



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 443 -2023-SUNARP/ZRIX/UREG

Lima, 13 de septiembre del 2023

VISTOS: El artículo 27 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y el Oficio Circular N° 00076-2023-SUNARP/DTR del 18 de agosto de 2023; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp es un Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia y Derechos Humanos que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, conforme al artículo 75 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN, las Zonas Registrales son Órganos Desconcentrados que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley y el presente Reglamento, dependiente de la Superintendencia Nacional; tienen por finalidad dirigir, promover y coordinar las actividades de las oficinas registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente;

Que, el artículo 27 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el Gerente Registral o Gerente de Área, mediante resolución motivada en causas objetivas y extraordinarias

debidamente acreditadas, puede prorrogar de oficio y con carácter general la vigencia del asiento de presentación hasta por sesenta días adicionales, en razón de la fecha de ingreso del título, tipo o clase de acto inscribible, Registro al que corresponda u otro criterio similar, dando cuenta a la Jefatura;

Que, mediante Memorándum Circular N° 126-2017-SUNARP-DTR del 06 de noviembre de 2017, reiterado por Memorándum Circular N°179-2021-SUNARP-SOR/DTR del 02 de noviembre de 2021, la Dirección Técnica Registral señala que corresponde a las Unidades Registrales, de oficio, evaluar la pertinencia de disponer la prórroga extraordinaria de la vigencia del asiento de presentación prevista en el segundo párrafo del artículo 27 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos cuando se trate de causas no imputables al administrado;

Que, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 462-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 14 de junio de 2022, se resuelve: disponer la prórroga, con carácter general y extraordinario, de la vigencia de los asientos de presentación de los títulos presentados ante el Diario de las oficinas registrales de la Zona Registral N°IX - Sede Lima, siempre que resulte necesario, razonable y proporcional, en los siguientes supuestos:

- a. Cuando la observación del registrador se produzca el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de la vigencia del mismo, por causas imputables al Registro.
- b. Cuando el registrador formule liquidación el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de la vigencia del mismo, modificando el mayor derecho registral comunicado previamente al usuario mediante las respectivas esquelas.
- c. Cuando se requiera previo informe técnico del Área de Catastro y el mismo no pueda emitirse en el plazo de vigencia del asiento de presentación de sesenta (60) días, por la complejidad del título o la alta demanda de servicios registrales.

Esta prórroga resulta aplicable siempre que el asiento de presentación se encuentre vigente, hasta por el plazo máximo de veinticinco (25) días hábiles adicionales al plazo ordinario y, con respecto de aquellos títulos cuya vigencia de asiento de presentación ya fueron objeto de prórroga automática, siempre que no supere el plazo máximo de sesenta (60) días hábiles, conforme lo establece el artículo 27° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, a través de la Resolución de la Unidad Registral N° 002-2023-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 06 de enero de 2023 se dispuso prorrogar con eficacia anticipada al 03 de enero del 2023, la vigencia de las disposiciones

del artículo primero y segundo de la Resolución de la Unidad Registral N°462-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG hasta el 31 de diciembre del 2023;

Que, mediante el Oficio Circular N° 00076-2023-SUNARP/DTR de vistos, la Dirección Técnica Registral considerando que existen otras circunstancias - de carácter transversal- que afectan el procedimiento registral de los títulos de los diferentes registros jurídicos de la Sunarp, señala que, de concurrir los siguientes supuestos en el procedimiento registral, corresponde a las Unidades Registrales, disponer la prórroga extraordinaria de la vigencia del asiento de presentación a que se refiere el segundo párrafo del citado artículo 27 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos:

- a) Cuando la observación del registrador se produzca el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de la vigencia del mismo, por causas no imputables al administrado.
- b) Cuando el registrador formule liquidación el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de la vigencia del mismo, modificando el mayor derecho registral y comunicando al usuario mediante las respectivas esquelas.
- c) Cuando se requiera previo informe técnico del Área de Catastro y el mismo no pueda emitirse en el plazo de vigencia del asiento de presentación de sesenta (60) días, por la complejidad del título o la alta demanda de servicios registrales.
- d) Cuando se trate de títulos presentados a través del trámite receptora-destino y la remisión física haya generado demora que afecte al usuario en la subsanación de los defectos advertidos o el pago de mayor derecho liquidado.
- e) Cuando concurren otros supuestos, los cuales deben ser evaluados por las Unidades Registrales previo informe del registrador público.

