chacón, información de los documentos del título N° 2520362 del 22.10.2019, no recibiendo respuesta hasta la fecha.

OCTAVO.- Que, en atención a lo expuesto, se verifica que en el título N° 2520362 del 22.10.2019 se presentó un contrato de compraventa, cuya información precisa no se cuenta. Dicho título se tachó con fecha 12.11.2019, habiéndose interpuesto el recurso de apelación respectivo, siendo que, para tramitar dicho recurso, la registrador público Mercedes del Carmen Alva Chacón y su asistente Victoria Margarita López Fernández, recabaron el **físico de los documentos del aludido título que obraban en el Archivo Registral** y recabaron el **físico de la documentación presentada en el aludido título que se custodiaba en la Oficina Registral de San Miguel**. Posteriormente, mediante Resolución N° 76-2020-SUNARP-TR-L del 10.01.2020 se declaró improcedente la apelación interpuesta contra la tacha del 12.11.2019, y después, con fecha 25.10.2021, la citada registrador emitió una segunda anotación de tacha relacionada a lo resuelto por el Tribunal Registral, no habiéndose efectuado con posterioridad la devolución del título tachado N° 2520362 al Archivo Registral, así como tampoco se devolvió a la Oficina Registral de San Miguel la documentación presentada en dicho título, para su correspondiente custodia hasta su eventual devolución.

NOVENO.- Que, de acuerdo a lo indicado en el considerando que antecede, corresponde determinar la reconstrucción del título tachado N° 2520362 del 22.10.2019 del Registro de Predios de Lima (literal c del artículo 108 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).

DÉCIMO.- Que, con respecto a la **documentación presentada** en el título N° 2520362 del 22.10.2019, la cual fue derivada de la Oficina Registral de San Miguel a la registrador público Mercedes del Carmen Alva Chacón, es preciso señalar que no se ha logrado identificar dicha documentación, toda vez que sólo se cuenta con el dato de que estuvo integrada por un contrato de compraventa del cual no se cuenta con mucha información. En tal sentido, deviene en improcedente su reconstrucción, debiendo resaltarse el hecho de que es responsabilidad de la citada registrador la devolución de dicha documentación a la mencionada oficina.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, con respecto al título tachado N° 2520362 del 22.10.2019 que se custodiaba en el Archivo Registral, es necesario señalar que el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos no regula la reconstrucción de títulos tachados, sino la reproducción y reconstrucción de títulos archivados (títulos inscritos) en sus artículos 122 y 123.

Sobre el particular, cabe indicar que el numeral 164.4 del artículo 164 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone la reconstrucción de un expediente en caso de haberse extraviado.

En ese sentido, corresponde reconstruir el título tachado N° 2520362 del 22.10.2019, conforme a lo dispuesto en el literal c) del artículo 108 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone que el archivo registral está constituido por *“Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha”*. Por tanto, corresponde incorporar al referido título tachado el duplicado de la solicitud de inscripción respectiva y las anotaciones de tacha señaladas en el tercer considerando.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2022-SUNARP/SN del 26.10.2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- **DISPONER** la reconstrucción del título tachado N° 2520362 del 22.10.2019 del Registro de Predios de Lima.

ARTÍCULO SEGUNDO.- **DISPONER** la incorporación del duplicado de las anotaciones de tacha señaladas en el tercer considerando al título tachado N° 2520362 del 22.10.2019 del Registro de Predios de Lima, conjuntamente con el duplicado de la solicitud de inscripción y una copia certificada de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- **REMITIR** copia certificada de la presente resolución y el duplicado de las anotaciones de tacha señaladas en el artículo anterior al Jefe del Archivo de Títulos para que ejecute lo dispuesto en el artículo segundo.

ARTÍCULO CUARTO.- **DECLARAR** improcedente la reconstrucción de los documentos presentados en el título N° 2520362 del 22.10.2019 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo dispuesto en el décimo considerando.

ARTÍCULO QUINTO.- **REMITIR** copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes, a la Secretaría Técnica y al Responsable de la Oficina Registral de San Miguel.

Regístrese y comuníquese.-

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima
SUNARP

AHS/fp