



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 025 -2020-SUNARP/SN

Lima, 11 FEB. 2020

VISTOS: El recurso de apelación interpuesto por la señora JENNIFER JOANNA VILLENA RONDÓN contra la Resolución Jefatural N° 03-2019/Z.R.N°XIII-JEF, de fecha 07 de enero de 2019, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificadora del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna; el Dictamen N° 14-2019-SUNARP-SNR/DTR, de fecha 11 de setiembre de 2019, emitido por la Dirección Técnica Registral; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de julio de 1999, se regulan los procedimientos destinados al saneamiento físico-legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos predios edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno;

Que, la Ley N° 27157 ha establecido que en los citados procesos de regularización se requiere la participación de un verificador, quien según lo establecido en el artículo 8 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, deberá ser arquitecto o ingeniero civil inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Sunarp;

Que, el artículo 18 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, ha facultado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para la aplicación de las sanciones previstas en los literales a) y b) del artículo 15 de la citada norma, contra los verificadores inscritos en el Índice de Verificadores del Registro de Predios cuyas actuaciones se encuentren tipificadas como faltas;

Que, mediante la Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, de fecha 06 de mayo de 2004, se aprobó el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, en el cual se reguló la competencia sancionadora de la Sunarp contra aquellos verificadores que intervengan en los procedimientos de regularización señalados en la Ley 27157 y su Reglamento;

Que, el artículo 39 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que el procedimiento notarial de saneamiento (rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas) se inicia con una petición escrita del

interesado dirigida al notario, autorizado por abogado, la cual deberá contener, entre otros: plano perimétrico - ubicación con coordenadas UTM, y memoria descriptiva con descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal;

Que, mediante el Informe N° 001-2017/MBCHF-RP/Z.R.N°XIII-SEDE TACNA, de fecha 14 de marzo de 2017, la Registradora Pública (e) Marilú B. Choque Flores pone en conocimiento el Informe Técnico N° 00768-2017-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-U, de fecha 28 de febrero de 2017, en el cual se informó que los planos suscritos por la ingeniera civil Jennifer Joanna Villena Rondón, que dieron mérito a la inscripción de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, tramitada notarialmente e inscrita en el título N° 434784, de fecha 24 de febrero de 2017, del Registro de Predios de Tacna, no concuerdan con la realidad física de los predios materia de rectificación;



Que, mediante la Resolución Jefatural N° 016-2018/Z.R.N° XIII-JEF, de fecha 29 de enero de 2018, se dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la ingeniera civil Jennifer Joanna Villena Rondón, por la presunta información falsa declarada en los planos que dieron mérito a la inscripción de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas contenidos en el título N° 434784, de fecha 24 de febrero de 2017 del Registro de Predios de Tacna, invocando la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, la cual contraviene los literales a) y b) del artículo 24 y el literal c) del artículo 25 del citado Reglamento;



Que, mediante la Resolución Jefatural N° 03-2019/Z.R.N° XIII-JEF, de fecha 07 de enero de 2019, se dispuso sancionar a la ingeniera civil Jennifer Joanna Villena Rondón con la cancelación de su registro de verificadora en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Tacna, al haber concurrido la falta administrativa prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, falta que contraviene los alcances de los literales a) y b) del artículo 24 y el literal c) del artículo 25 del citado Reglamento;



Que, mediante escrito presentado el 21 de enero de 2019, la ingeniera civil Jennifer Joanna Villena Rondón interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 03-2019/Z.R.N° XIII/JEF, de fecha 07 de enero de 2019; el cual fue elevado por el Jefe de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna mediante el Oficio N° 061-2019/Z.R.N°XIII-JEF, a esta Superintendencia Nacional para conocimiento y resolución del caso;



Que, mediante la Hoja de Trámite N° 002599-2019 se ha designado a la Dirección Técnica Registral para que, en su calidad de órgano técnico, emita dictamen sobre el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural



N° 03-2019/Z.R.N° XIII/JEF, de fecha 07 de enero de 2019, de conformidad con el inciso h) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

Que, mediante el Dictamen N° 14-2019-SUNARP-SNR/DTR, de fecha 11 de setiembre de 2019, que forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, la Dirección Técnica Registral ha emitido opinión respecto al recurso de apelación presentado por la ingeniera civil Jennifer Joanna Villena Rondón contra la Resolución Jefatural N° 03-2019/Z.R.N°XIII/JEF, de fecha 07 de enero de 2019; con la cual esta Superintendencia, como órgano de segunda instancia administrativa, concuerda;

De conformidad con lo dispuesto en el literal l) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, contando con el visto de la Oficina General de Asesoría Jurídica; -

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Estimar el recurso de apelación y declarar la nulidad.

ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la ingeniera civil Jennifer Joanna Villena Rondón contra la Resolución Jefatural N° 03-2019/Z.R.N°XIII/JEF, de fecha 07 de enero de 2019, y, en consecuencia, declarar la NULIDAD del acto administrativo contenido en la Resolución Jefatural N° 016-2018/Z.R.N° XIII-JEF, de fecha 29 de enero de 2018, así como la nulidad de todos los actos posteriores, emitidos por el Jefe de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna.

Artículo Segundo.- Comunicación a la Municipalidad Provincial de Tacna.

REMITIR a la Municipalidad Provincial de Tacna copias certificadas de la presente resolución, del Dictamen N° 14-2019-SUNARP-SNR/DTR, de fecha 11 de setiembre de 2019, y de todos los actuados contenidos en el expediente administrativo, para los efectos a que se contrae lo señalado en el numeral 4.2.3 del citado dictamen.

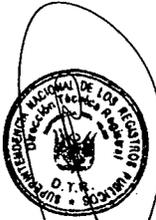
Artículo Tercero.- Notificación de Resolución

DISPONER la notificación de la presente resolución y del Dictamen N° 14-2019-SUNARP-SNR/DTR, de fecha 11 de setiembre de 2019, que forma parte



integrante de la presente resolución, a la apelante y al Jefe de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna.

Artículo Cuarto.- Agotamiento de vía administrativa



Declarar agotada la vía administrativa, de conformidad con el artículo 228 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web institucional.



MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DICTAMEN N° 14 -2019-SUNARP-SNR/DTR

PARA : MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DE : MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)

ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción administrativa.

REF. : Oficio N° 061-2019/Z.R.N°XIII-JEF

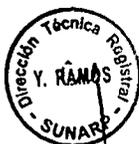
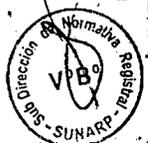
11 SET. 2019

FECHA : Santiago de Surco,

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al oficio de la referencia, a través del cual el Jefe de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, David A. Silva Acevedo, remite a esta Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, contra la Resolución Jefatural N° 03-2019/Z.R.N°XIII-JEF del 07.01.2019, que declaró la existencia de responsabilidad administrativa de la citada ingeniera al haberse acreditado la falta administrativa que contraviene los alcances de los literales a) y b) del artículo 24 y el literal c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, con lo cual se dispuso la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII-Tacna.

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante el Informe N° 001-2017/MBCHF-RP/Z.R.N°XIII-SEDE TACNA del 14.03.2017, la Registradora Pública (e) Marilú B. Choque Flores, pone en conocimiento de la Unidad Registral el Informe Técnico N° 00768-2017-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-U del 28.02.2017, ratificado con el Informe Técnico N° 00231-2018-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-U del 18.01.2018, emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, en el cual se informó que los planos y memorias descriptivas suscritos por la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, que dieron mérito a la inscripción de la anotación preventiva de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11 (partida N° 11021917), N° 12 (partida N° 11021918) y N° 13 (partida N° 11021919) del Registro de Predios de Tacna (título N° 434784 del 24.02.2017), no concuerdan con la realidad física de dichos predios, de acuerdo a la imagen satelital de google earth-pro 2015, imagen street view del año 2014, plano base de la Municipalidad Provincial de Tacna y ortofoto del año 2007 (no se aprecia retiro del perfil de la manzana en 11.99 ml).



