



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 27 de mayo de 2024

**VISTOS;** la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 22 de mayo de 2023, El Oficio N°00428-2023-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 22 de mayo de 2022, la Hoja de Trámite E-00-2023-028897 de fecha 30 de mayo de 2023, el Oficio N°00460-2023-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 31 de mayo de 2023, el Oficio N°00748-2023-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 28 de agosto del 2023, la Resolución N°00050-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 01 de febrero de 2024, el Oficio N°00087-2024-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 05 de febrero de 2024, el Dictamen N°00005-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 23 de abril de 2024, el Oficio N°00366-2024-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 25 de abril de 2024, la Hoja de Trámite E-00-2024-025704 de fecha 06 de mayo de 2024, el Oficio N°00425-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 10 de mayo de 2024, Oficio N°00357-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 24 de mayo de 2024, y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante la Resolución Jefatural de Vistos, se dispuso iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Ramiro Abelardo Asmat Girao, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° 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, inscrita en el asiento B00005 de la partida N°07004313 del Registro de Predios de Lima al amparo de la Ley N° 27157, en el que señaló como fecha de finalización de la obra el mes noviembre de 1979, información que discrepa con el Informe Técnico N°1168-2022-SGCA-GDUMA/MM, ofrecido como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores;

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, 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, las notificaciones del inicio del procedimiento sancionador y demás resoluciones emitidas en éste, se efectuarán en el domicilio en el que el profesional procesado ejerce sus funciones de Verificador, según aparezca en el índice respectivo;

Que, el numeral 20.4 del artículo 20 del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que el administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1 del citado artículo;

Que, conforme a la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI), Módulo de Verificadores, el ingeniero civil Ramiro Abelardo Asmat Girao, señaló en su ingreso al Índice de Verificadores del Registro de Predios, como domicilio sito en: Calle Fidel Olivos Escudero N°191, Interior 404, Urbanización Pando I Etapa, departamento y provincia de Lima, distrito de San Miguel, señalando la dirección electrónica [asmat2@hotmail.com](mailto:asmat2@hotmail.com);



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 27 de mayo de 2024

Que, el Verificador Responsable fue notificado del inicio del procedimiento administrativo sancionador mediante el Oficio N°00428-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, previa autorización a su dirección electrónica [asmat2@hotmail.com](mailto:asmat2@hotmail.com), con el cual se notifica la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, siendo recepcionado en fecha 29 de mayo de 2023 por el Verificador Responsable, solicitando ampliación de plazo;

Que, mediante el Oficio N°460-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, se le otorgó la ampliación del plazo por 10 días hábiles, siendo debidamente notificado en su domicilio señalado en su ingreso al Índice de Verificadores del Registro de Predios, sito en Calle Fidel Olivos Escudero N°191, Interior 404, Urbanización Pando I Etapa, departamento y provincia de Lima, distrito de San Miguel, conforme consta en el Acta de Visita N°127929, la primera visita se realizó el 05 de junio de 2023 a las 02:23 pm, dejando constancia que no se encontró a nadie, por lo que procedió a dejar el preaviso para la segunda visita, realizada el 06 de junio de 2023 según consta en el Acta de Notificación N°474733, la misma que se dejó bajo puerta al no encontrarse el administrado u alguna otra persona en su domicilio. Asimismo, se cumplió con notificar a su dirección electrónica [asmat2@hotmail.com](mailto:asmat2@hotmail.com) en fecha 26 de junio de 2023, siendo recepcionado por el Verificador Responsable el mismo día de notificado;

Que, mediante la Hoja de Trámite E-00-2023-028897, el Verificador Responsable presentó la Carta N°02-2023-RAAG, la cual tiene como sumilla "*Presento descargos de defensa en el Proceso Administrativo Sancionador*" señalando "... se le declare la Nulidad del acto de Notificación, nulidad de la Resolución a efectos de que se formule una impugnación clara y precisa y Absolución de los cargos y el Archivo de los actuados";

Que, al no haber formulado respuesta al Oficio N°460-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, y a efectos de hacer válido su derecho de defensa, mediante el Oficio N°00748-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, recepcionado en su dirección electrónica el 31 de agosto de 2023, la Jefatura Zonal comunicó al Verificador Responsable, ingeniero civil Ramiro Abelardo Asmat Girao, lo siguiente:

*"Al respecto, se debe precisar que de acuerdo al numeral 217.2 del Artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo Disciplinario," sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo".*

