



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 142 - 2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 13 de marzo del 2024

SOLICITANTE: Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble.

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. N° 2023-377.

PROCEDIMIENTO: Procedimiento especial de regularización de omisión de firma.

TEMA: Declarar improcedente la regularización de omisión de firma.

VISTO:

La Solicitud N° 1504-2023-Lima, derivada a la Unidad Registral a través del Módulo de Regularización de Asientos sin Firma, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante la solicitud de visto se solicita a la Unidad Registral la evaluación de la regularización de omisión de firma del **asiento 1-e** de la **partida N° 42815675** del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó:

- El **asiento 2-c** de la ficha N° 130764 de la partida N° 42815675, verificándose que se encuentra suscrito, apreciándose la inscripción de compraventa otorgada a favor de Victoria Chumacero Tripool, respecto del lote 27 de la mz. "H" de la urb. Las Flores del distrito de San Juan de Lurigancho, en virtud de la **escritura pública del 17.09.1983**, otorgada por la Compañía Fondo Flores y Anexos SA, extendida ante el notario Enrique Costa Saenz. El asiento 2-c se extendió en mérito al título archivado N° 5813 del 18.05.1984.
- El **asiento 1-e** de la ficha N° 130764 de la partida N° 42815675, observándose que **no está suscrito**, apreciándose la información de inscripción de cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 1-d de la aludida ficha, por haberlo declarado así el Banco Central

Hipotecario del Perú. En dicho asiento se hace referencia que el acto inscrito se efectuó en virtud de la escritura pública y del título señalado en el asiento 2-c de la ficha N° 130764.

TERCERO.- Que, mediante el Sistema de Gestión de Archivos (Sigesar) se revisó el título archivado N° 5813 del 18.05.1984, verificándose que se encuentra integrado por:

- a) La escritura pública del 17.09.1983 sobre compraventa otorgada por Compañía Fundo Flores y Anexos SA a favor de Elsa Chumacero Tripool, con intervención del Banco Central Hipotecario del Perú, extendida ante el notario Enrique Costa Saenz.
- b) La anotación de inscripción **sin firma del registrador público** que corresponde a los asientos 2-c y 1-e de la ficha N° 130764.

CUARTO.- Que, en el presente caso se verifica lo siguiente:

- El **asiento 2-c** de la ficha N° 130764 **está suscrito**, sin embargo, la anotación de inscripción que obra en el título archivado N° 5813 y que corresponde al asiento 2-c, **no se encuentra suscrita**.
- El **asiento 1-e** de la ficha N° 130764 **no está suscrito**, así como tampoco se encuentra suscrita su anotación de inscripción que obra en el título archivado N° 5813.

QUINTO.- Que, el artículo 72 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que *“Tratándose de casos en que la anotación de inscripción puesta al título que le dio mérito se encuentre sin firma, el Registrador procederá a suscribirla si el o los asientos de la partida o partidas correspondientes se encuentran firmados, siempre y cuando se verifique que el título guarda relación con los datos consignados en el o los asientos respectivos, además que no existan elementos suficientes que determinen que su inscripción haya sido denegada”*.

SEXTO.- Que, conforme a lo dispuesto en el aludido artículo, corresponde se evalúe la regularización de la anotación de inscripción sin firma que obra en el título archivado N° 5813 del 18.05.1984 en lo que respecta al **asiento 2-c** de la ficha N° 130764, toda vez que dicho asiento se encuentra suscrito y en el mencionado título obra la escritura pública que contiene la información del asiento 2-c.

SÉTIMO.- Que, en lo corresponde al asiento 1-e de la ficha N° 130764, es aplicable lo dispuesto en el artículo 73 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que en el presente caso se verifica que dicho no está suscrito y que la anotación de inscripción que obra en el título archivado N° 5813 tampoco está suscrita.

OCTAVO.- Que, de conformidad con el referido artículo 73, se cursó el Oficio N° 71-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 29.01.2024 al Jefe Institucional del Archivo General de la Nación,

para que se informe si en el fondo documental del exnotario Enrique Costa Saenz obra la anotación de inscripción correspondiente al asiento 1-e de la ficha N° 130764, no recibiendo respuesta dicho oficio hasta la fecha de emisión de la presente resolución.

NOVENO.- 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 omisión de firma del registrador público del **asiento 1-e** de la ficha N° 130764 de la partida N° 42815675 del Registro de Predios de Lima y de la **anotación de inscripción correspondiente a dicho asiento** que obra en el título N° 5813 del 18.05.1984 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 Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble para que se designe al registrador público encargado de evaluar la regularización de omisión de firma de la anotación de inscripción respecto del asiento 2-c de la ficha n° 130764, conforme a lo expuesto en el sexto considerando.

Regístrese y comuníquese.-

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

AHS/fpa