



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°571-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022

VISTOS; La Resolución Jefatural N°186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 28 de marzo de 2022; la Hoja de Trámite N°09 01-2022.014353 del 08 de abril de 2022; el Dictamen N°019-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de fecha 13 de mayo de 2022; la Hoja de Trámite N° 09 01-2022.024431 del 17 de junio de 2022, la Hoja de Trámite N° 09 01-2022.026813 del 05 de julio de 2022, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución Jefatural N°186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, se dispuso iniciar procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de demolición total y declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N°30830, inscritas en los asientos B00001(demolición total) y B00002 de la partida N°07046521 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, en mérito del título N°02360625 del 01 de setiembre del 2021, la cual se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble;

Que, el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, 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 el artículo 247° y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444 aprobado por el Decreto Supremo N°004-2019-JUS;

Que, tras haber sido válidamente notificado, el Verificador formuló sus descargos respecto de las imputaciones efectuadas en la precitada Resolución Jefatural, los mismos que fueron tomados en cuenta en el Dictamen de vistos y forman parte integrante del expediente administrativo, a efectos de que el Verificador pueda ejercer su derecho de defensa;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el Dictamen 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, en el que concluye que el Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF 28 de marzo de 2022, por cuanto de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado en razón del Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N°031-2008-SOPI/MM, de fecha 29 de setiembre del 2008, expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores, que a esa fecha ya se habían concluido las obras de demolición total de una edificación de 02 pisos, con un área demolida de 332.00 m², distinto a como lo consignó el Verificador, declarando como fecha de demolición total el 08 de enero de 2011;

Que, mediante la Hoja de Trámite N° 09 01-2022.024431, el Verificador Responsable formuló sus descargos respecto de las imputaciones efectuadas en el Dictamen, los mismos que están siendo tomados en cuenta al momento de emitir pronunciamiento en la presente Resolución Jefatural y forman parte del expediente administrativo;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°571-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022

Que, el Verificador Responsable ha ejercido su derecho de defensa y en sus descargos ha señalado, en síntesis, que: a) *“El verificador responsable, representado por mi persona, no realice el expediente de demolición y declaratoria de fábrica, de acuerdo con los actuados, de los antecedentes registrados en la Municipalidad del distrito de Miraflores, quien tuvo la responsabilidad de **la veracidad de las fechas de terminación de obra de demolición y de edificación, es el Verificador Común Ingeniero Civil, BORIS OCTAVIO TORRES VERA**, quien estuvo en plena coordinación directa con los propietarios, para otorgar si fuera necesario, la explicación debida, ante Sunarp o alguna otra autoridad (...) el motivo o la causa porque consideró unas fechas de terminación de obra de: demolición y de ejecución de obra de edificación, que según los actuados registrados en la **Municipalidad del distrito de Miraflores, dicho de paso, no corresponden a fechas ciertas (...)**”; b) “El objeto del Acto Jurídico no es la inscripción de una edificación en Registros, sino que el objeto, representado por la edificación tenga existencia física y jurídica del mismo asimismo no es un factor determinante, considerar, que si las actividades de la ejecución de obra de edificación, si se realizan o no se realizan, dentro de la etapa de actividades de la obra de demolición (...) sino, que el objeto representado por la edificación, tenga las características físicas estructurales que determinan su rigidez, resistencia sísmica y ductilidad (...); c) Debido a que el Verificador Común, no forma parte del personal técnico de Ingenieros de la Municipalidad del distrito de Miraflores, cuyos actuados referente al Cronograma de obra para la Programación de las visitas de Verificación Técnica de avance de obra, de demolición, asimismo de ejecución de obra de Edificación nueva que determina el ordenamiento de las Partidas de las Actividades de obra, a realizarse en campo, una después de la otra, cuyo control, para que se cumplan, es de responsabilidad interna y pertenece exclusivamente a las Sub Gerencias y Gerencia de Obras Privadas así también a la Subgerencia y Gerencia de Fiscalización u otros, involucrados en el desarrollo de la ejecución de la obra de edificación (...) cuyo seguimiento y control interno, no forma parte de las funciones del Verificador Común”; d) **“Una fecha falsa de terminación de obra de demolición, discordante con los actuados de la realidad de la obra (...)** se generó un desplazamiento negativo de la fecha real y fecha cierta, de obra, de demolición y por consecuencia de edificación (...) debido a que el Verificador no pertenece al equipo técnico de la Municipalidad (...) no se encuentra bajo mi control y debido a la antigüedad de edificación nueva (...) se realizó la consulta a los propietarios del edificio referente a la fecha real de terminación de edificación nueva, indicando que: a Diciembre del 2016”;*

Respecto al argumento a), se debe precisar que los procedimientos de regularización de edificaciones efectuados al amparo de la Ley N°27157 se llevan a cabo a cargo de **un Verificador Responsable**, 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, de acuerdo al artículo 14° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la mencionada ley, **todo verificador responde por la veracidad del informe que emite**, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. En ese sentido, de acuerdo a lo publicitado e inscrito en el asiento B00001 de la partida N°07046521 quien intervino como profesional responsable fue el **Ing. Civil José Ricardo Ruiz Celis** con CIP 134375, por lo que será el exclusivo responsable de lo declarado en el informe de verificación que haya emitido; contrario a su argumento por el que pretende desligarse de la responsabilidad que su función conlleva mencionando a otro Verificador que, de acuerdo a lo examinado en el título y en la partida, no formó parte del acto de regularización;

Respecto al argumento b), mediante el título 2021-02360625 se inscribieron los siguientes actos jurídicos: servidumbre, reserva de propiedad, anotaciones marginales, elección de



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°571-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022

junta directiva, **declaratoria de fábrica, demolición**, rectificación de nombre, reglamento interno, independización, modificación de área y junta de propietarios. Siendo que, en el presente procedimiento administrativo sancionador, de acuerdo a lo opinado en el dictamen final, el Verificador habría incurrido en falta grave por cuanto de la evaluación de los medios probatorios quedaba demostrado en razón del Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N° 31-2008-SOPI/MM, de fecha 29 de setiembre del 2008, que a esa fecha ya se habían concluido las obras de demolición total de una edificación de 02 pisos, con un área demolida de 332.00 m², distinto a como lo consignó el Verificador, declarando como fecha de demolición total el 08 de enero de 2011. En ese sentido, si bien por un lado la declaratoria de fábrica supone el reconocimiento legal de la existencia física y jurídica de cualquier tipo de obra sujeta a la Ley N°27157 y su reglamento, y por otro lado, la demolición supone la obra que elimina planificadamente una edificación, en forma total o parcial, para ejecutar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad competente; no obstante, la ley ha reservado al verificador en su calidad de profesional **la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio**, por lo que, en efecto **es un factor determinante que la información declarada y consignada por el Verificador sea veraz y no inexacta y discordante con la realidad**;

Respecto al argumento c), el presente procedimiento administrativo sancionador se enmarca únicamente en torno a determinar responsabilidad administrativa en su actuación en el procedimiento de demolición total y declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N°30830, inscritas en los asientos B00001 y B00002 de la partida N°07046521 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, en mérito del título N°02360625 del 01 de setiembre del 2021, las cuales se habrían efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble. Así, habiendo sido de opinión el dictamen en el sentido de: *“queda demostrado, en base al Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N°031-2008-SOPI/MM, de fecha **29 de setiembre del 2008**, expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores que a esa fecha ya se habían concluido las obras de demolición total de una edificación de 02 pisos, con un área demolida de 332.00 m², distinto a como lo consignó el Verificador, declarando como fecha de demolición total el **08 de enero de 2011**.”*, no habiendo sido posible acreditar la comisión de una infracción administrativa respecto al extremo de la fecha de finalización de la obra. Por lo que, acorde a lo dispuesto en el artículo 14° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, no se le imputa algún tipo de falta por el proceso constructivo de la edificación que regulariza, incluyendo ello a los actuados referentes al Cronograma de obra para la Programación de las visitas de Verificación y a las actividades de obra, entre otros;