*En ese sentido, de acuerdo a lo mencionado y a la normatividad establecida, se debe señalar que en el presente procedimiento administrativo sancionador instaurado en su contra, no se verifica que la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, sea un acto definitivo que ponga fin a la instancia o determine la imposibilidad de continuar con el procedimiento o produzca indefensión; por cuanto es una Resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador; habiéndosele notificado a efectos de que efectúe su derecho de defensa mediante la presentación de sus descargos*

*Por lo que, se le comunica que la Carta N° 02-2023-RAAG, será considerada como descargo del proceso que se le ha iniciado, en atención a los principios que regulan el procedimiento administrativo general, regulados en el Título Preliminar del TUO de la Ley N°27444";*

Que, mediante la Resolución Jefatural N°00050-2024-SUNARP/ZRIX/JEF, se resolvió ampliar por tres (03) meses al plazo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador iniciado mediante Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF del 22.05.2023, contra el verificador Responsable, ingeniero Ramiro Abelardo Asmat Girao, en aplicación del inciso 1 del artículo 259° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**

#### **RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF**

**Lima, 27 de mayo de 2024**

del Procedimiento Administrativo General. Siendo notificada mediante el Oficio N°00087-2024-SUNARP/ZRIX/JEF, en su dirección electrónica el 07 de febrero 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 Ramiro Abelardo Asmat Girao, ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF del 22 de mayo de 2023, por su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00005 de la partida N°07004313 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02630962 de 06 de septiembre de 2022, por cuanto de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado en razón del Informe Técnico N°1168-2022-SGCA-GDUMA/MM, suscrito por Miguel Yalan Grijalba, en el cual adjunta registro fotográfico, documento que fue anexado a la queja presentada mediante Oficio N°048-2022-SGCA-GDUMA/MM remitido por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, en el cual señala que la 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, por lo que el Verificador Responsable habría incumplido su función de llevar a cabo su labor de manera diligente.

Que, en cumplimiento del numeral 5) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Dictamen N°00005-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ, fue notificado al Verificador Responsable con el Oficio N°366-2024-SUNARP/ZRIX/JEF, a su dirección electrónica el 26 de abril de 2024, otorgándosele el plazo de cinco (5) días hábiles, a efectos de que formule los descargos que considere conveniente;

Que, a través de la Hoja de Trámite E-00-2024-025704, el Verificador Responsable formuló su descargo al Dictamen N°00005-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ y solicitó el uso de la palabra, solicitud que fue atendida mediante el Oficio N°00425-2024-SUNARP/ZRIX/JEF, y en función a ella fue programada la audiencia para el día 14 de mayo de 2024 de 10:00 am a 11:00 am horas, mediante plataforma virtual Google Meet, audiencia en el cual el mencionado Verificador, fue representado por su abogado, Mario Gerardo Cáceres Salvatierra, ejerciendo su derecho de defensa dentro de los alcances del principio del debido procedimiento;

Que, se debe señalar que respecto de la presunta notificación defectuosa, señalada por el Verificador Responsable en su descargo al Dictamen N°00005-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ y en la audiencia de uso de la palabra, señalando que no se le había notificado válidamente, limitando el ejercicio de su derecho de defensa, se debe hacer mención que conforme se ha expuesto precedentemente: las notificaciones de la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, del Dictamen N°00005-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ y las demás notificaciones efectuadas en el presente procedimiento administrativo sancionador, se realizaron a su dirección electrónica proporcionada en su ingreso al Índice de Verificadores del Registro de Predios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el numeral 20.4 del artículo 20 del TUO de la Ley N°27444, señalados precedentemente; siendo que el mencionado Verificador Responsable, durante el desarrollo del presente procedimiento administrativo sancionador autorizó la notificación y recepción de la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF y de las notificaciones posteriores efectuadas en dicha dirección electrónica; por lo que dichas notificaciones han sido efectuadas válidamente, más aún si dentro de los plazos otorgados tuvo actuaciones procedimentales ejerciendo su derecho de