1.2. Mediante Resolución Jefatural N° 016-2018/Z.R.N° XIII-JEF del 29.01.2018 se dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, por presuntamente haber incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, falta que contraviene los literales a) y b) del artículo 24 y el literal c) del artículo 25 del citado Reglamento.

1.3. Mediante escrito presentado el 07.02.2018, la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón formuló su descargo y solicitó se declare la nulidad de la resolución citada en el párrafo anterior. Entre sus principales argumentos señala que: a) se ha vulnerado los principios de tipicidad y debido proceso, así como el derecho a la defensa, pues no ha efectuado un trámite de regularización conforme a la Ley N° 27157 y su Reglamento, sino que ha elaborado los planos y memorias descriptivas conforme al procedimiento establecido en el literal b) del artículo 13 de la Ley N° 27333, y b) el Código Procesal Civil señala que los planos de ubicación y perimétrico, requeridos para el procedimiento notarial de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, son suscritos por arquitecto o ingeniero colegiado, eximiendo la presentación de otro documento técnico que tenga que ser elaborado por un verificador responsable inscrito en el índice de verificadores.

1.4. Mediante Resolución Jefatural N° 03-2019/Z.R.N° XIII-JEF del 07.01.2019, se declaró la existencia de responsabilidad administrativa de la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón al haberse acreditado la falta administrativa que contraviene los alcances de los literales a) y b) del artículo 24 y el literal c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, con lo cual se dispuso la cancelación de la inscripción de su registro de verificador, asignado con el código N° 000008538 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de Tacna.

1.5. Mediante escrito presentado el 21.01.2019, la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón formuló recurso de apelación contra la resolución citada en el párrafo que antecede e interpuso la prescripción de la acción y recurso de queja por defectos de tramitación; señala, entre otros, los siguientes fundamentos: a) que, ha efectuado la suscripción de los planos y memorias descriptivas conforme al procedimiento establecido en el literal b) del artículo 13 de la Ley N° 27333, sobre rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en sede notarial, y b) que, mediante el Oficio N° 310-2017-SGATL-GDU/MPT del 24.08.2017, la Municipalidad Provincial de Tacna informó que los planos visados concuerdan con la realidad física de los terrenos.

1.6 Mediante Oficio N° 061-2019/Z.R.N°XIII-JEF presentado el 11.02.2019, el Jefe de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna elevó el recurso de apelación citado en el párrafo que antecede, y mediante el Oficio N° 217-2019/Z.R.N°XIII-JEF presentado el 28.06.2019, se elevó los actuados originales del expediente administrativo al despacho del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

1.7 Mediante Hoja de Trámite N° 2019-002599 se derivó el expediente administrativo a la Dirección Técnica Registral, para que actúe como ente dictaminador en el presente procedimiento administrativo sancionador.

II. CUESTIÓN PREVIA: Evaluación de procedencia del recurso.

Habiéndose interpuesto el recurso de apelación dentro del plazo señalado en el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS, de conformidad con el cargo de notificación que obra en el expediente administrativo a fojas 126, ha quedado expedito para la emisión del dictamen correspondiente con arreglo a lo dispuesto en el literal h) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

Sin perjuicio de ello, es de verse que en el trámite del presente procedimiento, específicamente en el escrito de descargo que obra a fojas 111, la recurrente invocó la nulidad de la Resolución Jefatural N° 016-2018/Z.R.N° XIII-JEF, que dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador en su contra; en ese sentido, esta Dirección Técnica Registral evaluará si concurren elementos que constituyen vicios que hagan prever que los actos administrativos emitidos adolecen de causal de nulidad, considerando para ello los argumentos invocados por la recurrente.

III. CUESTIÓN A DILUCIDAR:

De acuerdo a los hechos y argumentos expuestos en la tramitación del procedimiento administrativo sancionador, este dictamen tendrá por objeto dilucidar lo siguiente:

3.1 Determinar si corresponde declarar la nulidad de las actuaciones realizadas en la tramitación del presente procedimiento.