Respecto al argumento d), en el que el Verificador arguye una fecha falsa de terminación de obra de demolición, en el sentido de que lo señalado en el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N°031-2008-SOPI/MM expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores respecto a la fecha de demolición sería falso, se debe precisar que todo acto administrativo goza de presunción de validez en tanto no se declare su nulidad por la autoridad administrativa o jurisdiccional competente, tal como lo prescribe el artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444. Aquello es una presunción iuris tantum, en tanto que puede admitir prueba en contrario, es decir, de determinarse alguna causal que acarree la nulidad del acto administrativo, esta puede ser declarada de oficio o a solicitud de parte. Entonces, no basta con pretender una supuesta fecha falsa de terminación de demolición para discutir la validez del Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N°031-2008-SOPI/MM, siendo que hasta la fecha tal acto es conforme con el ordenamiento jurídico;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°571-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022

Que, mediante la Hoja de Trámite N° 09 01-2022.026813, el Verificador Responsable amplió sus descargos respecto de las imputaciones efectuadas, los mismos que están siendo tomados en cuenta al momento de emitir pronunciamiento en la presente Resolución Jefatural y forman parte del expediente administrativo;

Que, el Verificador Responsable ha señalado en su ampliación de descargos, en síntesis, lo siguiente: 1) *“no existe ninguna sustentación técnica, que amerite, que mediante las visitas de verificación técnica de la demolición, haya terminado en la fecha, que indica la Subgerencia de Obras Privadas, emitida por un profesional Colegiado Ingeniero Civil, profesional idóneo (...)”* y 2) *“Se determina que el contenido de información de los actuados de la obra de demolición y de la obra de edificación, registrados como antecedentes, en **ARCHIVO CENTRAL**, precisamente, porque no los dejaban entrar a la obra, para realizar la Verificación técnica de Avance de obra, ES **DEFICIENTE**, por no decir, **NULA**, a merito del mismo **EL ARCHIVO CENTRAL**, no es la fuente generadora de información cierta de la realidad de la obra.”*

Respecto al argumento 1), tal como ha sido precisado, el sustento de la finalización de una obra es el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación, el cual de acuerdo al artículo 2.3 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157 “es otorgado por la municipalidad y certifica que la obra finalizada cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, y que los planos de obra (arquitectura) del proyecto aprobado o los de replanteo, en su caso, corresponden a la realidad física de la obra.” En ese sentido, el Certificado de Finalización de Obra certifica y garantiza que los trabajos de obra han sido finalizados. Para el caso en particular, que la demolición ha sido culminada;

Respecto al argumento 2), en la misma línea de lo expresado previamente, todo acto administrativo goza de presunción de validez en tanto no se declare su nulidad por la autoridad administrativa o jurisdiccional competente. Dado que no ha sido declarada su nulidad, la Resolución de Obra N°0303-2007-SOPi/MM de fecha 02 de mayo de 2007, Informe Técnico N°8202008 de fecha 21 de agosto de 2008 y el Certificado de Finalización de Obra y Zonificación N°031-2008-SOPi/MM de fecha 29 de setiembre de 2008, todos emitidos por la Sub Gerencia de Obras Privadas, siguen siendo conformes y válidos en el ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, señala que si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones: a) *Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses cuando la falta es leve;* b) *Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve;* c) *Inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del Registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley;*

Que, en el presente caso, de la evaluación de los medios probatorios queda demostrado en virtud del Certificado de Finalización de Obra y Zonificación N°031-2008-SOPi/MM de fecha 29 de setiembre del 2008, expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores, que a esa fecha ya se habían concluido las obras de demolición total de una edificación de 02 pisos, con un área demolida de 332.00 m², distinto a como lo consignó el Verificador, declarando como fecha de demolición total el 08 de enero de 2011. Por lo que, ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, ha incurrido en falta grave en el procedimiento de demolición total y declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N°30830, inscritas



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°571-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022

en los asientos B00001 y B00002 de la partida N°07046521 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, en mérito del título N°02360625 del 01 de setiembre del 2021, por lo que, de conformidad con el literal b) del artículo precitado y concordante con el artículo 34° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, corresponde imponer la sanción administrativa de cancelación de su Registro de Verificador signado con el código N°000008787 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima, cuya sanción será efectiva una vez que la presente resolución haya quedado firme;

Que, asimismo, la conducta del mencionado Verificador Responsable de proporcionar una falsa declaración en relación a los hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, hace presumir la comisión del Delito contra la Administración Pública, previsto en la Sección I, Capítulo II, Título XVIII del Código Penal, por lo que corresponde emitir copia autenticada de los actuados a la Procuraduría Pública de la Sunarp, para que en representación y defensa de los derechos e intereses de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, evalúe interponer las acciones legales que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157;

Con la visación del Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica;

En uso de las atribuciones conferidas por el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP/SN, 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; el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA y en virtud de la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre 2021;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR que el Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave, prevista en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por haber consignado en el Formulario Registral N°2, presentado con el título N°02360625 del 01 de setiembre del 2021, como fecha de finalización de la obra de demolición el 08 de enero del 2011, no correspondiendo a la realidad de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2. - IMPONER al Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, la sanción administrativa de **CANCELACION DE SU REGISTRO DE VERIFICADOR** signado con el Código N°000008787 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

Artículo 3. - DISPONER que una vez quede consentida o firme la resolución que se expide, se registre la sanción en la base de Datos del Índice de Verificadores quedando a cargo de la ejecución de lo resuelto el Registro de Propiedad Inmueble.

Artículo 4. - REMITIR a la Procuraduría Pública de la Sunarp, copia autenticada del expediente administrativo, a efectos de que evalúe interponer las acciones que resulten pertinentes, en aplicación de lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°571-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022

Artículo 5. - NOTIFICAR la presente resolución al Verificador Responsable mencionado en el artículo primero, en su domicilio ubicado en Avenida General Garzón N°626 Interior B, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

**Firmado digitalmente
José Antonio Pérez Soto
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP**

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

Jesús María, 13 de mayo del 2022

DICTAMEN N° 019-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ

Doctor

JOSE ANTONIO PEREZ SOTO

Jefe (e) de la Zona Registral N° IX – Sede Lima

Presente.-



Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260908808 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 30/05/2022 15:52:41-0500

Asunto : Procedimiento Administrativo Sancionador seguido contra el Verificador Responsable, ingeniero José Ricardo Ruiz Celis

Referencia : a) Hoja de Trámite Número: 09 01-2022.004452 del 02.02.2022
b) Oficio N° 3-2022-SGCA-GDUMA/MM del 01.02.2022
c) Informe N° 067-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ del 18.03.2022
d) Resolución Jefatural N°186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 28.03.2021
e) Hoja de Trámite N° 09 01-2022.014353 del 08.04.2022

Viene a conocimiento de esta Unidad de Asesoría Jurídica, para la emisión del dictamen respectivo, en el procedimiento administrativo sancionador seguido contra el Verificador Responsable, ingeniero José Ricardo Ruiz Celis, por presuntamente haber intervenido de manera irregular en el procedimiento de demolición total y declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, modificada por la Ley N° 30830, en el asiento B00001 y B00002, respectivamente, de la partida N°07046521 del Registro de Predios de Lima.

