



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 353-2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 30 de mayo de 2022.

VISTOS: La Hoja de Trámite N°09 01-2021.055005 del 23 de diciembre de 2022; El Informe N° 114-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 252° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS, la facultad de la autoridad para determinar la existencia de infracciones administrativas, prescribe en el plazo que establezcan las leyes especiales, sin perjuicio del cómputo de los plazos de prescripción respecto de las demás obligaciones que se deriven de los efectos de la comisión de la infracción. En caso ello no hubiera sido determinado, dicha facultad de la autoridad prescribirá a los cuatro (4) años;

Que, conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 3) del artículo 252° del mencionado TUO de la Ley N°27444, la autoridad declara de oficio la prescripción y da por concluido el procedimiento cuando advierta que se ha cumplido el plazo para determinar la existencia de infracciones;

Que, asimismo, en concordancia con el numeral 2) del artículo 252° del mismo cuerpo normativo, el cómputo del plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones comenzará a partir del día en que la infracción se hubiera cometido en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes

Que, mediante Hoja de Trámite N°09 01-2021.055005 del 23 de diciembre de 2021, se ingresó a la Jefatura Zonal el escrito del 22 de diciembre de 2021, mediante el cual, la señora Norma Eleonora Barra Arias, interpone denuncia contra el Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruiz Celis, por haber incurrido en falsedad en la documentación, presentada para regulación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00001 de la Partida N°43638211 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N°02646548 del 07 de diciembre



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 353-2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 30 de mayo de 2022.

de 2017, solicitando se cancele del Índice la Inscripción del Verificador Responsable, y se remita la documentación contenida a la Procuraduría de la Sunarp, adjuntando entre otros documentos, copia del título mencionado, con toda la información;

Que, el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, establece que el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, actualmente en el artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el Informe de Vistos, con el cual este despacho se encuentra conforme y cuyo texto forma parte de la presente Resolución según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6° del precitado Texto Único Ordenado, concluyendo de la evaluación y análisis de los hechos que no es posible iniciar procedimiento administrativo sancionador contra del Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruíz Celis, en tanto que ha operado la prescripción extintiva de la facultad de esta Zona Registral para determinar la presunta infracción administrativa denunciada, al exceder por el plazo de cuatro de (04) años, establecido en el numeral 1) del artículo 252° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En consecuencia, se debe declarar de oficio la prescripción operada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 252° del mismo cuerpo normativo;

Por lo tanto, habiéndose cometido la infracción el 07 de diciembre de 2017, el plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones culminó el 07 de diciembre de 2021, sin embargo, la denuncia presentada mediante Hoja de Trámite N°09 01-2021.055005 es de fecha 23 de diciembre de 2021, por lo que, a esa fecha había transcurrido en exceso el plazo prescriptorio, es decir más de cuatro (04) años. Por lo tanto, la facultad para la determinación de infracción administrativa de esta Zona Registral para el presente caso, ha prescrito;

Con la visación de la Unidad de Asesoría Jurídica;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 353-2022-SUNARP-ZRIX/JEF

Lima, 30 de mayo de 2022.

En uso de las atribuciones conferidas por el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el Manual de Organización y Funciones de la Zona Registral N°IX – Sede Lima, el Reglamento del Índice de verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN y en virtud a la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre de 2021;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR de oficio la prescripción de la facultad de la Jefatura de la Zona Registral N°IX – Sede Lima, para determinar la existencia de infracción administrativa contra el Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruiz Celis, en aplicación al artículo 252° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo general, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente resolución al Verificador Responsable, mencionado en el artículo primero, en su domicilio ubicado en Av. General Garzón N°626 interior B, Jesús María – Lima, y a la señora Norma Eleonora Barra Arias, acompañando copia del informe de Visto.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

INFORME N° 114 -2022-SUNARP-ZRIX/UAJ

PARA : DR. JOSÉ ANTONIO PEREZ SOTO
Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima

ASUNTO : Denuncia contra el Verificador Responsable José Ricardo Ruíz Celis

REFERENCIA : Hoja de Trámite N°09 01-2021.055005 del 23.12.2022

FECHA : 18 de mayo de 2022

Es grato dirigirme a usted, en atención al documento de referencia, a través del cual la señora Norma Eleonora Barra Arias, denuncia al Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruíz Celis, por haber incurrido en falsedad en la documentación presentada al Registro de Predios mediante Título N°02646548 del Registro de Propiedad Inmueble, por lo que se informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES.-

