



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 0190 -2025-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 21 de abril de 2025

VISTOS; Resolución Jefatural N°00490-2024-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 29 de agosto de 2024, Oficio N°00794-2024-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 29 de agosto del 2024, Dictamen N°00017-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 05 de diciembre de 2024, Oficio N°00549-2025-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 03 de abril de 2025 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N°27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 30 de enero del 2002, se declaró 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 del ciudadano;

Que, mediante Ley N°27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 28 de mayo de 2000, se regula la utilización de la firma electrónica otorgándole la misma validez y eficacia jurídica que el uso de una firma manuscrita u otra análoga que conlleve manifestación de voluntad;

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 la Resolución Jefatural N°00490-2024-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 29 de agosto de 2024, se dispuso iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto Juan Sánchez Gutiérrez, 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 regularización de declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N°27157, inscrita en el asiento B00003, de la Partida N°14477712, del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N°01636908, de fecha 02 de octubre de 2020, la cual se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble;

Que, a efectos de notificar la Resolución Jefatural N°00490-2024-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 29 de agosto de 2024, esta Jefatura Zonal N°IX cursa el Oficio N°00794-2024-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 29 de agosto del 2024, en cumplimiento del numeral 3 del artículo 255° T.U.O de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, otorgándose el plazo de cinco (05) días hábiles, a efectos de que formule su descargo, habiéndose realizado la notificación bajo puerta en segunda visita el día 04 de setiembre de 2024, al no encontrarse al Verificador Responsable, Juan Sánchez Gutiérrez, u otra persona en el domicilio señalado, conforme consta en el Acta de Notificación N°516499; no habiéndose formulado descargos al respecto;

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 Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, en el que concluye que el Verificador Responsable, arquitecto Juan Sánchez Gutiérrez, no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°490-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 29 de agosto de 2024, por la cual se le imputaba 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



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 0190 -2025-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 21 de abril de 2025

en el procedimiento de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00003 de la partida N°14477712 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01636908 del 02 de octubre de 2020;

Que, a fin de respetar las garantías del debido procedimiento, y que el Verificador Responsable, Juan Sánchez Gutiérrez sea debidamente notificado, esta Jefatura Zonal N°IX cursa el Oficio N°00549-2025-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 03 de abril de 2025, en cumplimiento del numeral 5 del artículo 255° T.U.O de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, para que tome conocimiento de lo emitido por el Dictamen N°00017-2024-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 05 de diciembre de 2024, por lo tanto, se notifica bajo puerta al no encontrarse al Verificador Responsable, Juan Sánchez Gutiérrez u otra persona en el domicilio señalado, conforme consta en el Aviso de Visita N°154136 y el Acta de Notificación N°005802 de segunda visita de fecha 08 de abril de 2025: sin embargo no se presentaron descargos al respecto;

Que, conforme se desprende del Dictamen de Vistos emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica, los medios probatorios presentados por la ciudadana Roxella Lizetty Meza Vega, no resultan suficientes para determinar la imposición de una sanción, siendo que mediante Hoja de Trámite N°E-01-2022-61936 las fotografías adjuntadas no resultan visibles, mientras que las fotografías presentadas mediante Hoja de Trámite N°E-00-2024-042601 no señalan fecha cierta, por lo que considera que existe duda razonable en la actuación del Verificador Responsable, arquitecto Juan Sánchez Gutiérrez, en el procedimiento de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento en el asiento B00003 de la partida N°14477712 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01636908 del 02 de octubre de 2020, toda vez que, con todos los medios probatorios recabados, no se ha podido quebrantar el principio de la presunción de inocencia del administrado;

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

El 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°125-2024-SUNARP-SN; el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN y en virtud a la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 363-2022-SUNARP/GG del 28 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR que el Verificador Responsable, arquitecto **JUAN SÁNCHEZ GUTIÉRREZ**, no ha incurrido en responsabilidad administrativa señalada en la Resolución Jefatural N°490-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 29 de agosto de 2024, por la cual se le imputaba 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, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00003 de la partida N°14477712 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N°01636908 del 02 de octubre de 2020, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 0190 -2025-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 21 de abril de 2025

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución al Verificador Responsable mencionado en el artículo precedente, en su domicilio Jr. José J. Inclán 380 Urbanización Los Ficus, distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, acompañando copia autentica imprimible del Dictamen de Vistos

Artículo 3.- DISPONER el archivamiento definitivo de los actuados.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional

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