IV. ANÁLISIS:

A fin de dilucidar la cuestión planteada, se realizará la evaluación del presente procedimiento conforme a los siguientes aspectos:

4.1. Naturaleza Jurídica del Procedimiento Administrativo Sancionador:

4.1.1 En principio, tenemos que la regularización de edificaciones se encuentra normado en el Título I de la Ley N° 27157¹, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y en la sección primera de su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 007-2000-MTC², posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA³.

De conformidad con el artículo 3 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la citada ley.

En este procedimiento interviene un verificador responsable que es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la Sunarp, quien bajo su responsabilidad organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación, de conformidad con las funciones previstas en el artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157⁴.

Dicho procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere, si, la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los

¹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 20.07.1999.

² Publicada en el diario oficial El Peruano el 17.02.2000.

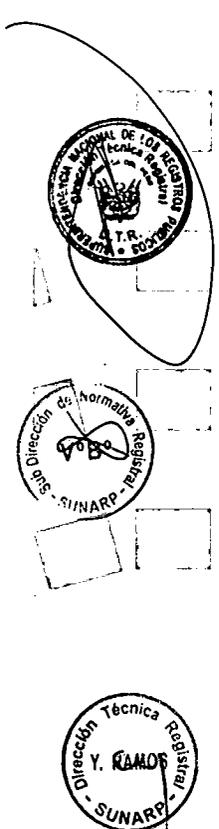
³ Publicada en el diario oficial El Peruano el 08.11.2006.

⁴ Artículo 9.- Funciones del verificador responsable:

9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

9.2 Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del presente Reglamento. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación.

9.3 A efectos de la actualización registral, el Verificador Responsable verifica que el predio cumpla con las condiciones y los requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, suscribiendo el Formulario correspondiente.



propietarios del predio a través del formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

El procedimiento de regularización que establece la citada ley se realiza teniendo como base el informe técnico a cargo del verificador responsable, quien tiene como principal función comprobar la realidad física del predio. Así, la ley ha reservado al verificador, en su calidad de profesional privado o público, la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio; para lo cual, el informe técnico de verificación debe contener la constatación realizada por el citado profesional sobre el predio materia de regularización.

Cabe señalar que en cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, en el artículo 3 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, se señala que la norma regula el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, empero el citado artículo fue modificado por la Ley N° 30830, publicada en el diario oficial El Peruano el 27.07.2018, la cual establece que el procedimiento de regularización previsto en esta última norma puede ser adoptado por los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31.12.2016.

Ahora, la responsabilidad de los verificadores en sede administrativa se determina en cada caso concreto y está referida a la actuación del verificador en el procedimiento de regularización. Vale decir, está referida al adecuado ejercicio o no, por parte de verificador, de la función que le ha sido asignada por ley. Así, basta verificar el incumplimiento de sus funciones para que le sea aplicable una sanción administrativa. De esta manera, los artículos 16 y 17⁵ del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, han previsto taxativamente las conductas sancionables (faltas leves y faltas graves) al verificador, dentro del procedimiento de regularización de edificaciones.

La misma norma establece en su artículo 15, que de comprobarse cualquiera de las citadas faltas, dentro del procedimiento administrativo sancionador, se impondrá al verificador las siguientes sanciones: a) Suspensión temporal no

5 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.

menor de quince (15) días, ni mayor de seis (6) 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 (...).

Por su parte, el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores establece que son susceptibles de sanción por la Sunarp, las siguientes conductas del verificador: a) Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de su función 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 ese sentido, cuando la administración pública, en el marco de sus facultades y atribuciones, advierta una conducta irregular del administrado, que previamente se encuentra en la ley como infracción, pone en marcha el inicio del procedimiento administrativo sancionador⁶; la cual tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectiva sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones calificadas como tales en la ley o en los reglamentos que se derivan de aquella.

4.2 Del procedimiento administrativo sancionador instaurado por la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna.