I. ANTECEDENTES. -

- 1.1 Mediante el título N°02360625 del 01 de setiembre del 2021, al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N° 30830, se procedió a inscribir una demolición total y declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en la Calle Jorge Vanderghen 171-175, Distrito de Miraflores, conforme consta en los asientos B00001 y B00002, respectivamente de la partida N°07046521 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, declarando como fecha de finalización de la demolición **el 08 de enero de 2011** y como fecha de finalización de la obra en **diciembre de 2016**.
- 1.2 Mediante documento de la referencia a), ingresa el Oficio de la referencia b), por el cual el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, cuestiona la fecha de finalización de la demolición total y la fecha de la finalización de la obra, indicando que existe inconsistencia entre la información regularizada y la información que obra en el archivo municipal, en particular, sustenta su denuncia en el Informe Técnico N° 65-2022-SGCA-GDUMA/MM de fecha 19 de enero de 2022, suscrito por el Técnico Catastral, José Atoche Rojas, el cual tiene calidad de medio probatorio.
- 1.3 Mediante el informe de la referencia c) esta Unidad concluyó que *"existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, por su actuación en el procedimiento de demolición total y declaratoria de*

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

fábrica inscritas al amparo de la Ley N° 27157, modificada por la Ley N° 30830, en los asientos B00001 y B00002, respectivamente, de la partida N° 07046521 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02360625 del 01 de setiembre del 2021, en el que señaló como fecha de finalización de la demolición total el 08 de enero de 2011 y como fecha de finalización de la obra en diciembre de 2016, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores, en el que se advierte que, de la información que obra en los expedientes administrativos respecto a la fecha de finalización de la demolición, al año 2008, específicamente el 29/09/2008 fecha en la que se emite el Certificado de Conformidad de Finalización de Obra y Zonificación N° 031-2008-SOPI/MM, se habría demolido en su totalidad una edificación de 2 pisos con un área total de 332.00m². Asimismo, respecto a la fecha de finalización de la obra, se adjuntan fotografías de fecha 27/07/2017 en la que se advierte que el 9° piso no existiría, y fotografías de fecha 21/10/2021 en los que se advierte que el octavo piso no habría sido totalmente culminado y el 9° piso estaría en obras de ampliación. Por lo que, todo lo expresado hace suponer que la mencionada inscripción de demolición total y declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 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, la que constituiría falta grave de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, en los extremos referidos a i) la fecha de demolición total, y al extremo referido a ii) la fecha de culminación de la obra".

1.4 Mediante la Resolución Jefatural de la referencia d) se dispuso "INICIAR procedimiento administrativo sancionador, al Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de demolición total y declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N° 27157, modificada por Ley N° 30830, inscritas en el asiento B00001 y B00002 de la partida N° 07046521 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, en mérito del título N° 02360625 del 01 de setiembre del 2021, la cual se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución".

1.5 Mediante documento de la referencia e), el Verificador presentó sus descargos

Por consiguiente, esta Unidad de Asesoría Jurídica cumple con elevar a su despacho el presente Dictamen.

II. CUESTIONES A DILUCIDAR.-

De acuerdo con los hechos expuestos, el presente Dictamen tiene por objetivo:

- Determinar si el Verificador Responsable, ingeniero José Ricardo Ruiz Celis, ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N° 186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 28.03.2022

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

III. ANÁLISIS LEGAL. -

PROCEDIMIENTO Y ÓRGANO COMPETENTE PARA RESOLVER EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

- 3.1 El artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, 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”*; ahora el artículo 247°, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- 3.2 Siendo así, la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública, a fin de que se constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y a la vez permite ser un elemento disuasivo frente a los comportamientos contrarios a la ley.
- 3.3 Asimismo, la potestad sancionadora deriva del *ius puniendi* del Estado por lo que la administración pública se encuentra legitimada, cuando advierta una conducta ilegal del administrado que previamente se encuentre tipificado en la ley como infracción, para poner en marcha su potestad sancionadora.
- 3.4 Sobre el particular, el tratadista Guzmán Napurí señala que: *“La potestad punitiva tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectivas sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones calificadas como tales en la ley. Dichas sanciones se definen como situaciones gravosas o desventajosas impuestas al administrado como consecuencia de la comisión de una infracción”*¹
- 3.5 El artículo 18° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 señala que *“(…) 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 (…)”*.
- 3.6 Por tanto, la Jefatura Zonal es competente, en primera instancia, para conocer el procedimiento administrativo sancionador seguido contra los Verificadores inscritos en el Índice del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.
- 3.7 No obstante lo señalado, debe tenerse presente que la Municipalidad Distrital de Miraflores, es el ente encargado, en este caso, de efectuar la fiscalización posterior de las declaraciones efectuadas por los verificadores intervinientes en la regularización de una fábrica, conforme con el numeral 3.6 del artículo 79°²

¹ GUZMÁN NAPURÍ, Christian; Manual del Procedimiento Administrativo General; Pacífico Editores, Primera Edición 2013. Pág. 648.

² Artículo 79.- Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo (...)

3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:

3.6.1. Habilitaciones urbanas.

3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

3.6.3. Ubicación de avisos publicitarios y propaganda política. (...)

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

de la Ley Orgánica de Municipalidades, según el cual es función exclusiva de las Municipalidades Distritales, entre otras, realizar la fiscalización de las declaratorias de fábricas efectuadas, ya que a efectos de que las municipalidades cumplan con dicha labor de fiscalización en los casos de regularización de edificaciones efectuadas al amparo de la Ley N°27157, el artículo 10³ de la Ley N°27333, Ley Complementaria a la Ley N°26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, obliga al registro a comunicar al Municipio respectivo la inscripción de la declaratoria de fábrica tramitada en el procedimiento de regularización.

DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA FÁBRICA

3.8 Mediante la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de julio de 1999, se regulan los procedimientos destinados al saneamiento físico-legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos predios edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. Este procedimiento se realiza con la intervención de verificador y notario, estableciéndose como título inscribible el Formulario Registral (FOR), con la documentación que le sirve de sustento, el mismo que debe ser suscrito por el o los propietarios y el verificador interviniente, con firmas certificadas notarialmente.

3.9 El artículo 3° de la referida Ley dispone que: *“Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley”.*

3.10 Entonces tenemos que, con relación a la regularización de la fábrica, al tenor de la norma indicada los propietarios pueden acogerse a ella en cualquiera de las tres situaciones siguientes.

- a) No contar con licencia de construcción.
- b) No contar con conformidad de obra.
- c) No contar con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno.

3.11 Dichos procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley se realizan teniendo como base el informe técnico a cargo de un Verificador Responsable, quien tiene como principal función comprobar la realidad física del predio. Téngase presente que al registro sólo acceden documentos en soporte papel y por lo tanto el registrador no tiene manera de conocer la real dimensión del inmueble objeto de regularización en el registro, para lo cual se vale de la información suministrada por el verificador, entre otros documentos que se señalan en la Ley.

DEL VERIFICADOR RESPONSABLE Y SUS OBLIGACIONES

³ Artículo 10.- De la comunicación a la municipalidad

La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N°27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva

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

- 3.12 El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, define que el Verificador Responsable es un ingeniero civil o arquitecto 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.
- 3.13 Asimismo, en los artículos 24⁴ y 25⁵ del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se establecen las funciones y obligaciones del verificador, respectivamente; entonces, podemos decir que la ley ha reservado al verificador en su calidad de profesional la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio, para lo cual debe tener en cuenta la siguiente información: La ubicación del inmueble, el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso, también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas comunes
- 3.14 Por otro lado, el numeral 2.1 del artículo 2° de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de edificaciones, establece que en los casos en que la Ley N° 27157 exija la intervención de un verificador éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

DE LA IMPUTACIÓN EFECTUADA AL VERIFICADOR RESPONSABLE

⁴ Artículo 4°.- Funciones del Verificador

Es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formato Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente:

- La exactitud del área, linderos y medidas perimétricas que aparecen en el Formulario Registral, en los planos respectivos y en los demás documentos que requieran de su intervención;
- La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada;
- Que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones;
- En los casos de desmembración de los predios urbanos inscritos, que el área de los predios resultantes no sea menor que el área mínima de habitabilidad;
- Las demás funciones que establezcan las normas legales pertinentes

⁵ Artículo 25°.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el índice tiene las siguientes obligaciones:

- Consignar código de identificación, su firma y sellos registrados al inscribirse en el Índice, en cada uno de los actos en los que interviene como verificador;
- Prestar sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo las excepciones señaladas en los respectivos Códigos de Ética Profesional y el presente Reglamento, cuando sea contrario a Ley;
- Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad;
- Ejercer única y exclusivamente sus funciones respecto de actos y contratos referidos a predios ubicados en el ámbito de competencia territorial de la Zona o Zonas Registrales ante las que se ha inscrito como Verificador;
- Actualizar sus datos proporcionados para su inscripción, dentro de los diez (10) días siguientes de ocurrida la modificación correspondiente;
- Cumplir con las disposiciones legales y atender oportunamente los requerimientos de información que efectúe el Registro;
- Abstenerse de seguir actuando como verificador cuando se encuentre suspendido o inhabilitado por el Registro, en el caso de verificadores responsables o ad hoc que se refiere el Reglamento de la Ley 27157, o cuando haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo colegio profesional;
- Abstenerse de suscribir formularios en los que intervengan él, su cónyuge y parientes dentro del segundo grado de consanguinidad y afinidad o cuando exista conflicto de intereses entre él y los solicitantes;
- Llevar un archivo debidamente foliado con la información de todos los actos y demás documentos que autorice;
- Exhibir el
- establecido en el literal anterior a solicitud del Jefe Zonal u otro funcionario de la SUNARP;
- Las demás obligaciones establecidas por leyes y demás disposiciones pertinentes

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

- 3.15 Entonces, advertido el marco legal en el que se desarrolla el proceso de regularización de edificación al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento, corresponde efectuar el análisis de la imputación presentada en contra del Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis.
- 3.16 Conforme a la Resolución Jefatural N°186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 28 de marzo de 2022, al Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, se le imputa haber presuntamente efectuado el procedimiento de demolición total y declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, modificada por la Ley N° 30830, en el asiento B00001 y B00002, respectivamente, en mérito del título N°02360625 del 01 de setiembre del 2021, con información inexacta y discordante con la realidad física.
- 3.17 Estando a lo expuesto, corresponde entonces dilucidar si la imputación efectuada contra el Verificador Responsable resulta pasible de sanción.

DE LOS DESCARGOS EFECTUADOS Y SU RESPECTIVA VALORACIÓN POR EL VERIFICADOR RESPONSABLE

- 3.18 Mediante la Hoja de Tramite Número: 09 01-2022.014353, del 08 de abril del 2022, el mencionado Verificador Responsable presentó sus descargos respecto de las imputaciones realizadas en su contra, siendo estas las alegaciones:

En relación al informe de referencia se aclara que con fecha 02 de agosto del 2021 se subsano la observación mediante el anexo 4 (adjuntamos observación), en la cual se amplía la rogatoria para inscribir la demolición total de la fábrica inscrita en el predio matriz adjuntando los siguientes documentos:

1. F.U.O. parte 1
2. Resolución de licencia de demolición
3. Hoja de trámite
4. FOM
5. Informe Técnico
6. Certificado de Finalización de Obra

Emitidos por la Municipalidad de Miraflores, siendo estos documentos rechazados en dos oportunidades por el Sr. Registrador Dr. Víctor Crisólogo Guzmán, argumentando que para ser calificado es necesario el F.U.O. completo parte 1 y parte 2, deben ser adjuntados en original 1 copia certificada por el funcionario municipal.

Dado la antigüedad de la documentación otorgada por los propietarios y al no poder cumplir con los requisitos, se optó por regularizar la demolición a través de la Ley N° 27157, indicándose en el ítem 4 del FOR N° 2, en el acto de DEMOLICION TOTAL, cometiéndose el error de emisión, sin intención de proporcionar datos que no correspondan y que perjudique a terceros.

Por lo expuesto, con anterioridad subsanamos y aclaramos no considerándolo haber incurrido ni siquiera en una falta leve, considerando que la fecha de terminación de la demolición total es 29/09/2008, como indica la Municipalidad de Miraflores y NO el 08/01/2011.

Del mismo modo, la fecha de culminación de la obra (edificación nueva) es: diciembre del 2016, fecha que consignamos en el formulario registral N° 2, ítem 4, fecha que establecemos por indicación de los propietarios.

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

Al respecto cabe señalar, que la Regularización de FABRICA AL AMPARO DE LA Ley 27157, el Verificador responsable reemplaza a la Municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias o la omisión de consignar alguna trasgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador. (Según párrafo que exprese el artículo 50L del RIRP)

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 014)

Nro de TITULO : 2021-01317374
Fecha de Presentación : 21/05/2021
Máxima Fecha Reingreso y Pago de Mayor Derecho : 19/08/2021
Fecha de Vencimiento : 26/08/2021
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es):

Calificado el reingreso de fecha 26.07.2021 se advierte que el presente título aún adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norm(a)s que se cita(n):

1. La rogatoria del presente título ha sido ampliada a fin de que se inscriba la demolición total de la fábrica inscrita, para lo cual se ha presentado resolución de licencia de demolición, Certificado de finalización de la demolición, plano de ubicación y plano de distribución aprobados por la Municipalidad de Miraflores; sin embargo, tales documentos no dan mérito a inscripción.

Conforme al artículo 78° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la inscripción de la declaratoria de fábrica así como su demolición total o parcial se inscribirá en mérito a FUE, escritura pública en que se inserte el FUE o los documentos exigidos según la normativa aplicable o, Formulario Registral. En el presente caso, no se ha cumplido con adjuntar ninguno de estos documentos, lo cual determina que no pueda calificarse la demolición total solicitada.

En tal sentido, se servirá adjuntar el FUE correspondiente a la demolición de la fábrica inscrita, completo y debidamente llenado a efectos de realizar una íntegra calificación registral. Sírvase considerar que conforme al Principio de Prioridad Preferente descrito en el artículo IX del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, la documentación que se adjunte al reingreso y en cuyo mérito se efectúe la inscripción de la demolición, deberá tener fecha cierta anterior o igual a la presentación del título.

2. Sírvase rectificar la segunda cláusula de la memoria descriptiva de independización, en cuanto a los niveles que conforman las Unidades Inmobiliarias N° 24, 25 y 26 (debe incluir azotea), ya que dicha modificación no ha sido considerada en el documento aclaratorio con certificación notarial de firmas de fecha 26.07.2021.

3. De la certificación notarial de firmas contenida en el documento aclaratorio presentado en el reingreso, se aprecia que se está considerando que Richard Manuel Pereira Nuñez interviene en representación de la copropietaria Fiorella Judith Pereira Nuñez, según mandato registrado en la P.E.N° 11294076 del Registro de Personas Naturales de Lima sin embargo, efectuada la búsqueda correspondiente en el sistema de Consulta Registral se ha podido determinar que ésta corresponde a la inscripción de una Prenda Global y Flotante. Sírvase aclarar, pues la partida correcta corresponde al Registro de Personas Naturales de Arequipa.

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Precede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 2

Sede Lima

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 014)

Nro de TITULO : 2021-01317374
Fecha de Presentación : 21/05/2021
Máxima Fecha Reingreso y Pago de Mayor Derecho : 19/08/2021
Fecha de Vencimiento : 26/08/2021
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

SUBSANACIÓN: Se deja constancia que toda modificación y/o subsanación deberá realizarse siguiendo la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original (Art. 1413° del Código Civil). Por tanto, la modificación o corrección del Formulario Registral, Informe Técnico de Verificación y planos se deberá efectuar mediante Anexo 4, Informe Técnico de Verificación Ampliatorio y nuevos planos, en 1 original y 2 copias, en aplicación del Art. 31 del Decreto Supremo Nro. 035-2006-Vivienda, con las formalidades de ley (legalización de firmas del Verificador Responsable y propietarios según corresponda). La modificación o corrección del Reglamento interno y de la Memoria Descriptiva de la Independización se hará por Documento Privado con firmas legalizadas aclarando o rectificando solo los puntos pertinentes.

Base Legal: Ley N° 27157, TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N°035-2006-VIVIENDA, Ley N° 27333, Ley N° 30630 arts. 311°, 2011° del Código Civil, Reglamento Nacional de Edificaciones, arts. 32°, 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN.

