



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 085-2023-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 14 de febrero de 2023.

VISTOS; El Oficio N°009-2022-SGCA-GDUMA/MM del 21 de marzo de 2022 ingresado con la Hoja de Trámite N° 09 01-2022.011828 del 23 de marzo de 2022, el Informe Técnico N° 0211-2022-SGCA-GDUMA/MM del 09 de marzo 2022, el Informe N°22-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ del 13 de febrero de 2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio de Vistos, la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores formuló queja contra el Verificador Responsable, arquitecto Jesús Stalin Yarleque Ramos, por su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N° 27157, modificada por Ley N° 30830, inscrita en el asiento B00003 de la partida N°07026805 del Registro de Predios de Lima, en el que señaló como fecha de finalización de la obra el mes diciembre de 2016, información que discrepa con el Informe Técnico ofrecido como medio probatorio por la corporación municipal antes mencionada;

Que, de conformidad con 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, el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444, en la actualidad, el numeral 1) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que dispone 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;

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, en el que opina que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, arquitecto Jesús Stalin Yarleque Ramos, por su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, modificada por la Ley N°30830, inscrita en el asiento B00003 de la partida N°07026805 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°03669305 de 29 de diciembre de 2021, en el que señaló como fecha de la finalización de la obra en diciembre del 2016, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores, en el que advierte que, de las fotografías de fecha octubre de 2016 y octubre de 2017, la obra no habría culminado en diciembre de 2016 tal como ha sido descrita y especificada según lo consignado en el Formulario Registral N°1 y Anexo 4°, por lo que, todo lo expresado hace suponer que la mencionada 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 misma que constituye 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.;

Que, el artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establece las conductas sancionables al Verificador, entre *otras* "(...) b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones (...)", *asimismo* el artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece como *falta grave*, entre *otras* "(...) a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada(...)", por lo que resulta necesario que se notifique la presente Resolución al referido Verificador Responsable, a efectos que formule sus respectivos descargos;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 085-2023-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 14 de febrero de 2023.

Que, el artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece 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;

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°363-2022-SUNARP/GG del 28 de diciembre 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- INICIAR procedimiento administrativo sancionador al Verificador Responsable, arquitecto Jesús Stalin Yarleque Ramos, 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 declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N° 27157, modificada por Ley N° 30830, inscrita en el asiento B00003 de la partida N°07026805 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°03669305 de fecha 29 de diciembre de 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.

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución y sus correspondientes antecedentes al Verificador Responsable mencionado en el artículo precedente en su domicilio sito en Calle Hefestos N°449 Urbanización Olimpo distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, para que ejercite su derecho de defensa, en el plazo de cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación, presente su descargo ante la Unidad de Asesoría Jurídica de esta Zona Registral, la cual emitirá el dictamen correspondiente.

Artículo 3.- REMITIR el expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para el trámite respectivo, conforme a lo señalado en el Artículo Segundo.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP

JESUS MARIA, 13 de febrero de 2023

INFORME No 00022-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ

- A :** JOSÉ ANTONIO PEREZ SOTO
Jefe (e) de la Zona Registral N°IX – Sede Lima
- ASUNTO :** Indagaciones Preliminares contra el Verificador Responsable,
Jesús Stalin Yarleque Ramos
- REFERENCIA:** a) Hoja de Trámite N° 09 01-2022.011828 del 23.03.2022
b) Oficio N° 009-2022-SGCA-GDUMA/MM de 21.03.2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), por el cual ingresa a esta Zona Registral el documento de la referencia b), a través del cual el Subgerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, formuló queja contra el Verificador Responsable, Jesús Stalin Yarleque Ramos, por presuntamente haber intervenido de manera irregular en el procedimiento de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N°30830, en el asiento B00003 de la partida N°07026805 del Registro de Predios de Lima.