4.2.1 En el caso en concreto, tenemos que mediante el título N° 434784 del 24.02.2017, se inscribió el acto de anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, tramitada notarialmente, de las subparcelas N° 11 (partida N° 11021917), N° 12 (partida N° 11021918) y N° 13 (partida N° 11021919) del Registro de Predios de Tacna. Así, verificado dicho título archivado tenemos que el referido acto se inscribió en mérito, entre otros, a los siguientes documentos: solicitud de fecha 16.12.2015 suscrita por la notaria de Tacna, Elba Anguis de Adawi, solicitud de fecha 25.03.2015 firmada por los interesados y abogada Vivian Díaz Godoy, copia de planos de localización, ubicación-perimétrico y memorias descriptivas suscritos por la ingeniera civil Jennifer Joanna Villena Rondón, todos certificados por la notaria Elba Anguis de Adawi con fecha 16.12.2015.

Ahora, tenemos que el Jefe de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna mediante la Resolución Jefatural N° 016-2018/Z.R.N° XIII-JEF dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, por presuntamente haber incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del

⁶ De acuerdo al artículo 18 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, tratándose de 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 del citado Reglamento, el Jefe de la Oficina Registral correspondiente y, en segunda instancia, el Superintendente Nacional de la Sunarp.

Índice de Verificadores del Registro de Predios, falta que contraviene los literales a) y b) del artículo 24 y el literal c) del artículo 25 del citado Reglamento y, mediante la Resolución Jefatural N° 03-2019/Z.R.N° XIII-JEF, se declaró la existencia de responsabilidad de la citada ingeniera disponiéndose la cancelación de su registro en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Tacna, en base a los siguientes fundamentos:

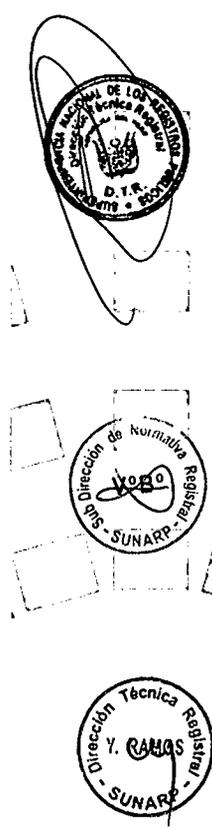
- i) Que, mediante el título N° 434787 del 24.02.2017, se inscribió el acto de anotación preventiva de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11, N° 12 y N° 13, en las partidas N° 11021917, N° 11021918 y N° 11021919 del Registro de Predios de Tacna, respectivamente, en mérito, entre otros, a las memorias descriptivas, planos de localización-ubicación y perimétricos, suscritos por la verificadora común Ing. Jennifer Joanna Villena Rondón.
- ii) Que, en el Informe Técnico N° 768-2017-Z.R.N° XIII/UREG-ORT-U, que dio mérito a la inscripción del título N° 434784 del 24.02.2017, se informó que existe discordancia entre lo informado por la verificadora y la realidad física de los predios, de acuerdo a la imagen de google earth-pro 2015, imagen street view del año 2014, ortofoto del año 2007 y plano base de la Municipalidad Provincial de Tacna (no se aprecia el retiro del perfil de la manzana en 11.99 ml).
- iii) Que, mediante el Oficio N° 310-2017-SGATL-GDU/MPT del 24.08.2017⁷, la Municipalidad Provincial de Tacna remitió los Informes Gráficos N° 1058-2013-AC-SGATL-GDU/MPT, N° 1059-2013-AC-SGATL-GDU/MPT y N° 1060-2013-AC-SGATL-GDU/MPT, emitidos en mérito a los Certificados de Zonificación y Vías N° 122-2013-SGATL-GDU-MPT, N° 123-2013-SGATL-GDU-MPT y N° 124-2013-SGATL-GDU-MPT, que dieron mérito, entre otros, a la anotación preventiva y definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11, N° 12 y N° 13, así como remitió los Informes Gráficos N° 0896-2017-AC-SGATL-GDU/MPT, N° 0902-2017-AC-SGATL-GDU/MPT y N° 0936-2017-AC-SGATL-GDU/MPT, emitidos en mérito a los Certificados de Visación de Planos N° 0083-17-DGATL-GDU/MPT, N° 0084-17-DGATL-GDU/MPT y N° 0085-17-DGATL-GDU/MPT, los cuales dieron mérito a la inscripción definitiva del citado acto de rectificación, e informó que dichos planos y memorias descriptivas concuerdan con la realidad física de los predios.
- iv) Que, mediante el Informe Técnico N° 00231-2018-Z.R.N° XIII/UREG-ORT-U, emitido a solicitud de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna en el