Derechos Pendientes de Pago S/ 5,249.00 sujeto a variación al amparo del artículo 41° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
Lima, 02 de Agosto del 2021.

JOSE RICARDO RUIZ CELIS
Ingeniero Civil
CIP N° 134375

JOSE RICARDO RUIZ CELIS
Ingeniero Civil
CIP N° 134375

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Precede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

3.19 Como es de apreciarse, el Verificador ha ejercido su derecho de defensa respecto de la denuncia formulada por la Municipalidad Distrital de Miraflores

De la valoración de los medios de prueba

3.20 En este sentido, corresponde entonces evaluar si el Verificador, ingeniero José Ricardo Ruiz Celis, actuó con la diligencia exigida y propia de su función como Verificador Responsable de los procedimientos de regularización de edificaciones establecidos por la Ley N° 27157, para lo cual deberán evaluarse los medios

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

probatorios generados dentro del presente procedimiento administrativo sancionador, puesto que el artículo 177 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que "Los hechos invocados que fueren conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa", entonces, cabe admitir cualquier tipo de medio probatorio que sea útil para acreditar la existencia de la falta administrativa, debido a que en la vía administrativa son admisibles los medios de prueba que puedan dar evidencia útil de los hechos a probar, salvo la prueba ilícita. Entonces en el presente caso se tiene lo siguiente:

- a) Copia literal del título N°2360625 del 01 de septiembre del 2021, en el que consta el Formulario Registral N° 2 Ley N°27157 y sus respectivos anexos, suscrito por el Verificador Responsable, ingeniero José Ricardo Ruiz Celis, cuya firma ha sido certificada el día 20 de mayo de 2021 por el Notario Público de Lima, Fidel Djalma Torres Zevallos, en donde el mencionado verificador consignó como fecha de finalización de la obra el mes de **diciembre de 2016**. Asimismo, el Anexo N° 4 Ley N° 27157 Constatación de Fábrica, en donde el verificador consignó el acto de demolición total y como fecha de finalización el **08 de enero del año 2011**, cuya firma ha sido certificada el día 01 de septiembre del 2021 por el Notario Público de Lima, Fidel Djalma Torres Zevallos.
- b) La copia literal del asiento B00001 de la partida N° 07046521, en la que consta la demolición total:

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07046521

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
CALLE JORGE VANDERGHEN NUMERO 171-175
DISTRITO DE MIRAFLORES**

REGISTRO DE PREDIOS.
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

B 00001
DEMOLICION TOTAL.- Los copropietarios del inmueble inscrito en esta partida han declarado sobre el bien de su propiedad la DEMOLICION TOTAL de la edificación que constaba inscrita en esta partida.- Área Techada Demolida: 332.00 m2.- **Fecha de Finalización de la Demolición 08/01/2011**; Valor Total de la Demolición S/ 642.90 Soles; **Profesional Responsable Ing. Civil José Ricardo Ruiz Celis con CIP N° 134375**.- Así consta del Formulario Registral N° 2 de la Ley N° 27157 con certificación de firmas el 20/05/2021 ante notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos, y del Anexo N° 4 Adicional con certificación de firmas el 31/08/2021 ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos y el 01/09/2021 ante notario de Lima Fidel Djalma Torres Zevallos; de conformidad con la Ley N° 27157, Ley N° 30630 y el D.S. 035-2006-VIVIENDA.- **Presentación y Derechos**: El título fue presentado el 01/09/2021 a las 03:40:28 PM horas, bajo el N° 2021-02360625 del Tomo Diano 0492. Derechos cobrados S/ 7,523.00 soles con Recibo(s) Número(s) 0005803-931 - 0057810-01 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2021-01317374.- Lima, 04 de octubre del 2021.-

- c) La copia literal del asiento B00002 de la partida N° 07046521, en la que consta la declaratoria de fábrica:

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

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07046521

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
CALLE JORGE VANDERGHEN NÚMERO 171-175
DISTRITO DE MIRAFLORES**

REGISTRO DE PREDIOS.
RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.
B 00002

DECLARATORIA DE FÁBRICA. Los propietarios del inmueble inscrito en esta partida han declarado sobre el bien de su propiedad una edificación con la siguiente distribución:

- **SEMISÓTANO:** rampa de acceso, cisterna, cuarto de máquinas, baño de visitas, counter, ascensor, recepción, patio de maniobras, tres depósitos, nueva estacionamientos y dos escaleras a desnivel.
- **PRIMER PISO:** seis estacionamientos, hall, sala, comedor, hall, baño de visitas, pasadizo, estudio con closet, dos ¼ de baño, dormitorio con closet, ¼ de baño, cocina, terraza, dormitorio principal, walking closet, terraza, lavandería, depósito, escritorio, baño de servicio, dormitorio de servicio, terraza, ascensor, llegada de escalera de desnivel y escalera de acceso al segundo nivel.
- **SEGUNDO PISO:** sala, dormitorio principal, baño principal, walking closet, baño de visitas, depósito con closet, pasadizo, ascensor, hall, dormitorio con closet, ¼ de baño, dormitorio con closet, hall, comedor, cocina, lavandería, dormitorio de servicio con closet, baño de servicio, hall, llegada de escalera del primer piso y escalera al tercer piso.
- **TERCER PISO:** balcón sala, comedor, dormitorio principal, walking closet, baño principal, bar, cocina, centro de lavado, depósito, estar, ¼ de baño, estudio con closet, sala, balcón, comedor, dormitorio principal, walking closet, baño principal, hall, estar ¼ de baño, cocina, lavandería, ¼ baño, dormitorio de servicio, estudio con closet, escalera y ascensor que llegan y suben al cuarto piso.
- **CUARTO PISO:** balcón, sala, comedor, bar, cocina, lavandería con ¼ baño, dormitorio de servicio, hall, dormitorio principal con walking closet y baño principal, estar con baño y closet, estudio con closet, balcón, sala, comedor, bar, cocina, lavandería con ¼ baño, dormitorio de servicio, hall, dormitorio principal con walking closet y baño principal, estar con baño y closet, estudio con closet, escalera y ascensor que llegan y suben al quinto piso.
- **QUINTO PISO:** balcón, bar, sala, comedor, baño de visitas, cocina, lavandería, baño de servicio, dormitorio de servicio, pasadizo, dormitorio principal con balcón, walking closet y baño principal, dormitorio con closet, estudio con closet, baño 1 y escalera y ascensor que llegan y suben al quinto piso.
- **SEXTO PISO:** sala, comedor, cocineta, estar, dormitorio principal con closet y baño principal, estudio con 02 closet, baño 1, hall, llega escalera del quinto piso, sube escalera de 3 pasos, hall, sube escalera al séptimo piso, ascensor, pasadizo, estante, sala, comedor, cocineta, dormitorio principal con vestidor y baño principal, oficina 2 con closet, oficina 3 con closet y baño 1, depósito lavandería y sube escalera al séptimo piso.
- **SÉPTIMO PISO:** dormitorio principal con baño y escalera que lleva al walking closet, sauna vapor, sauna seco, spa, escalera para llegar al jacuzzi, dormitorio 2 con closet y baño principal, baño 1, dormitorio 3 y escalera que sube al octavo piso, ascensor, hall, escalera que llega y sube al octavo piso, área de atención, hall, depósito, gerencia, baño de visitas, lavandería, baño de servicio, dormitorio de servicio, escalera que llega del sexto piso, hall y escalera que sube al octavo piso.
- **OCTAVO PISO:** ascensor, llega escalera del séptimo piso, comedor, sala, hall, terraza, bbq, piscina, ducha, baño de visita, pasadizo, cocina de servicio, comedor - cocina, patio, cuarto de servicio, baño de servicio, escalera que llega y sube a la azotea, escalera de gato que llega al depósito 5, escalera que llega al séptimo piso, bbq, terraza, deck, piscina, baño principal con ducha, dormitorio principal con closet y escritorio, depósito 5.