- 1.1. Mediante el Título N°02646548 del 07 de diciembre de 2017, al amparo de la Ley 27157, se procedió a inscribir una declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en la Av. Eduardo de Habich Mz. "C-1", lote 4, Urbanización Ingeniería, Distrito de San Martín de Porres, conforme consta en el Asiento B0001, de la Partida N°43638211 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruíz Celis, declarando como fecha de finalización de la obra en el mes de febrero de 1999.
- 1.2. A través de la Hoja de Trámite N°09 01-2021.055005 del 23 de diciembre de 2021, se ingresó a la Jefatura Zonal el escrito del 22 de diciembre de 2021, mediante el cual, la señora Norma Eleonora Barra Arias, interpone denuncia contra el Verificador Responsable José Ricardo Ruíz Celis, por haber incurrido en falsedad en la documentación, presentada para regulación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley 27157, en el Asiento B0001 de la Partida N°43638211 del Registro de Predios de Lima, en mérito al Título N°02646548 del 07 de diciembre de 2017, solicitando se cancele del Índice la Inscripción del Verificador Responsable, asimismo solicita se remita la documentación contenida a la Procuraduría de la Sunarp, adjuntando entre otros documentos, copia del título mencionado, con toda la información.

Al respecto, esta Unidad de Asesoría Jurídica cumple con elevar a su despacho el presente informe.

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

II. BASE LEGAL:

- Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.
- Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN.
- Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS.

III. ANÁLISIS LEGAL.-

Procedimiento y órgano competente para resolver el procedimiento administrativo sancionador

- 3.1 El artículo 18° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27157, establece: *“Tratándose de los verificadores inscritos en el índice a cargo del Registro de Predios, es competente, en primera instancia, para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15°, el Jefe de la Oficina Registral correspondiente...”*
- 3.2 De conformidad con el primer párrafo del artículo 36° del Reglamento del índice de Verificadores del Registro de Predios, *“el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador contra el Verificador, es el Jefe Zonal de la Zona Registral ante la que se cometió la falta.”*; por ende, la Jefatura de la Zona Registral N°IX - Sede Lima es competente en primera instancia, para conocer el procedimiento administrativo sancionador seguido contra los Verificadores inscritos en el índice del Registro de Predios.

Asimismo, el artículo 37° del citado Reglamento dispone que el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en los artículos 235° y siguientes de la Ley N°27444, actualmente en el artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

- 3.3 En tal sentido, el numeral 1) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala que: *“el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia”*.

Obligaciones y funciones del Verificador Responsable

- 3.4 El numeral 2.2 del artículo 2° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, define al Verificador Responsable señala que el arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; asimismo, en el numeral 1) del artículo 9° establece que una de las funciones del Verificador Responsable del trámite de regularización, es organizar la documentación que se acompaña al FOR y bajo su responsabilidad emite el Informe Técnico de Verificación, declarando que los planos que se adjuntan al mismo corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.
- 3.5 En los artículos 24° y 25° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, se establecen las funciones y obligaciones del verificador.

Imputaciones hechas contra el Verificador Responsable

- 3.6 De la evaluación de la documentación pertinente, se aprecia que en mérito del título N°02646548 del 07 de diciembre del 2017, se procedió a extender en el Asiento B0001 de la Partida Registral N°43638211 del Registro de Predios de Lima, la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Av. Eduardo de Habich Mz. "C-1", lote 4, Urbanización Ingeniería, Distrito de San Martín de Porres, conforme a la siguiente distribución:

AMPLIACION DE FÁBRICA: *Sobre el presente predio, sus propietarios han declara ampliación de la fábrica inscrita en la presente partida, siendo la fábrica resultante la siguiente:*

PRIMER PISO: *Consta de: Sala-comedor, cocina, 3/4 de baño, 02 dormitorios.- Sala-comedor, cocina, 3/4 de baño, 02 dormitorios.- escalera al 2° piso.*

SEGUNDO PISO: *Consta de: llegada de escalera, hall, escalera al 3° piso.- Sala-comedor, cocina, 3/4 de baño, 02 dormitorios.- sala-comedor, cocina, 3/4 de baño, 02 dormitorios.*

TERCER PISO: *Consta de: llegada de escalera, hall.- tendal, lavandería, kitchenette, 3/4 de baño, 02 dormitorios.- terraza.*

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

Área Techada (Ampliada) Primer Piso 10.97 m².; **Segundo Piso** 30.44m²; **Tercer Piso** 44.61m², **Área Libre** Primer Piso 7.16m².; **Fecha de Finalización de la Obra** 02/02/1999, **Valor Total de la Construcción** S/. 34,832.80 Nuevos Soles; **Verificador Responsable** Ing. Civil José Ricardo Ruíz Celis con CIP. N° 134375.- Así consta en el FORMULARIO REGISTRAL N°2, en vía de REGULARIZACIÓN, de conformidad con Ley N°27157 y su Reglamento aprobado mediante D.S. N°035-2006-VIVIENDA e Informe Técnico de Verificación, Memoria Descriptiva de Independización, Documento Privado de Reglamento interno; Documento Privado Aclaratorio, con firmas certificadas de fechas 27/11/2017, 28/02/2018; ante Notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos, copia certificada del Acta de Junta de Propietarios otorgada con fecha 28-09-2016 ante el Notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos, la misma que corre a fojas 1-2; 17 al 20 respectivamente, del Libro de Aetas N°01 legalizado ante el Notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos bajo el número de registro 1705-2016.- **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 07/12/2017 a las 04:39:51 PM horas, bajo el N° 2017-02646548 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 585.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00007287-143 00036292-127.- Lima, 12 de marzo del 2018;