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 27 de mayo de 2024

defensa, como la presentación de la Hoja de Trámite E-00-2023-028897 que presentó la Carta N°02-2023-RAAG, considerada como sus descargos a la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF y la Hoja de Trámite E-00-2024-025704, que formuló su descargo al Dictamen N°00005-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ. Asimismo, el numeral 27.2 del artículo 27 del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala que *“También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permite suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda”*; de esta manera queda acreditado que el recurrente tuvo oportunidad de conocer los actos administrativos respecto de los cuales alega no haber sido debidamente notificado, quedando de esta forma desvirtuada la alegación de indefensión o afectación al debido procedimiento y derecho de defensa, al haber dado autorización expresa y aceptado ser notificado a su dirección electrónica [asmat2@hotmail.com](mailto:asmat2@hotmail.com), efectuando actos de defensa durante el desarrollo del procedimiento, lo que demuestra que tuvo conocimiento oportuno de la imputación efectuada en su contra, así como de la ampliación de plazo para presentar descargo, de la consideración de sus descargos, de la ampliación de plazo de caducidad, de la notificación del dictamen y de la programación de la audiencia del uso de la palabra;

Que, el Verificador Responsable en su descargo al Dictamen, ha señalado que existe diferencia sustancial entre la imputación que se detalla en la Resolución Jefatural y el Informe jurídico, no habiéndose establecido con claridad las imputaciones contenidas, vulnerando los principios de legalidad y tipicidad. Al respecto, se debe hacer énfasis que conforme a lo señalado en la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, el Informe N°0089-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ, forma parte integrante de la Resolución Jefatural según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo que no existe diferencias entre ambos, habiéndose determinado claramente en la Resolución Jefatural las imputaciones efectuadas en su contra en atención a la denuncia formulada por la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores mediante el Oficio N° 048-2022-SGCA-GDUMA/MM, adjuntando como medio probatorio Informe Técnico N°1168-2022-SGCA-GDUMA/MM, señalándose en la Resolución Jefatural 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, “(...) b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones (...)”, 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 “(...) a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada(...); conforme al siguiente detalle:*

- a) El Informe N°0089-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ, se desarrolló teniendo como antecedentes la denuncia formulada por la Municipalidad de Miraflores, ingresada mediante el Oficio N° 048-2022-SGCA-GDUMA/MM, por el cual el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, cuestiona la fecha de la finalización de la obra indicando que: *“ en base a los documentos que obran en el expediente N° 7625-2022, se ha determinado que la Declaratoria de Fábrica inscrita respecto de las obras de ampliación no es procedente, debido a que en la inspección ocular se constató de que el predio se encuentra en proceso de remodelación, reforzamiento de sus estructuras (columnas y techos), para ser adecuados al uso de CHIFA-RESTAURANTE-KARAOKE que describe en la declaratoria de fábrica a regularizar no corresponde con los antecedentes que obra en la Subgerencia de Catastro, por lo que se concluye que la fecha de culminación*



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 27 de mayo de 2024

*de la obra declarada en la Partida Electrónica antes indicada no coincide con lo inscrito ante su despacho(...)*”;

Adjuntando en la mencionada denuncia como medio probatorio Informe Técnico N°1168-2022--SGCA-GDUMA/MM, donde indica que: “Según el Asiento B00005 de la Partida N° 07004313 se ha inscrito en vía de 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 3 pisos, en la cual se describe el uso de CHIFA-RESTAURANTE-KARAOKE (...)

*De acuerdo a los planos de arquitectura presentados por el interesado y que figuran inscritos en los registros públicos (Titulo Archivado de la Partida N°07004313) y el Formulario Registral N°1 (Folio03); así como la Partida citada, se detalla la distribución resultante de la construcción de una edificación nueva de 3 pisos”.*

Concluyendo en el Informe Técnico: “Por lo tanto, en estas fotos de inspección, informes técnicos, informes de verificación, confirman que la DECLARATORIA DE FABRICA (inscrita al amparo de la Ley 27157 y sus ampliatorias) en la Partida Electrónica N° 0700473, en el asiento B00005 (EDIFICACION NUEVA); donde se ha declarado como fecha de culminación de las obras de construcción de una edificación nueva de 03 pisos en NOVIEMBRE 1979, NO CORRESPONDE con los antecedentes que obran en esta corporación municipal, en lo referido a la distribución de ambientes y uso, así como tampoco corresponde con licencia de funcionamiento emitido en 18 de julio de 1984, ni con la declaratoria de fábrica validada por el Ministerio de Vivienda y Construcción donde se indica que la fábrica con uso educativo culminado el 30/12/1980”;