Que, en la Resolución de la Unidad Registral N° 462-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG sí se consideran los supuestos descritos en los acápite a), b) y c), pero no aquel supuesto descrito en el inciso d): cuando se trate de títulos presentados a través del trámite receptora-destino y la remisión física haya generado demora que afecte al usuario en la subsanación de los defectos advertidos o el pago de mayor derecho liquidado, por lo que corresponde considerarlo.

Que, respecto al supuesto señalado en el inciso e) esta Zona Registral tiene una estructura orgánica "A" distinta a las demás zonas registrales, según lo establecido el artículo 7 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 octubre de 2022.

Que, efectivamente, de acuerdo al artículo 43 del MOP se establece como Unidad de Línea de esta Zona Registral a la Unidad Registral de la cual jerárquicamente dependen, de conformidad con el artículo 44, entre otras, las distintas subunidades de los diferentes registros que componen el Sistema Registral, tales como: las del Registro de Propiedad Inmueble, del Registro de Personas Jurídicas y Naturales, del Registro de Bienes Muebles, dentro de cuyas funciones se establece otorgar, en caso que corresponda, la prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación, por lo que, son estas subunidades quienes deben evaluar la prórroga, cuando concurren otros supuestos distintos a los señalados;

Que, en atención a lo expuesto corresponde dejar sin efecto la Resolución de la Unidad Registral N° 462-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 14 de junio de 2022 y la Resolución de la Unidad Registral N° 002-2023-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 06 de enero de 2023 y aprobar una resolución que contenga los supuestos señalados;

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 76° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN y el literal m) del artículo 45 del MOP de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **DISPONER** la prórroga, con carácter general y extraordinario, de la vigencia de los asientos de presentación de los títulos presentados ante el Diario de las oficinas registrales de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, siempre que resulte necesario, razonable y proporcional, en los siguientes supuestos:

- a. Cuando la observación del registrador se produzca el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de la vigencia del mismo, por causas imputables al Registro.
- b. Cuando el registrador formule liquidación el sexto día anterior al vencimiento de la vigencia del asiento de presentación o dentro de los cinco últimos días de la vigencia del mismo, modificando el mayor derecho registral comunicado previamente al usuario mediante las respectivas esquelas.

c. Cuando se requiera previo informe técnico del Área de Catastro y el mismo no pueda emitirse en el plazo de vigencia del asiento de presentación de sesenta (60) días, por la complejidad del título o la alta demanda de servicios registrales.

d. Cuando se trate de títulos presentados a través del trámite receptora-destino y la remisión física haya generado demora que afecte al usuario en la subsanación de los defectos advertidos o el pago de mayor derecho liquidado.

Esta prórroga resulta aplicable siempre que el asiento de presentación se encuentre vigente, hasta por el plazo máximo de veinticinco (25) días hábiles adicionales al plazo ordinario y, con respecto de aquellos títulos cuya vigencia de asiento de presentación ya fueron objeto de prórroga automática, siempre que no supere el plazo máximo de sesenta (60) días hábiles, conforme lo establece el artículo 27° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: La prórroga se hará efectiva, previa verificación por parte de los Responsables de las subunidades del Registro de Propiedad Inmueble, de Personas Jurídicas y Naturales, y, de Bienes Muebles, de alguno de los supuestos señalados en el artículo que antecede, debiendo disponer que dicha situación se consigne en los aplicativos informáticos.

ARTÍCULO TERCERO: Otros supuestos no regulados en el artículo primero deben ser evaluados por los Responsables referidos en el artículo precedente, conforme a las atribuciones establecidas en el Manual de Operaciones de los Órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO CUARTO: Las disposiciones de la presente resolución no afectan la eventual evaluación de responsabilidad que pueda considerarse respecto a los funcionarios a cargo de la calificación registral.

ARTÍCULO QUINTO: **DEJAR SIN EFECTO** la Resolución de la Unidad Registral N° 462-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 14 de junio de 2022 y la Resolución de la Unidad Registral N° 002-2023-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 06 de enero de 2023.

ARTÍCULO SEXTO: **COMUNICAR** la presente Resolución a los Responsables de las subunidades del Registro de Propiedad Inmueble, de Bienes Muebles, de Personas Jurídicas y Naturales y de Oficinas

Desconcentradas, a la Unidad de Tecnologías de la Información y a la Jefatura Zonal de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

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