



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00307-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de mayo de 2024

VISTOS: el Oficio N°027-2022-SGCA-GDUMA/MM del 11 de julio de 2022, ingresado con la Hoja de Trámite N°09 01-2022-027863 del 12 de julio de 2022, la Resolución Jefatural N°272-2023-SUNARP/ZRIX/JEF del 23 de mayo de 2023, la Hoja de trámite N° E-01-2023-057117 del 02 de junio de 2023, la Resolución Jefatural N°065-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 07 de febrero de 2024, la Hoja de Trámite E-01-2024-017625 del 16 de febrero de 2024, el Dictamen N°00009-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 10 de mayo de 2024, el Oficio N°00432-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 13 de mayo de 2024, Hoja de Trámite E-01-2024-053969 del 22 de mayo de 2024, el Oficio N°00355-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ del 23 de mayo de 2024, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N°27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, se declara al Estado peruano en proceso de modernización en sus diferentes instancias, dependencias, entidades, organizaciones y procedimientos, con la finalidad de mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio de los ciudadanos;

Que, mediante Ley N°27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales se establece un marco normativo en el país que permite a las personas naturales o jurídicas efectuar distintos negocios jurídicos manifestando su voluntad a través de la firma digital, otorgándole la misma validez y eficacia jurídica que la firma manuscrita u otra análoga;

Que, mediante el Oficio de Vistos, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, formuló queja contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, por actuación en el procedimiento de ampliación de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°41870249 del Registro de Predios de Lima, en la que declaró como fecha de finalización de la obra el mes de diciembre del 2016, señalando que lo inscrito se contradice con los antecedentes que obran en los archivos de la Municipalidad de Miraflores, por lo que dicha ampliación de declaratoria de fábrica no resulta procedente, adjuntando en calidad de medio probatorio el Informe Técnico N°0602-2022-SGCA-GDUMA/MM del 22 de junio de 2022;

Que, mediante la Resolución Jefatural N°272-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, se dispuso iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, 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 el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de ampliación de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°41870249 del Registro de Predios Lima, en mérito de título N°00458579 del 15 de febrero de 2022, en donde habría brindado presunta información falsa;

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° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444;

Que, mediante Hoja de Trámite E-01-2023-057117, el Verificador Responsable formuló descargo respecto de la Resolución Jefatural N°272-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, el mismo que forma parte del expediente administrativo;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00307-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de mayo de 2024

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 Ricardo Walter Flores Gabriel, ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°272-2023-SUNARP-ZRIX/JEF por haber consignado como fecha de culminación de la obra el mes de diciembre de 2016, en el Formulario Registral presentado el título N°00458579 del 15 de febrero de 2022, por cuanto de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado en razón del Informe Técnico y el registro fotográfico adjuntado por la Municipalidad de Miraflores, que la ampliación de declaratoria de fábrica se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, en lo referido a la fecha de finalización de la obra;

Que, en cumplimiento del numeral 5) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Verificador Responsable antes mencionado fue debidamente notificado con el Dictamen de Vistos, el día 15 de mayo de 2024, otorgándosele un plazo de cinco (5) días hábiles, a efecto que formule los descargos que considere conveniente;

Que, mediante la Hoja de Trámite E-01-2024-053969, el Verificador Responsable formuló sus descargos respecto del Dictamen N°00009-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ, manifestando entre otros, que por Disposición N°01 del 08 de agosto de 2022, mediante Carpeta Fiscal 506154501-2022-2767.0, se absuelve la denuncia presentada por la Municipalidad de Miraflores, sobre la fecha declarada como culminación de obra, es diciembre de 2016, se declaró; “que no procede formalizar y continuar con la investigación preparatoria contra Ricardo Walter Flores Gabriel, por la presunta comisión del delito contra la Fe Pública – Falsedad Ideológica en agravio del Estado – Sunarp”;

Que, respecto a la autonomía de funciones, el numeral 1 del art. 264° del T.U.O de la Ley N°27444 señala que: “264.1.- Las consecuencias civiles, administrativas o penales de la responsabilidad de las autoridades son independientes y se exigen de acuerdo a lo previsto en su respectiva legislación.”. En tal sentido, lo que se decida en el ámbito penal no incide en sede administrativa. No obstante, si bien son independientes, no se puede desconocer lo señalado por la Fiscalía, puesto que, los hechos del caso, en ambas sedes, involucran el accionar del ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, en su calidad de Verificador Responsable;

Que, respecto se debe hacer mención que en el Dictamen N°00009-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ, se analizó lo contemplado por el Cuarto Despacho de la Primer Fiscalía Penal Corporativa de Miraflores-Surquillo-San Borja Carpeta Fiscal N°506154501-2022-2767-0, señalando que mediante Memorandum N°01310-2023-SUNARP/PP, la Procuraduría Pública de la Sunarp, remitió a la Zona Registral N°IX – Sede Lima, la Disposición Fiscal N°03 de fecha 02 de mayo de 2023 del Quinto Despacho Provincial Penal de la Segunda Fiscalía Corporativa Penal de Cercado de Lima-Breña-Rímac-Jesús María, Carpeta Fiscal N°2491-2022, que DISPONE: “*FORMALIZAR y CONTINUAR CON LA INVESTIGACIÓN PREPARATORIA a RICARDO WALTER FLORES GABRIEL (...) por la presunta comisión del delito contra la función jurisdiccional – FALSA DECLARACIÓN EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, y contra la Fe Pública – FALSEDAD IDEOLÓGICA, en agravio de la Municipalidad de Miraflores y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp*”;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00307-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de mayo de 2024

