



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 311-2024-SUNARP/ZRIX/UREG

Lima, 24 de mayo del 2024

SOLICITANTE: Janet Dávila Perales.

EXPEDIENTE SIDUREG: N° 068-2024-UREG.

PROCEDIMIENTO: Procedimiento especial de regularización de asiento sin firma.

TEMA: Improcedente la regularización de asiento sin firma.

VISTO:

Correo institucional de fecha 12 de octubre de 2022, remitido por la cajera certificadora de la Zona Registral N° IX Sede Lima, Janet Dávila Perales, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el documento de Visto, se hizo de conocimiento de esta Unidad Registral que, entre otros, el asiento e)-2 de la ficha N° 126828 que continúa en la partida N° 41498544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no cuenta con firma de Registrador Público;

SEGUNDO.- Que, en ese sentido, se procedió a visualizar la partida a través del Módulo de Consulta Registral, advirtiéndose que en dicho asiento se inscribió una cancelación de hipoteca, sin embargo, 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° 25995 de fecha 22 de diciembre de 1983;

TERCERO.- Que, revisado el título archivado aludido considerando arriba, el mismo está constituido, entre otros, por un documento privado N° PH 9318 de fecha 07 de diciembre de 1983, sobre cancelación de crédito hipotecario que celebraron la Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda ACPV “Perú” a favor María Estela Del Risco Loayza, cuyas firmas fueron certificadas por la exnotaría de Lima, Liova Schiaffino el 21 de diciembre de 1983. No obstante, la anotación de inscripción del acto registral descrito, no se encuentra firmada;

CUARTO.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 73^{o1} del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, (en adelante el Reglamento), se remitió el Oficio N° 74-2024-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 31 de enero de 2024 y el Oficio N° 268-2024-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 09 de abril de 2024, solicitando a la Jefe Institucional del Archivo General de la Nación, nos informe si el documento privado antes señalado cuenta con anotación de inscripción firmada por Registrador Público, y si fuera el caso nos remita copias certificadas de la

¹ 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, solicitándole que proporcione al Registro, el original o la copia certificada de la anotación de inscripción firmada por el Registrador.

misma. Respondiendo nuestro requerimiento mediante el Oficio N° 105-2024-AGN/DAN y el Oficio N° 227-2024-AGN/DAN, informando que en sus archivos no obra el repositorio de la exnotaria, Liova Schiaffino de Villanueva;

QUINTO.- Que, sobre lo informado por el acotado Archivo, es necesario manifestar que nuestro requerimiento se basa en un documento privado de cancelación de crédito hipotecario, que fue expedido por la Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda ACPV “Perú” a favor María Estela Del Risco Loayza, siendo que esta última se encuentra extinta de conformidad a la Resolución SBS N° 16155-2009 del 30.12.2009, en donde se dispone en su artículo primero el traslado del acervo documental remanente al Archivo General de la Nación. Sobre este punto no se obtuvo respuesta positiva;

SEXTO.- 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 e)-2 de la ficha N° 126828 que continúa en la partida N° 41498544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, todo ello de conformidad a los alcances del segundo párrafo del artículo N° 73° del Reglamento;

SÉPTIMO.- Que, sin perjuicio de lo antes dicho, nos tenemos que remitir a lo prescrito en el último párrafo del artículo 73° del Reglamento 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-SUNARP/SN del 26.10.2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la regularización de la omisión de firma del Registrador Público en el asiento e)-2 de la ficha N° 126828 que continúa en la partida N° 41498544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, así como en la anotación de inscripción del título archivado N° 25995 de fecha 22 de diciembre de 1983, 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 a la cajera certificadora de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Janet Dávila Perales, 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

AGHS/eb