⁷ Emitido en mérito a la solicitud requerida por el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, mediante los Oficios N° 293-2017/Z.R.N° XIII-UREG y N° 231-2017/Z.R.N° XIII-UREG.

presente procedimiento sancionador, se informó que los planos presentados en el título N° 434787 del 24.02.2017, no son los mismos que fueron presentados para su visación ante la Municipalidad Provincial de Tacna y los cuales dieron merito a la inscripción definitiva de la referida rectificación, en el título N° 2053051 del 11.09.2018, pues de acuerdo a los informes gráficos adjuntados en el Oficio N° 310-2017-GDU/MPT, los predios materia de rectificación no se encuentran retirados sino están alineados al perfil de la manzana, con lo cual se advierte discrepancia entre los referidos planos.

- v) Que, la documentación técnica obrante en el título archivado N° 434787 del 24.02.2017, no se encuentra visada por la autoridad municipal correspondiente, entonces se evidencia la actuación de la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón como verificadora común, regulándose su actuación bajo los parámetros normados en la Ley N° 27157 y su Reglamento, y por tanto tiene como principales funciones, entre otros, confirmar que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno.
- vi) La verificadora Jennifer Joanna Villena Rondón, ha proporcionado y presentado planos que no corresponden a la realidad física; por lo que existe responsabilidad administrativa al haber incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, falta que contraviene los literales a) y b) del artículo 24 y el literal c) del artículo 25 del citado Reglamento, disponiéndose la cancelación de su registro en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Tacna.

4.2.2 En esa línea, tenemos que la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna ha dispuesto el inicio del procedimiento administrativo sancionador y posterior sanción contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, por considerar que en su actuación, como verificadora responsable, brindó información falsa en los planos que dieron merito a la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11, N° 12 y N°13, inscritas en las partidas N° 11021917, N° 11021918 y N° 11021919 del Registro de Predios de Tacna, respectivamente, lo cual señalan se ha podido acreditar a través de lo informado en los Informes Técnicos N° 00768-2017-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-U y N° 00231-2018-Z.R.N°XIII/UREG-ORT-U, en los cuales advierten, fundamentalmente, la siguiente discrepancia: que, en la ortofoto del año 2007, la imagen de google earth-pro 2015, la imagen street view del año 2014 y el plano base de la Municipalidad Provincial de Tacna, no se aprecia el retiro del perfil de la manzana de los predios materia de rectificación en 11.99.ml, tal como fue declarado en los planos suscritos por la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón contenidos en el título N° 434787



del 24.02.2017, circunstancia que refieren ha sido confirmada con los informes gráficos adjuntos al Oficio N° 310-2017-SGATL-GDU/MPT.

Con ello tenemos, que de acuerdo a la ortofoto del año 2007, la imagen de google earth-pro 2015, la imagen street view del año 2014 y el plano base de la Municipalidad Provincial de Tacna, no existe el retiro del perfil de la manzana en 11.99 ml, de los predios materia de rectificación.

Ahora, verificado los informes gráficos remitidos por la citada municipalidad (N° 1058-2013-AC-SGATL-GDU/MPT, N° 1059-2013-AC-SGATL-GDU/MPT y N° 1060-2013-AC-SGATL-GDU/MPT, emitidos en mérito a los Certificados de Zonificación y Vías N° 122-2013-SGATL-GDU-MPT, N° 123-2013-SGATL-GDU-MPT y N° 124-2013-SGATL-GDU-MPT)⁸, no se advierte en los mismos el retiro de los predios del perfil de la manzana, se observa que se encuentran alineados al perfil de la manzana.

Dicha información también se advierte en los Informes Gráficos N° 0896-2017-AC-SGATL-GDU/MPT, N° 0902-2017-AC-SGATL-GDU/MPT y N° 0936-2017-AC-SGATL-GDU/MPT, emitidos en merito a los Certificados de Visación de Planos N° 83-17-SGATL-GDU/MPT, N° 84-17-SGATL-GDU/MPT y N° 85-17-SGATL-GDU⁹, los cuales dieron merito, entre otros, a la inscripción definitiva del referido acto de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11, N° 12 y N° 13, en el título N° 2053051 del 11.09.2018.