I. ANTECEDENTES.-

- 1.1 Mediante el título N°03669305 de fecha 29 de diciembre de 2021, al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N°30830, se procedió a inscribir la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Avenida Angamos Este N°423, distrito de Miraflores, conforme consta en el Asiento B00003 de la Partida N°07026805 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, arquitecto Jesús Stalin Yarleque Ramos, el cual consignó como fecha de finalización de la obra en **diciembre de 2016**.
- 1.2 Mediante documento de la referencia a) ingresa el documento de la referencia b), por el cual el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, cuestiona la fecha de finalización de la obra, indicando que: *La Declaratoria de Fábrica inscrita respecto a las obras de ampliación no es procedente, debido a que “los antecedentes catastrales (fotos de fachadas de los años 2016 y 2017), se visualiza que el predio se encontró en esos años en ejecución de obra, por ello no corresponde con los documentos que obran en el presente expediente y planos que dieron mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización del asiento B00003, por lo que se concluye que a la fecha de culminación de la obra declarada en la Partida Electrónica antes indicada no coincide con lo inscrito ante su despacho conforme”.*

II. BASE LEGAL.-

- 2.1. Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- 2.2. Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.

- 2.3. Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN.
- 2.4. Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS.
- 2.5. Ley N°30830, Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

III. ANÁLISIS.-

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 que *“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 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 Institucional 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.
- 3.3. 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 247 y siguientes conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 3.4. En tal sentido, el numeral 1) del artículo 255 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone 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

- 3.5. El numeral 2.2 del artículo 2 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, define al Verificador Responsable como: *“El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien, bajo 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, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral”*.

3.6. Mientras tanto los artículos 24¹ y 25² del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establecen las funciones y obligaciones del verificador, respectivamente.

3.7. En el mismo sentido, el artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, 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.

3.8. Además, es oportuno precisar que el artículo 14 del precitado dispositivo legal, establece

que todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio; sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.

Imputaciones hechas contra el Verificador Responsable

3.9. De la evaluación de la documentación, se aprecia que en mérito del título N° 03669305 del 29 de diciembre de 2021, se procedió a extender en el asiento B00003 de la partida N°07026805 del Registro de Predios de Lima, la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Avenida Angamos Este N°423 del distrito de Miraflores, conforme al siguiente detalle:

“REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

B00003

DECLARATORIA DE FÁBRICA: El propietario del inmueble inscrito en esta partida ha hecho realizar sobre el bien de su propiedad una edificación con la siguiente distribución:

Primer piso: 03 estacionamientos dobles, ingreso peatonal al restaurante, hall caja, sala de espera, salón 01, cocina, baño de hombres, baño de mujeres, baños discapacitados, vestidor hombres, cuarto de basura, sube escalera del público sube escalera de servicio al segundo piso.

Segundo piso: Llega escalera del público, salón 02, zona de juegos para niños, baño de hombres, baño de mujeres, sube escalera de servicio a la azotea.

¹ Artículo 24°.- Funciones del Verificador

Es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formato Registral, planos, memoria descriptivas 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.

² 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 efectué 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 archivo 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Datos Abiertos del Registro de Predios de Lima en <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto

Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad

pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Canal anticorrupción:

(01) 345 0063

✉ anticorrupcion@sunarp.gob.pe

📧 Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

Azotea: Baño de mujeres de servicio, vestidores mujeres, lavandería, tendal, sube escalera de gato a tanque elevado.

Techo: Llega escalera de gato, tanque elevado.

El **Área Techada** del Primer Piso es de 204.25 m²., del Segundo Piso es de 202.45m² y de la Azotea es de 38.09 m², el **Área Libre** del Primer Piso es de 95.95 m²., la **Fecha de Finalización de la Obra** es en diciembre de 2016; el **Valor Total de la Construcción** es de S/. 472,229.94 Soles; el **Profesional Responsable** es el Arquitecto Jesús Stalin Yarleque Ramos identificado con CAP N°15355.- Así consta del Formulario Registral N°1 con certificación de firmas el 22/12/2021 ante Notario de Lima Dra. Rulbi Vela Velásquez: de conformidad con la Ley N°27157 y el D.S. 035-2006-VIVIENDA (...).