Por lo que, en el Informe N°0089-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ se opinó que: “existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Ramiro Abelardo Asmat Girao, por su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157 en el asiento B00005 de la Partida N°07004313 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02630962 de fecha 06 de setiembre de 2022, en el que señaló como fecha de la finalización de la obra noviembre 1979, 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 04 de octubre de 2022 y 19 de setiembre de 2001, la obra no habría culminado en noviembre de 1979, tal como ha sido consignado en el Formulario Registral N°1, 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”;

- b) En la Resolución Jefatural N°270-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, se dispuso “INICIAR procedimiento administrativo sancionador al Verificador Responsable, Ingeniero civil Ramiro Abelardo Asmat Girao, 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



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 27 de mayo de 2024

de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00005 de la partida N° 07004313 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02630962 de fecha 06 de setiembre de 2022, la cual se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble;

Que, en su descargo al Dictamen, ha señalado que no se puede sostener la imputación del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157; al respecto es necesario resaltar que dada la especial condición del verificador su actuación en el proceso de regularización exige un mínimo deber de cuidado para verificar, con cierto grado de certeza, que la información que indica corresponde a la realidad, por ende, el cumplimiento diligente de su función implica constatar en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, además de hacer uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance, a fin de constatar que la realidad física del predio responda a la fecha máxima que habilita la ley para el proceso de regularización; no realizar dichas actuaciones incurre en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional;

Que, los criterios para concluir que el verificador actuó en culpa inexcusable, equiparable a una conducta dolosa o intencional, son los siguientes: a) si una persona no interviene en la construcción, lo normal u ordinario consiste en recolectar la información, la prueba de los hechos o cualquier elemento, que le permitan razonar y arribar a la fecha (aproximada) de conclusión de dicha construcción, sin embargo, en el presente caso esto no ha ocurrido, b) el verificador no es una persona común, sino un especialista, por lo que su conducta debe seguir las reglas de su profesión (máxime si se trata de una persona calificada para el ejercicio de esa función), c) el verificador cuenta con información pública a la que puede tener acceso para contrastar la información brindada por el propietario, por ejemplo los datos históricos o catastrales del predio de la Municipalidad de Miraflores;

Que, en esa línea, se tiene que ha quedado acreditado que el verificador no ha cumplido diligentemente su función, lo cual, cuando menos denota negligencia grave, lo que permite concluir: que el verificador ha incurrido en una infracción grave sancionable. Esto debe leerse conjuntamente con lo previsto en el inciso 10 del artículo 248 del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que la responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva

Que, en su descargo al Dictamen, ha señalado que no existe afectación o daño causado con la inexactitud de los datos consignados, lo cual difiere con lo determinado por la Municipalidad y lo mencionado por esta Jefatura Zonal, es decir 1980 y año 1984, estaría dentro de los supuestos de la Ley; sin haberse causado daño alguno a terceros o a la administración; señalando que luego de la denuncia presentada por la Municipalidad, la misma ha otorgado el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones para Establecimientos Objeto de Inspección Clasificados con Nivel de Riesgo N°04129-2023 Y la Resolución de Licencia de Funcionamiento N°2091-2023-SGC-GAC/MM (otorgadas a favor de un Chifa), Restaurante con venta de Licor como complemento de las comidas chifa); Al respecto, se debe indicar que los mencionados documentos, constatan lo señalado por la Municipalidad de Miraflores en el Oficio N° 048-2022-SGCA-GDUMA/MM, donde se señaló que *“en base a los documentos que obran en el expediente N° 7625-2022, se ha determinado que la Declaratoria de Fábrica inscrita respecto de las obras de ampliación no es procedente, debido a que en la inspección ocular se constató de que el predio se encuentra en proceso de remodelación, reforzamiento de sus estructuras (columnas y techos), para ser adecuados al uso de CHIFA-RESTAURANTE-KARAOKE”*; es decir válidamente la Municipalidad de Miraflores constató en la inspección ocular, que la



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**

#### **RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF**

**Lima, 27 de mayo de 2024**

declaratoria de fábrica, inscrita en el asiento B00005 de la partida N°07004313 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02630962 de fecha 06 de setiembre de 2022, en el que señaló como fecha de la finalización de la obra noviembre 1979, no estaba terminada, por cuanto estaba en proceso de remodelación de columnas y techos para uso de un Chifa; respecto de la cual la Municipalidad Distrital de Miraflores ha señalado que no corresponde con los antecedentes que obran en la corporación municipal, en lo referido a la distribución de ambientes y uso; así como tampoco corresponde con la Licencia de Funcionamiento emitida el 18 de julio de 1984, ni con la declaratoria de fábrica validada por el Ministerio de Vivienda y Construcción donde se indica que la fábrica con uso educativo culminó el 30/12/1980;