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07046521

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
CALLE JORGE VANDERGHEN NÚMERO 171-175
DISTRITO DE MIRAFLORES**

- **AZOTEA:** llega escalera del octavo piso, hall, jardín, terraza, sala de reuniones, ascensor, oficina 2 con sh, sala de atención, oficina 1, sala de estar, sh de visitas, terraza y cuarto de máquinas.
- **El Área Techada Semisótano** 250.55 m², **Primer Piso** 246.52 m², **Segundo Piso** 237.43 m², **Tercer Piso** 238.98 m², **Cuarto Piso** 238.99 m², **Quinto Piso** 238.99 m², **Sexto Piso** 247.94 m², **Séptimo Piso** 244.26 m², **Octavo Piso** 200.47 m², **Azotea** 139.92 m², **Área Libre Primer Piso** 85.98 m², **Fecha de Finalización de la Edificación** Diciembre del 2018, **Valor Total de la Edificación** S/ 8,239,062.580 Soles, **Profesional Responsable** Inge. Civil José Ricardo Ruiz Celis con CIP N° 134375. Así consta del Formulario Registral N° 2, de la Ley N° 27157 con certificación de firmas el 20/05/2021 ante notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos, del Anexo N° 4 Aclaratorio con certificación de firmas el 26/07/2021 ante notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos, y del Anexo N° 4 Aclaratorio con certificación de firmas el 31/08/2021 ante notario de Lima Freddy Salvador Cruzado Ríos y el 01/09/2021 ante notario de Lima Fidel D'Jalma Torres Zevallos; de conformidad con la Ley N° 27157, Ley N° 30830 y el D.S. 035-2006-VIVIENDA- **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 01/09/2021 a las 03:40:28 PM horas, bajo el N° 2021-02360625 del Tomo Diario 0492. **Derechos cobrados** S/ 7,523.00 soles con Recibo(s) Número(s) 0005593-931, 00957810-01 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2021-01317374.- Lima, 04 de octubre del 2021.

d) El Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N° 031-2008-SOPI/MM, de fecha 29 de setiembre del 2008, expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores:

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

 MIRAFLORES CUIDAD HERÓICA	MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES GERENCIA DE AUTORIZACIÓN Y CONTROL SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS	MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES Oficina de Autorización y Control GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS	FOLIO N° 141
	CERTIFICADO N° 031-2008-SOPI/MM EXPEDIENTE N° 5274-2006 Miraflores, 29 de Setiembre del 2008		

CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN DE OBRA Y DE ZONIFICACIÓN

El Sub Gerente de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores,

Que, de conformidad con el Informe Técnico N° 82-2008 de fecha 21 de Agosto del 2008 que corre a fs.136 y el Memorandum N° 73-2008-SFC/MM de fecha 24 de Setiembre del 2008 de la Sub Gerencia de Fiscalización que señala que se prosiga con el trámite por no existir daños a vecinos el mismo que corre a fs. 140 en el Expediente N° 5274-2006, seguido por **JUDITH JESUS NUÑEZ DE PEREIRA** propietarios del inmueble ubicado en la Calle Jorge Vandergein N° 171-175 - Miraflores; se han concluido las obras de Demolición Total de una edificación de 02 piso, con un área total demolida de 332.00 m2, según planos aprobados y Licencia otorgada mediante Resolución N° 0303-2007-SOPI/MM de fecha 02 de Mayo del 2007.

Se deja constancia que de conformidad con el plano de zonificación vigente, actualmente el inmueble antes señalado se encuentra en el **Área de Tratamiento III y Zonificación RDA: Residencial de Densidad Alta.**

Se expide el presente Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación a solicitud de la parte interesada de acuerdo al T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el **D.S. N° 035-2006-VIVIENDA**, publicado el 8 de Noviembre del 2006.

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
Gerencia de Autorización y Control
ENMARCA Y VERA VERDE MONTAÑA
Sub Gerente de Obras Privadas
C.A.P. 2978

[Firma]
ANTONIO LIES ROJAS
301.09308294
11/10/08

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
La Secretaria General certifica que el presente documento es copia fiel del documento que corre en el expediente registrado en esta entidad.
Miraflores, 09 AGO. 2021
[Firma]
JESSICA R. VILLEGAS VÁSQUEZ
Secretaria General

EVMA/gj

- e) Los descargos del Verificador Responsable.
- f) El Informe Técnico N° 65-2022-SGCA-GDUMA/MM, de fecha 19 de enero de 2022, en el cual se indica lo siguiente:

"Tal como se indica en el Formulario Registral N° 2 donde se señala la fecha de culminación de las obras que se consigna en la Declaratoria de Fábrica inscrita en los Registros Públicos, al amparo de la Ley N° 27157, por el Ing. Ruiz Celis José Ricardo con CIP N° 134375; NO CORRESPONDE a los antecedentes que obran en esta Corporación Municipal, tal como se acredita con los registros fotos de fachada que se adjuntan en los cuales se verifica que en el año 2008 el inmueble materia del presente ya se encontraba en construcción (semisótano y tres pisos), contradiciendo lo inscrito en los Registros Públicos donde se indica que la culminación el día 08/01/2011 (folio 91); además la culminación de las obras de construcción del octavo piso y las obras de ampliación en el noveno piso (azotea), contradiciendo lo inscrito en los Registros Públicos donde se indica que la

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

culminación de las obras de construcción de la edificación nueva DICIEMBRE 2016 (folios 92 y 93) (...).”

Asimismo, adjunta fotografías en las que advierte que: “Como se puede apreciar en las fotos de fachada de la edificación materia del presente con fecha 06/07/2010 y 11/10/2016, la edificación nueva contaba con semis 7 pisos y azotea” y también “a la fecha 27/07/2017 el 9º piso no existiría y a la fecha 21/10/2021 se puede apreciar que el octavo piso aun no habría sido totalmente culminado; además se puede visualizar las obras de ampliación en el 9º piso.”



Se puede apreciar que la edificación materia del presente, se encontraba con semisótano, 7 pisos y azotea. Fecha de la foto de fachada