- 3.10. No obstante, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, remitió Oficio N°009-2022-SGCA-GDUMA/MM del 21 de marzo de 2022, por el que cuestiona la fecha de finalización de la obra y señala lo siguiente: *“en base a los documentos que obran en el expediente N°653-2022, se ha determinado que la DECLARATORIA DE FABRICA INSCRITA RESPECTO A LAS OBRAS DE AMPLIACIÓN **no es procedente**, debido a que los antecedentes catastrales (fotos de fachadas de los años 2016 y 2017), se visualiza que el predio se encontró en esos años en ejecución de obra, por ello no corresponde con los documentos que obran en el presente expediente y planos que dieron merito a la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización del asiento B00003, por lo que se concluye que la fecha de culminación de la obra declarada en la Partida Electrónica antes indicada no coincide con lo inscrito ante su despacho (...)*”.
- 3.11. Asimismo, adjunta en calidad de medio probatorio el Informe Técnico N°0211-2022-SGCA-GDUMA/MM, donde indica que:

*“Según el Asiento B00003, de la partida N° 07026805 se ha inscrito en vía regularización una declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N°27157 y su ampliatoria Ley N°30830, correspondiente a la construcción de una edificación nueva de dos pisos y azotea, en la cual se describe con el uso de RESTAURANTE.
En dicha fabrica el profesional verificador, Arq. Jesús Stalin Yarleque Ramos, declara que la obra ha sido concluida en dic. 2016.*

De acuerdo a los planos de arquitectura presentados por el interesado y que figuran inscritos en los registros públicos (Título Archivado de la Partida N°07026805) y el Formulario Registral N°1 (Folio 03); así como la Partida citada, se detalla la distribución de los ambientes de la edificación nueva de dos pisos y azotea:

PRIMER PISO

03 estacionamientos dobles, ingreso peatonal al restaurante, hall caja, sala de espera, salón 01, cocina, baño de hombres, baño de mujeres, baños discapacitados, vestidor hombres, cuarto de basura, sube escalera del publico sube escalera de servicio al segundo piso.

SEGUNDO PISO

Llega escalera del público, salón 02, zona de juegos para niños, baño de hombres, baño de mujeres, sube escalera de servicio a la azotea.

AZOTEA

Baño de mujeres de servicio, vestidores mujeres, lavandería, tendal, sube escalera de gato a tanque elevado.

Fecha de terminación de la obra:

Edificación Nueva: diciembre 2016 (Asiento B00003)

Verificador Responsable: Arq. Jesús Stalin Yarleque Ramos – CAP N° 15355

III.- VERIFICACION EN GABINETE:

Con relación a la fábrica inscrita, se revisaron los antecedentes catastrales (fotos de fachada y planos) que obran en el archivo digital de esta Municipalidad, obteniendo la siguiente información:

FOTO DE FACHADA
(ARCHIVO DE REGISTRO FOTOGRAFICO DE A SGCA)



En la foto de fachada de fecha 10 de octubre de 2016, se puede visualizar que el predio se encuentra en ejecución de obra, visualizándose “pies derechos” y encofrado de vigas y losa el segundo nivel.



En la foto de fachada de fecha 26 de octubre de 2017, se puede visualizar que el predio continúa en proceso de ejecución de obra y se encuentra en etapa de “casco culminado sin acabados”.

Como se puede apreciar en las fotos de fachadas de los años 2016 y 2017, **NO CORRESPONDE** con los documentos que obran en el presente expediente y planos que dieron mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización del asiento B00003 (**fecha de culminación declarada: Dic-2016**).

Asimismo, las especificaciones técnicas del anexo N°4 (folio 12), **NO CORRESPONDE** con el registro fotográfico del año 2016 y 2017”.

- 3.12. Tales circunstancias hacen presumir que el Verificador Responsable, Jesús Stalin Yarleque Ramos, 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, del mismo modo, habría incumplido con su obligación de cumplir con sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, tal como lo dispone el literal c) del artículo 25 del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios.