Que, conforme se desprende del Dictamen de Vistos emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica, se señala que lo declarado en el Formulario N°1 Ley N°27157 y la información consignada en el Plano de Distribución, Lamina A-1, presentado con el título N°2022-02630962, que dio mérito a la extensión del asiento B00005 de la partida N°07004313 del Registro de Predios de Lima, no corresponde a la información proporcionada por la Municipalidad de Miraflores;

Que, en el presente caso, al tener el verificador como función; certificar la concordancia entre la realidad física con la información contenida en la documentación que se presenta al Registro y, además, tener la obligación de actuar con diligencia según lo establecido en el (inciso "c" del artículo 25° del Reglamento del índice de Verificadores del Registro de Predios), se concluye que el ejercicio de sus actividades suponen un mayor deber de cuidado por tratarse de actividades realizadas al amparo de un título habilitante de la Administración Pública que suponen una mayor diligencia en el actuar (Verificador Responsable). No obstante, en el presente procedimiento no consta el comportamiento o actuar diligente del verificador pues, como ha quedado demostrado con la valoración de las pruebas aportadas por la Municipalidad de Miraflores con relación del título N°02630962 de fecha 06 de setiembre de 2022, en donde se ha certificado la autenticidad de la firma del verificador por la Notaria de Lima, María E. Flores Galván el 26 de agosto de 2022, que se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble.

Que, habiendo quedado demostrado que el Verificador Responsable 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), asimismo en el presente procedimiento se están respetando las garantías del debido procedimiento, ya que el Dictamen N°00005-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ y el Oficio N°0366-2024-SUNARP/ZRIX/JEF, fueron notificados con fecha 26 de abril del 2024 por correo electrónico autorizado por el mencionado Verificador, a fin de que haga uso de su derecho de defensa;

Que, de los descargos al dictamen por parte del Verificador y de la audiencia de uso de la palabra, no se encontraron fundamentos y evidencias suficientes que motiven a cambiar o modificar la opinión vertida en el Dictamen N°0005-2024-SUNARP-ZRIX/UAJ, toda vez, que los argumentos expuestos no desvirtúan lo manifestado en el precitado dictamen; puesto que de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado en razón del Informe Técnico N°1168-2022-SGCA-GDUMA/MM, adjuntando registro fotográfico, presentado por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, que la 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, ya que de la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad Distrital de Miraflores, se advierte del registro fotográfico la Licencia Autorización Municipal de funcionamiento emitida el 18 de julio de 1984, para el uso de Servicio Educativo y Cultural y la Declaratoria de fábrica



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**

#### **RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF**

**Lima, 27 de mayo de 2024**

validada por el Ministerio de Vivienda y Construcción el 19/03/1987 (Resolución Directoral N° 094-87/VC/5140); que la fecha declarada como culminada la obra no correspondería a la realidad, por lo que, todo lo expresado hace suponer que la mencionada regularización se fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, por lo que 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 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 del 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 Ramiro Abelardo Asmat Girao, ha incurrido en falta grave en el procedimiento de inscripción de la declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00005 de la partida N°07004313 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02630962 del 06 de septiembre de 2022, por lo que de conformidad con el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordado con el artículo 34° de la misma norma, corresponde imponer la sanción administrativa de cancelación de su Registro de Verificador signado con el código N°000002731 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 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;

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 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 de la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°363-2022-SUNARP/GG del 28 de diciembre del 2022.





**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**  
**ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**  
**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00308-2024-SUNARP/ZRIX/JEF**

Lima, 27 de mayo de 2024

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- DECLARAR** que el Verificador Responsable, ingeniero civil Ramiro Abelardo Asmat Girao, ha incurrido en la conducta sancionable prevista 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, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00005 de la partida N°07004313 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02630962 de fecha 06 de septiembre de 2022, 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.- IMPONER** al Verificador Responsable, ingeniero civil Ramiro Abelardo Asmat Girao, la sanción administrativa de CANCELACIÓN DE SU REGISTRO DE VERIFICADOR signado con el Código N°000002731 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, la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble.

**Artículo 4.- REMITIR** a la Procuraduría Pública de la Sunarp, copia certificada 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, así como a la Municipalidad de Miraflores, acompañado con copia auténtica imprimible del Dictamen de Vistos.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional**

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