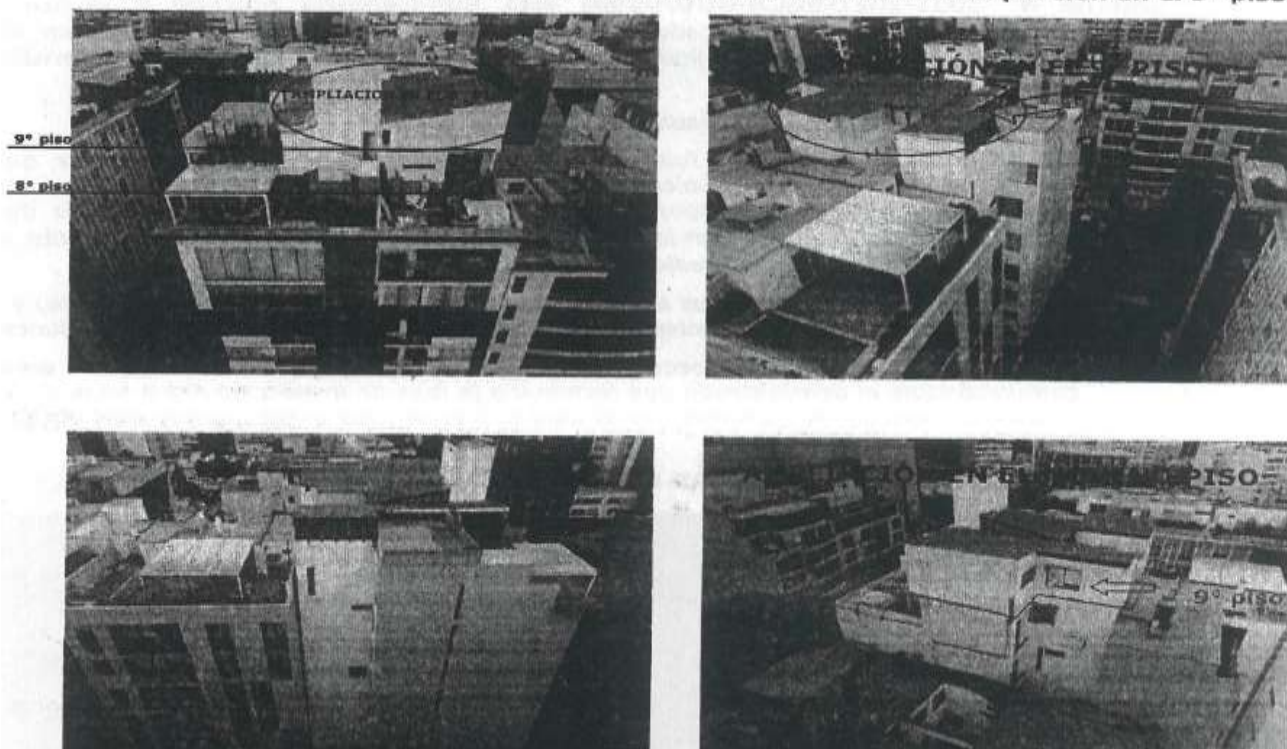


Se puede apreciar que la edificación materia del presente, se encontraba con semisótano, 7 pisos y azotea. Fecha de la foto de fachada 11/10/2016



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

Fecha del vuelo 21/10/2021, se puede apreciar que el octavo piso aún no ha sido totalmente culminado; además se puede visualizar las obras de ampliación en el 9° piso



DETERMINACIÓN DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

- 3.21 Considerando que dentro del procedimiento administrativo sancionador le corresponde a la Administración Pública probar los cargos que se le imputan al administrado, se advierte que el Verificador Responsable consignó como fecha de finalización de la demolición el **08 de enero de 2011** y como fecha de finalización de la obra en **diciembre de 2016**, lo cual de acuerdo a la denuncia de la Municipalidad Distrital de Miraflores no concordaría con la realidad física.
- 3.22 Es entonces la denuncia de la Municipalidad Distrital de Miraflores la que justifica que se pongan en marcha acciones para evaluar el inicio del procedimiento administrativo sancionador por parte de la autoridad administrativa legitimada, puesto que esta queja ha determinado la existencia de indicios de presunta comisión de falta administrativa.
- 3.23 En sus descargos el Verificador, en síntesis, manifiesta:

*Se optó por regularizar la demolición a través de la Ley N° 27157, indicándose en el ítem 4 del FOR N° 2, en el acto de DEMOLICION TOTAL, **cometiéndose el error de omisión, sin intención de proporcionar datos que no correspondan y que perjudique a terceros.***

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

*Por lo expuesto, con anterioridad subsanamos y aclaramos no considerándolo haber incurrido ni si quiera en una falta leve, considerando que **la fecha de terminación de la demolición total es 29/09/2008, como indica la Municipalidad de Miraflores y NO el 08/01/2011.***

*Del mismo modo, **la fecha de culminación de la obra (edificación nueva) es: diciembre del 2016, fecha que consignamos en el formulario registral N° 2, ítem 4, fecha que establecemos por indicación de los propietarios.***

3.24 Valorando los descargos del Verificador frente a las imputaciones en su contra, en ese sentido, respecto a la imputación por la cual se le atribuye haber consignado como fecha de finalización de la demolición el **08 de enero de 2011** lo cual sería información inexacta y discordante con la realidad física, se puede determinar, en base al Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N° 031-2008-SOPI/MM, de fecha **29 de setiembre del 2008**, expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores (medio probatorio ubicado en el literal d) del numeral 3.20) que a esa fecha ya se habían concluido las obras de demolición total de una edificación de 02 pisos, con un área demolida de 332.00 m², distinto a como lo consignó el Verificador, declarando como fecha de demolición total el 08 de enero de 2011.

3.25 Si bien en sus descargos el Verificador reconoce la discrepancia respecto a la fecha declarada por su persona y la fecha que consta en el Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N° 031-2008-SOPI/MM, el Verificador señala en sus descargos: *"**subsanamos** y aclaramos no considerándolo haber incurrido ni si quiera en una falta leve, considerando que la fecha de terminación de la demolición total es 29/09/2008, como indica la Municipalidad de Miraflores y NO el 08/01/2011."*; no obstante, ello no constituye eximente de responsabilidad administrativa, atendiendo a que los eximentes de responsabilidad por infracciones se encuentran tipificados en el numeral 257° del T.U.O de la Ley N° 27444:

1.- Constituyen condiciones eximentes de la responsabilidad por infracciones las siguientes:

- a) El caso fortuito o la fuerza mayor debidamente comprobada.
- b) Obrar en cumplimiento de un deber legal o el ejercicio legítimo del derecho de defensa.
- c) La incapacidad mental debidamente comprobada por la autoridad competente, siempre que esta afecte la aptitud para entender la infracción.
- d) La orden obligatoria de autoridad competente, expedida en ejercicio de sus funciones.
- e) El error inducido por la Administración o por disposición administrativa confusa o ilegal.
- f) La subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos a que se refiere el inciso 3) del artículo 255.

3.26 Se puede concluir que, en el presente caso, no se ha cumplido con la supuesta subsanación, es decir, no se ha adoptado ninguna acción por parte del administrado, previa a la emisión de la notificación de la imputación de cargos de fecha **31/03/2022** según el cargo de notificación de la Resolución Jefatural N° 186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, que revierta el incumplimiento de la norma vulnerada, es decir, que revierta la infracción. Asimismo, analizando las condiciones eximentes tipificadas en los literales a), b), c), d), e) y f), estas no serían de aplicación al caso en cuestión. En tal sentido, se determina que la fecha de finalización de la obra declarada por el Verificador es información inexacta y discordante con la realidad.

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

06/07/2010



Se puede apreciar que la edificación materia del presente, se encontraba con semisótano, 7 pisos y azotea. Fecha de la foto de fachada