Que, asimismo se señaló en el mencionado Dictamen, que mediante el Memorándum N°00938-2023-SUNARP/PP, la Procuraduría Pública de la Sunarp, informó que mediante la Disposición Fiscal N°01 – Disposición de Acumulación e Inicio de Diligencias Preliminares, Carpeta Fiscal N°506014502-2022-2491-0, se dispuso: **“PRIMERO:** *ACUMULAR la Carpeta Fiscal N°506014501-2022-2767-02, proveniente del 4 Despacho Provincial Penal de la 1° Fiscalía Corporativa Penal de Cercado de Lima – Breña- Jesús María, a la Carpeta Fiscal N°50601450-2022-2491-0.* **SEGUNDO:** *APERTURAR DILIGENCIAS PRELIMINARES en SEDE FISCAL contra RICARDO WALTER FLORES GABRIEL, por la comisión del delito contra la Función Jurisdiccional – FALSA DECLARACIÓN EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, y contra la Fe Pública – FALSEDAD IDEOLÓGICA, en agravio de la Municipalidad Distrital de Miraflores y del Estado (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp)*”; por lo que la denuncia penal aún se encuentra en trámite conforme a lo señalado por la Unidad de Asesoría Jurídica en el Dictamen N°00009-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ, y no archivada como lo señaló el Verificador Responsable en sus descargos al Dictamen;

Que, en su descargo al Dictamen, ha señalado que se expidió el Decreto Legislativo N°1595, señala que excepcionalmente puede tramitarse mediante procedimiento regulado en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento, la regulación de aquellas edificaciones culminadas hasta el 31 de diciembre de 2021, destinadas a viviendas unifamiliares y bifamiliares, con un máximo de tres pisos; indicando que se han dado nuevos plazos para la regulación de edificaciones, ya no al 31 de diciembre de 2016, sino hasta el 31 de diciembre de 2021, al cual la edificación cuestionada por la Municipalidad de Miraflores se podría acoger mediante otro procedimiento administrativo en el que se aclaré debidamente los cuestionamientos efectuados y la no aplicación de ningún tipo de procedimiento sancionador. Al respecto se debe señalar que en el Dictamen N°00009-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ, se señaló que el mencionado Decreto Legislativo invocado por el Verificador Responsable, aún no se encuentra vigente, por cuanto está pendiente de reglamentación, de conformidad con lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria Final, que señala *“Vigencia. El presente Decreto Legislativo entra en vigencia a los ciento veinte días hábiles siguientes a la publicación de su Reglamento”*.

Que, de los descargos del Verificador Responsable no se encontraron fundamentos y evidencias suficientes que motiven a cambiar o modificar la opinión vertida en el Dictamen N°00009-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ del 10 de mayo de 2024, toda vez, que los argumentos expuestos son una réplica de lo manifestado en el presente procedimiento administrativo sancionador, por lo que no desvirtúan lo manifestado en el precitado dictamen; puesto que de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado que la ampliación de declaratoria de fábrica se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, en lo referido a la fecha de finalización de la obra señalada en diciembre de 2016, en razón del Informe Técnico, presentado por Subgerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, adjuntando fotografías de fachada del 2016 y del 2019, que no existe la ampliación en el primer piso; de las fotos de fachada del año 2020 y del 2021, que no existe la ampliación en el primer piso; de las tomas de Google Earth de enero del 2017 y de marzo del 2021, se aprecia que no existe la ampliación en el primer piso parte posterior del lote; y es recién en noviembre del 2021, que se advierte en el Google Earth, la ampliación en el primer piso parte posterior del lote; por lo que, todo lo expresado hace suponer que la mencionada ampliación de 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



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00307-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de mayo de 2024

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 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 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 ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, ha incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores y el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de ampliación de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°41870249 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N°00458579 de fecha 15 de febrero de 2022, por lo que, en concordancia 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°000000592 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 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 Pública, previsto en la Sección I, Capítulo III, Título XVIII del Código Penal, por lo que corresponde remitir 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;

En uso de las atribuciones conferidas por el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP-SN del 17 de marzo de 2022; 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 a la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°363-2022-SUNARP/GG del 28 de diciembre de 2022.

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



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00307-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de mayo de 2024

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR que el Verificador Responsable ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, 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 su actuación en el procedimiento de ampliación de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°41870249 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N°00458579 de fecha 15 de febrero de 2022, se efectuó con información inexacta y discordante con la realidad del inmueble, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2.- IMPONER al Verificador Responsable, ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador signado con el Código N°000000592 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 del Registro de Predios de Lima, quedando a cargo de la ejecución de lo resuelto la Subunidad del 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.

Artículo 5.- NOTIFICAR la presente resolución al Verificador Responsable mencionado en el artículo primero, en su domicilio en Av. Las Violetas N°792 – Oficina 301, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital de la Sunarp.

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