Presuntas conductas sancionables y posibles sanciones aplicables al Verificador Responsable

3.13. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, las conductas sancionables al verificador son:

Artículo 33°.- Conductas sancionables

“De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo general, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del verificador”:

- a) Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de sus funciones de verificador.*
- b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.**
- c) Falsedad de la declaración jurada o de los documentos presentados con la solicitud de ingreso al Índice de Verificadores.*

En atención de los actuados y la normatividad antes indicada, el accionar del Verificador Responsable, Jesús Stalin Yarleque Ramos, estaría presuntamente incurso en la conducta sancionable indicada en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se transcribe en el numeral precedente.

3.14. Asimismo, el artículo 15³ del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por el Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, establece que, comprobada la falta atribuible a un Verificador, se le podrá imponer la sanción de suspensión temporal, cancelación de su registro, inhabilitación temporal o definitiva del ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez cuando la falta implique comisión de delito, diferenciándose las faltas en los artículos 16 y 17 que a continuación se desarrolla:

Artículo 16° Faltas Leves

Constituyen faltas leves, las siguientes:

- a) Ejercer funciones de verificador fuera del ámbito que le corresponde.*
- b) Omitir en el Informe Técnico de Verificación las observaciones subsanables.*
- c) Incurrir en error involuntario respecto de los datos que consigna en el FOR o en sus informes.*
- d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento.*

Artículo 17° Faltas Graves

Constituyen faltas graves:

- a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.*
- b) Omitir en el Informe de Verificación las observaciones no subsanables.*
- c) Ejercer intencionalmente como verificador si ha sido suspendido o cancelado su registro de verificador.*

3.15. Por las consideraciones antes expuestas, se tiene que, con relación a la inscripción de declaratoria de fábrica en el asiento B00003 de la partida N°07026805 del Registro de Predios de Lima, resulta de vital importancia determinar la fecha de culminación de la obra, toda vez que determinada la fecha de regularización correspondería únicamente

3° Artículo 15° Sanciones

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 del 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.

acogerse a aquellas edificaciones ejecutadas hasta la fecha 31 de diciembre de 2016, según modificación del artículo 3° de la Ley N°27157 por Ley N°30830; siendo así que al haberse consignado como fecha de finalización de la obra diciembre de 2016, tal información no coincidiría presuntamente con la realidad física y/o los antecedentes que obran en los archivos de la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, conforme a la denuncia efectuada.

IV. CONCLUSIONES.-

- 4.1 Conforme a lo expuesto, el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento administrativo sancionador seguido contra el Verificador Responsable, es el Jefe de la Zona Registral, donde se encuentra inscrito el Verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios.
- 4.2 Asimismo, esta Unidad de Asesoría Jurídica considera que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Jesús Stalin Yarleque Ramos, por su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157 modificada por Ley N°30830, en el asiento B00003 de la partida N°07026805 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°03669305 de fecha 29 de diciembre de 2021, en el que señaló como fecha de la finalización de la obra diciembre de 2016, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores, en el que advierte que, de las fotografías de fecha octubre de 2016 y octubre de 2017, la obra no habría culminado en diciembre de 2016 tal como ha sido descrita y especificada según lo consignado en el Formulario Registral N°1 y Anexo 4°, por lo que, todo lo expresado hace suponer que la mencionada declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, siendo 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 misma que constituye 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.

V. RECOMENDACIONES.-

- 5.1 Se recomienda expedir la Resolución Jefatural que dispone el inicio de procedimiento administrativo sancionador contra la Verificadora Responsable, Jesús Stalin Yarleque Ramos.
- 5.2 Se recomienda que, al acto de notificación de la Resolución Jefatural, se le adjunte el presente informe, así como los antecedentes respectivos, a fin de que el verificador responsable efectúe su derecho de defensa.

Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar.

Atentamente,

Firmado digitalmente

OSWALDO ARTURO OBLITAS CENTENO

Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica

Zona Registral N°IX– Sede Lima – SUNARP

OAOC/ccz