- 3.7 Al respecto, mediante Hoja de Trámite N°09 01-2021.055005 del 23 de diciembre de 2021, la denunciante, cuestiona la información incluida en el Formulario Registral N°2, en el Anexo N°1, en la Memoria Descriptiva, en el Reglamento Interno, en el Informe Técnico y en los Planos de Independización, presentado en mérito del Título N°02646548 del 07 de diciembre de 2017, manifestando que dichos documentos contienen datos falsos que no concuerdan con la realidad física del inmueble, que actualmente corren inscritos en la Partida N°43638211, por lo que el Verificador Responsable Ing. Civil José Ricardo Ruíz Celis ha incurrido en el delito de falsa declaración.
- 3.8 Por lo que, se presume que el Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruíz Celis, habría incumplido con su función de declarar con veracidad, respecto a la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada ante el Registro, incurriendo en el supuesto de responsabilidad del literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios en falta y el literal a) del artículo 17° del TUO del Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, en el Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica, por lo que solicita se cancele del Índice la Inscripción del Verificador Responsable, asimismo solicita se remita la documentación contenida a la Procuraduría de la Sunarp.

Prescripción de la facultad de determinación de infracción administrativa

- 3.9 El numeral 2) del artículo 252 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala:

Artículo 252.- Prescripción

(...)

2. *El cómputo del plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones comenzará a partir del día en que la infracción se hubiera cometido en el caso de*

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes;

- 3.10 En este sentido, resulta importante determinar si a la fecha de iniciar el procedimiento administrativo sancionador, la infracción del Verificador Responsable no estaba prescrita, pues de ser así, la misma prescribirá a los cuatro (4) años desde la fecha de la infracción, de acuerdo a la última parte del numeral 1) del artículo 252° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 3.11 De los los medios probatorios presentado por la denunciante, se advierte que, en el Asiento B00001 de la Partida Registral N°43638211 del Registro de Predios de Lima, se extendió la inscripción de la declaratoria de fábrica del mencionado inmueble en mérito del Título N°02646548 del 07 de diciembre de 2017, en cual, se aprecia que efectivamente intervino el Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruíz Celis, cuyas firmas son certificadas por Notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos.
- 3.12 De acuerdo, a lo expuesto en el punto precedente, la conducta infractora se materializa el 07 de diciembre de 2017, con la certificación de firmas por el Notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos suscritas en la documentación concerniente al procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica bajo el amparo de la Ley N° 27157, por lo que es desde esa fecha en que debe computarse el plazo rescriptorio para el inicio del procedimiento administrativo sancionador correspondiente contra el mencionado Verificador Responsable.
- 3.13 Por lo tanto, habiéndose cometido la infracción el 07 de diciembre de 2017, el plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones culminó el 07 de diciembre de 2021, sin embargo la denuncia presentada mediante Hoja de Trámite N°09 01-2021.055005 es de fecha 23 de diciembre de 2021, por lo que, a esa fecha había transcurrido en exceso el plazo prescriptorio, es decir más de cuatro (04) años. Por lo tanto, la facultad para la determinación de infracción administrativa de esta Zona Registral para el presente caso, ha prescrito.

IV. **CONCLUSION:**

- 4.1 Conforme a lo expuesto, luego de revisado el Asiento B00001 de la Partida Registral N°43638211 del registro de Predios de Lima, donde consta inscrita la regularización de la declaratoria de fábrica en mérito del Título N°02646548 del 07 de diciembre de 2017, esta Unidad de Asesoría Jurídica concluye que no es posible iniciar procedimiento administrativo sancionador contra del Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruíz Celis, en tanto que ha operado la prescripción extintiva de la facultad de esta Zona Registral para determinar la presunta infracción administrativa denunciada, al

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

exceder por el plazo de cuatro de (04) años, establecido en el numeral 1) del artículo 252° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En consecuencia, se debe declarar de oficio la prescripción operada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 252° del mismo cuerpo normativo.

IV. RECOMENDACIONES:

- 5.1 Se recomienda expedir la Resolución Jefatural que declare de oficio la prescripción extintiva de la facultad de determinación administrativa de esta Zona Registral contra el Verificador Responsable, Ingeniero Civil José Ricardo Ruíz Celis, para el presente caso.
- 5.2 Se recomienda que, en el acto de notificación de la Resolución Jefatural, se adjunte el presente informe.

Es cuanto informo a usted, para los fines que estime pertinente.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 23/05/2022 10:04:46-0500

OAOC
UAJ/2534