



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 421 - 2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 08 de setiembre del 2023

SOLICITANTE: Cajero certificador, Janet Dávila Perales.

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. N° 2022-91.

PROCEDIMIENTO: Procedimiento especial de regularización de omisión de firma.

TEMA: Declarar improcedente la regularización de omisión de firma.

VISTO:

El escrito del 05.05.2022, ingresado con Hoja de Trámite N° 09 01-2022 017525 del 05.05.2022, presentado por la cajero certificador de esta Zona Registral N° IX – Sede Lima, Janet Dávila Perales, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el documento de visto se informa que el **asiento 1-e** de la ficha N° 1129815 de la partida N° 44829711 del Registro de Predios de Lima **no se encuentra suscrito**, asimismo, se informa que en el **título archivado N° 111386 del 02.11.1990** no obra la anotación de inscripción del referido asiento.

SEGUNDO.- Que, a través del Sistema de Gestión de Archivos (Sigesar) se revisó el título archivado N° 111386 del 02.11.1990, no observándose la extensión de la anotación de inscripción del asiento 1-e de la ficha N° 1129815, apreciándose por el contrario, entre otros documentos, la **escritura pública del 15.02.1990** sobre compraventa, otorgada por Edificaciones Gori Sociedad Anónima a favor de Nelly Limonchi Reyes, con intervención del Banco Central Hipotecario, extendida ante el notario Daniel Céspedes Marín, así como también se aprecia la **anotación de inscripción** del asiento 2-c de la ficha N° 1129815.

TERCERO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó el **asiento 1-e** de la ficha N° 1129815 de la partida N° 44829711 del Registro de Predios de Lima, observándose que **no se encuentra suscrito** por el registrador público, verificándose en dicho asiento la información de la **cancelación de hipoteca** inscrita en el asiento 1-d de la referida dicha que gravaba el departamento N° 203 ubicado en la calle José M. de Hernández N° 103 del distrito de Surco, en virtud de la escritura pública señalada en el considerando anterior. El asiento 1-e se extendió en mérito al título N° 111386 del 02.11.1990.

CUARTO.- Que, el artículo 73 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece como presupuestos para el procedimiento especial de regularización de omisión de firma, que la anotación de inscripción puesta en el título no esté suscrita y que el asiento respectivo no se encuentre suscrito.

QUINTO.- Que, en el presente caso se verifica que el asiento 1-e de la ficha N° 1129815 no está suscrito y que en el título archivado N° 111386 del 02.11.1990 **no obra la anotación de inscripción** correspondiente a dicho asiento. Tal situación, si bien no se ajusta en estricto a lo dispuesto en el artículo 73, es necesario señalar que, bajo una **interpretación extensiva** de dicho artículo, éste es aplicable a los casos de asientos no suscritos y de títulos archivados en los cuales no obra la respectiva anotación de inscripción.

SEXTO.- Que, se cursó el Oficio N° 512-2023-SUNARP/ZRIX/UREG al Jefe Institucional del Archivo General de la Nación, solicitando se informe si en el protocolo notarial del exnotario Daniel Céspedes Marín, en el cual obra la escritura pública indicada en el segundo cosmndierando, obra la anotación de inscripción suscrita por el registrador público correspondiente al asiento 1-e de la ficha N° 1129815, siendo respondido con el Oficio N° 398-2023-AGN/DAN, con el cual se informa que en dicha escritura no obra la anotación.

SÉTIMO.- Que, el último párrafo del referido artículo 73 establece que *“En caso de que no pudiera obtenerse el documento que contenga la anotación de inscripción a que se refieren los párrafos precedentes, no procederá la regularización. En dicho supuesto, el usuario podrá solicitar la calificación del título archivado como si se tratara de una nueva presentación”*.

De conformidad con lo dispuesto en el literal j) del 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.- Declarar **IMPROCEDENTE** la regularización de la omisión de firma del registrador público incurrida en el **asiento 1-e** de la ficha N° 1129815 de la partida N° 44829711 del Registro de Predios de Lima, así como en la **anotación de inscripción** del título archivado N° 111386 del 02.11.1990 del Registro de Predios de Lima, dejando a salvo el derecho del

usuario para que proceda conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 73 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la cajero certificador, Janet Dávila Perales.

Regístrese y comuníquese.-

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL
ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA – SUNARP

AHS/fpa