



# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 547 - 2023-SUNARP/ZRIX/UREG

Lima, 29 de noviembre del 2023

**SOLICITANTE:** Registrador Público, Erick Jym Villanueva Aznarán.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N° 040-2023-UREG.

**PROCEDIMIENTO:** Procedimiento especial de regularización de asiento sin firma.

**TEMA:** Improcedente la regularización de asiento sin firma.

#### VISTO;

El Oficio N° 119-2023-SUNARP/ZRIX/SOD/HUACHO/SEC REG 1 PI de fecha 14 de junio de 2023, remitido por el registrador público de la Oficina Registral de Huacho, Erick Jym Villanueva Aznarán; y,

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** Que, mediante el documento de Visto, se hizo de conocimiento de esta Unidad Registral que el asiento 3 del folio 118 del tomo 40 que continúa en la partida N° 08004303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho y la anotación de inscripción del título archivado N° 4997 de fecha 02 de agosto de 1977, se encuentran sin firma de Registrador Público de la época, por lo que, se solicita el inicio del procedimiento de regularización de asiento sin firma, regulado en el artículo 73<sup>1</sup> del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el Reglamento);

**SEGUNDO.-** Que, en ese sentido, se procedió a visualizar la partida registral a través del Sistema de Consulta Registral, advirtiéndose que en dicho asiento se inscribió una declaratoria de fábrica, siendo que, efectivamente, el mismo no se encuentra suscrito por Registrador Público de la época, asimismo, se advierte que dicho asiento se extendió a mérito del título archivado N° 4997 de fecha 02 de agosto de 1977;

**TERCERO.-** Que, revisado el título archivado aludido considerando arriba, el mismo está constituido por una solicitud de autorización de declaratoria de fábrica en el marco del D.L. N° 21567, requerida por Norberta León Chafalote de Chang, siendo el formulario N° 20565 de fecha 07 de junio de 1977, aprobada y autorizada mediante resolución N° VC-5701. Asimismo, la solicitud tiene número de expediente el N° 112, dicho documento fue firmado por el Ing. Juan

<sup>1</sup> Artículo 73.- Procedimiento especial de regularización.

Cuando la anotación de inscripción puesta en los títulos que dieron mérito a la misma, así como sus respectivos asientos no se encuentren suscritos por el Registrador, tales hechos deberán ponerse en conocimiento de la Gerencia Registral respectiva, a efecto de que ésta oficie al notario, funcionario o autoridad que corresponda e inclusive el usuario,

Barboza Salvador y el inspector de infraestructura urbana, Víctor Becerra García, sin embargo, la anotación de inscripción referente a inscripción de la declaratoria de fábrica, no se encuentra firmada;

**CUARTO.-** Que, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 73° del Reglamento, se remitió el Oficio N° 738-2023-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 11 de setiembre de 2023, solicitando a la Directora de la Oficina de Gestión Documentaria y Archivo de la Secretaría General del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Úrsula Verónica Rondón Valero, original o copia certificada de la anotación de inscripción debidamente firmado por Registrador Público, los cuales se encuentran detallados en el tercer considerando de la presente Resolución;

**QUINTO.-** Que, mediante el Oficio N° 066-2023/SG/OGDA de fecha 15 de setiembre de 2023 el cual se encuentra anexo el Informe N° 254-2023-VIVIENDA/SG-OGDA-AC de fecha 15 de setiembre de 2023, se nos hace presente que el Archivo Central del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, no custodia ni el documento de la declaratoria de fábrica ni la anotación de inscripción firmada por Registrador Público, teniéndose en cuenta que estos no formaron parte de los documentos que fueron transferidos por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco del Decreto Supremo N° 070-2002-PCM;

**SEXTO.-** Que, por otro lado, es de señalarse que de los documentos remitos a este Despacho, mediante los documentos descritos considerandos arriba, se observan actas de transferencias de fecha 15.11.2002 y 16.05.2003, donde se detalla que los documentos transferidos son del año de 1967 al 2000. Siendo ello así, no sería oficioso solicitar información alguna al Ministerio de Transporte y Comunicaciones, ya que esta Entidad remitió en su oportunidad sus archivos sobre solicitudes de declaratoria de fábrica al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dentro de los cuales no se encuentra el documento que es materia de estudio;

**SÉPTIMO.-** Que, después de las acciones realizadas por esta Unidad Registral, no se llegó a ubicar la anotación de inscripción debidamente firmado por Registrador Público. Siendo ello así, esta Jefatura no puede emitir resolución en donde se autorice la regularización del asiento 3 del folio 118 del tomo 40 que continúa en la partida N° 08004303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, todo ello de conformidad a los alcances del segundo párrafo del artículo N° 73° del Reglamento antes mencionado;

**OCTAVO.-** Que, sin perjuicio de lo antes dicho, nos tenemos que remitir a lo prescrito en el último párrafo del artículo 73° del citado TUO el cual establece que: *“En caso de que no pudiera obtenerse el documento que contenga la anotación de inscripción a que se refiere 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 – 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-

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la regularización de la omisión de firma del Registrador Público en asiento 3 del folio 118 del tomo 40 que continúa en la partida N° 08004303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, así como en la anotación de inscripción del título archivado N° 4997 de fecha 02 de agosto de 1977, dejando a salvo el derecho del usuario para que proceda conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 73° del Reglamento, de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** **REMITIR** copia certificada de la presente resolución al Registrador Público de la Oficina Registral de Huacho, Erick Jym Villanueva Aznaran, a efectos de hacer de conocimiento lo resuelto por esta Unidad Registral.

**Regístrese y comuníquese.**

Firmado digitalmente por:  
Augusto Gianfranco Habich Scarsi  
Jefe de la Unidad Registral  
Zona Registral N° IX-Sede Lima