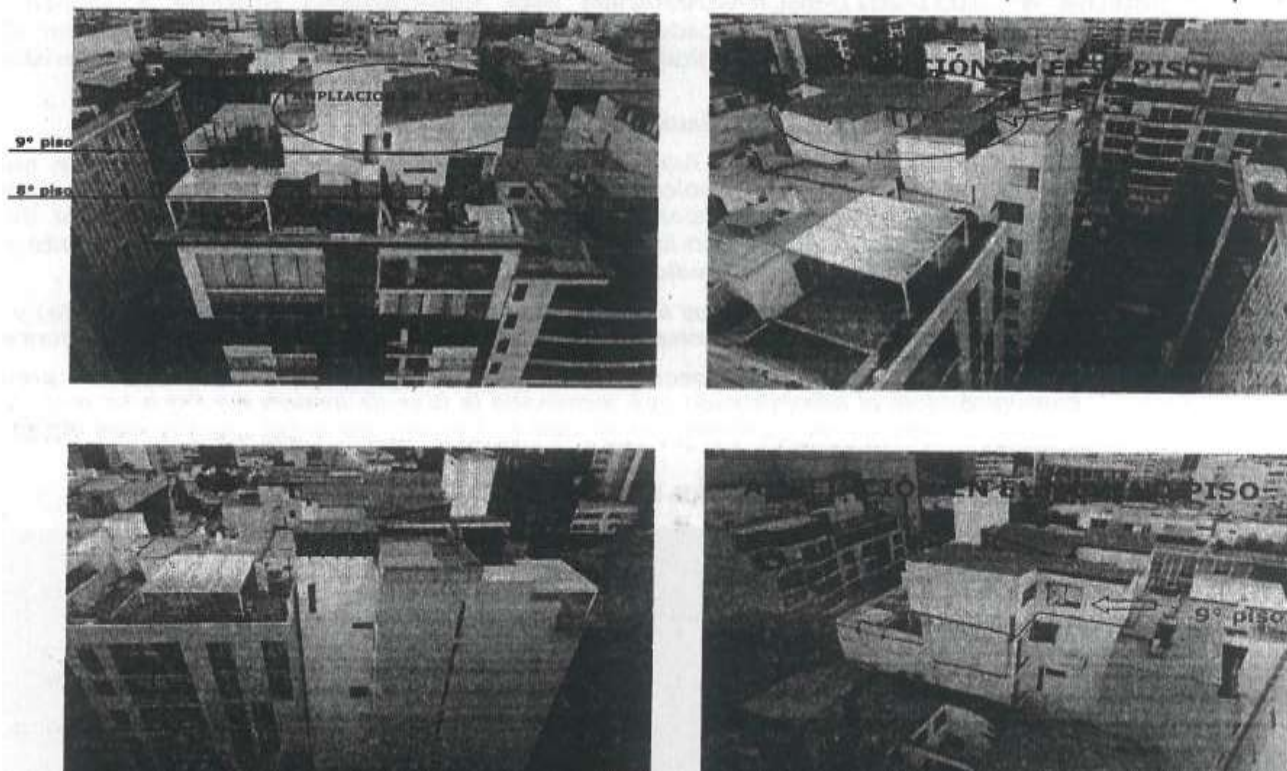


Se puede apreciar que la edificación materia del presente, se encontraba con semisótano, 7 pisos y azotea. Fecha de la foto de fachada 11/10/2016



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

Fecha del vuelo **21/10/2021**, se puede apreciar que el octavo piso aún no ha sido totalmente culminado, además se puede visualizar las obras de ampliación en el 9° piso



3.28 De otro lado, respecto a la fecha de finalización de obra, se puede determinar de la fotografía de fecha 11/10/2016 que al mes de octubre la edificación solo tendría 07 pisos más azotea, distinto a lo declarado por el Verificador el cual señaló que a diciembre de 2016 (tan solo dos meses después) la edificación tendría un octavo piso con un área techada de 200.47 m² y una azotea con área techada de 139.92 m². No obstante, de las otras fotografías adjuntas, de fecha 27/07/2017 y 21/10/2021, por el ángulo de la captura no es posible determinar que los pisos octavos y azotea no existieran. En ese sentido, dado que del registro fotográfico no es posible acreditar la no existencia del octavo piso más azotea a la fecha diciembre de 2016, fecha consignada por el Verificador, entonces no se puede afirmar que el Verificador haya incumplido su función de declarar con veracidad los datos señalados por él en el FOR, Informe Técnico de Verificación y planos la fecha de finalización de la obra.

3.29 Por lo que si bien no es posible acreditar la comisión de una infracción administrativa respecto a la fecha de finalización de la obra; no obstante, sí es posible acreditar que el Verificador ha consignado información inexacta y discordante con la realidad respecto a la fecha de finalización de la demolición.

3.30 Visto ello, no es suficiente con demostrar el aspecto objetivo de la infracción administrativa, sino que además, se debe corroborar el elemento subjetivo del mismo; es decir, si la infracción se dio en mérito a una conducta dolosa o culposa.

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

- 3.31 Respecto de la aplicación del principio de culpabilidad a partir de la responsabilidad subjetiva, se requiere, además de la comisión de infracción y de la producción objetiva del resultado, que la acción haya sido cometida con la presencia de un elemento subjetivo: se haya querido o deseado cometer la infracción, en la que corresponde la comprobación de la existencia de "dolo" o "culpa" en la actuación del verificador, o se haya cometido la infracción a partir de un actuar imprudente, es decir, la existencia de una situación normal que le haga exigible un determinado comportamiento.
- 3.32 En el presente caso, el Verificador Responsable, quién declaró en la documentación que dio mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica que la finalización de la demolición fue en fecha **08 de enero de 2011**, debió ciertamente haber consignado la fecha real de la culminación de la demolición, lo cual de acuerdo al análisis los medios probatorios aportados al procedimiento, y en particular, en base al Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N° 031-2008-SOPI/MM, de fecha **29 de setiembre del 2008**, expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores (medio probatorio ubicado en el literal d) del numeral 3.20) del que se verifica que a esa fecha ya se habían concluido las obras de demolición total de una edificación de 02 pisos, con un área demolida de 332.00 m², distinto a como lo consignó el Verificador, declarando como fecha de demolición total el 08 de enero de 2011. Sobre todo, considerando que tal Certificado se encuentra anexado a los documentos ingresados mediante el título N° N°02360625 del 01 de setiembre del 2021 a efectos de inscribir la demolición total y declaratoria de fábrica, demostrando la falta de diligencia del Verificador en el ejercicio de su función.
- 3.33 Habiendo quedado demostrado que el Verificador no actuó con la diligencia requerida máxime si consideramos que el verificador no es una persona común, sino un profesional, por lo que, su conducta debe seguir las reglas de su profesión (sobre todo porque se trata de una persona calificada para el ejercicio de esa función), este incurre en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional.
- 3.34 En consecuencia, se acredita que el Verificador Responsable, José Ricardo Ruiz Celis ha incurrido en la falta administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N°186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 28.03.2022, **respecto al extremo referido a la fecha de demolición total.**

DETERMINACIÓN DE LA SANCIÓN

- 3.35 Finalmente, corresponde determinar la sanción a imponerse, de conformidad con el artículo 18° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, en primera instancia la Jefatura Zonal es competente para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15° del Reglamento antes indicado, contra los verificadores inscritos en el índice a cargo del Registro de Predios cuyas actuaciones se encuentren tipificadas como faltas.
- 3.36 En ese sentido, atendiendo el principio de razonabilidad que establece las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

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

- 3.37 De acuerdo con lo expuesto, ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, ha incurrido en falta grave por haber consignado información inexacta respecto de la fecha de demolición total en el procedimiento de demolición total y declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en los asientos B00001 y B00002, respectivamente de la partida N°07046521 del Registro de Predios, en virtud al Título N°02360625 presentado el 01 de setiembre del 2021.
- 3.38 En consecuencia, de acuerdo a lo dispuesto por el literal b) del artículo 15° del Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, concordante con el artículo 34° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, corresponde imponer la sanción administrativa de cancelación de su registro al Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, signado con el Código N°000008787 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima, cuya sanción será efectiva una vez que la resolución que dispone la cancelación haya quedado firme.
- 3.39 Del mismo modo, la conducta del mencionado Verificador de proporcionar en el procedimiento registral, el cual es un procedimiento administrativo especial, una falsa declaración en relación a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, hace presumir la comisión del Delito Contra la Administración de Justicia, previsto en la Sección I, Capítulo III, Título XVIII del Código Penal, por lo que corresponde a la Procuraduría Pública de la Sunarp, en representación y defensa de los derechos e intereses de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, evalúe interponer las acciones legales correspondientes, para tal efecto corresponde remitir copia autenticada de los actuados.

IV. CONCLUSIONES. -

- 4.1 Por las consideraciones antes expuestas, esta Unidad de Asesoría Jurídica, es de opinión que el Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°186-2022-SUNARP-ZRIX/JEF 28 de marzo de 2022, por cuanto de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado en razón del Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación N° 031-2008-SOPI/MM, de fecha 29 de setiembre del 2008, expedido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de Miraflores, que a esa fecha ya se habían concluido las obras de demolición total de una edificación de 02 pisos, con un área demolida de 332.00 m², distinto a como lo consignó el Verificador, declarando como fecha de demolición total el 08 de enero de 2011.
- 4.2 En consecuencia, correspondería que al Verificador Responsable, ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis, se le imponga la sanción administrativa de cancelación de su registro de Verificador signado con el código N°000008787 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de esta Zona Registral.
- 4.3 De otro lado, correspondería remitir copia certificada de los actuados a la Procuraduría Pública de la Sunarp, a fin de que, en representación y defensa de los derechos e intereses de la Sunarp, evalúe interponer las acciones legales que resulten pertinentes, a fin de que el órgano jurisdiccional determine la sanción

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

respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Es cuanto, elevo a su despacho para los fines de ley.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 30/05/2022 15:53:03-0500

OAOC/VHOP
UAJ/1033-2022
506-2022,
884-2022,
0396-2022