Con lo dicho, tendríamos que de acuerdo a los informes gráficos remitidos por la Municipalidad Provincial de Tacna se estaría demostrando que los predios materia de rectificación se encuentran alineados al perfil de la manzana y no retirados de dicho perfil en 11.99 ml, como fue señalado por la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón en los planos presentados en el título N° 434787 del 24.02.2017.

4.2.3 Ahora, un punto importante a analizar es el referido al trámite de visación de los planos tramitado por la Municipalidad Provincial de Tacna que dieron merito a la inscripción definitiva del referido acto de rectificación de área,

⁸ Dichos certificados dieron mérito tanto a la anotación preventiva (título N° 434784 del 24.02.2017) como a la inscripción definitiva (título N° 2053051 del 11.09.2018) de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11, N° 12 y N° 13 en las partidas N° 11021917, N° 11021918 y N° 11021919 del Registro de Predios de Tacna. No obstante, cabe señalar que los informes gráficos que dieron merito a la emisión de los citados certificados no obran en dichos títulos archivados.

⁹ Dichos certificados dieron mérito a la inscripción definitiva (título N° 2053051 del 11.09.2018) de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11, N° 12 y N° 13 en las partidas N° 11021917, N° 11021918 y N° 11021919 del Registro de Predios de Tacna. No obstante, cabe señalar que los informes gráficos que dieron merito a la emisión de los citados certificados no obran en dicho título archivado.

linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11, N° 12 y N° 13, en el título N° 2053051 del 11.09.2018.

Debe citarse que de acuerdo al TUPA¹⁰ de la Municipalidad Provincial de Tacna, el trámite de visación de planos para la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, conlleva a la realización de una inspección ocular por el personal de catastro de la citada entidad, a fin de determinar la realidad física y gráfica de los predios materia de rectificación para la posterior emisión de los informes gráficos en los que se plasma dicha evaluación.

Así, verificado los planos obrantes en el título archivado N° 2053051 del 11.09.2018, los cuales también están suscritos por la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, se advierte que la descripción de los predios coincide con la información contenida en los planos presentados en el título N° 434787 del 24.02.2017, y los cuales como se señaló, han sido visados por la Municipalidad Provincial de Tacna.

Con lo dicho en los párrafos precedentes, se advierte una discrepancia, pues en los informes gráficos remitidos por la Municipalidad Provincial de Tacna, se advierte que los predios materia de rectificación se encuentran alineados al perfil de la manzana, mientras que, en los planos que dieron merito a la inscripción definitiva de la referida rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas (cuyos planos también dieron merito a la anotación preventiva), se aprecia el retiro de los predios del perfil de la manzana en 11.99 ml, y los cuales han sido visados por la Municipalidad Provincial de Tacna.

Así, tenemos que la citada Municipalidad Provincial de Tacna está constatando que la realidad física de los referidos predios sería conforme a la descripción contenida en dichos planos, circunstancia que quedaría confirmada con lo informado por la citada municipalidad a través del Oficio N° 310-2017-SGATL-GDU/MPT, en el que se señaló expresamente que, *la documentación técnica presentada para el trámite de visación de planos, concuerda con la realidad física de los terrenos.*

Entonces, si bien se ha advertido que la citada municipalidad estaría constatando que la realidad física de las subparcelas N° 11, N° 12, y N° 13 sería conforme a la descripción contenida en los planos suscritos por la Ingeniera Civil Jennifer Joanna Villena Rondón y los cuales dieron merito a la anotación preventiva (título N° 434784 del 24.02.2017) e inscripción definitiva (título N° 2053051 del 11.09.2018) de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de los citados predios en las partidas N°

¹⁰ De acuerdo al TUPA de la Municipalidad Provincial de Tacna aprobado por Decreto de Alcaldía N° 0006-2017 del 31.05.2017 (pág. 123), en el trámite de visación de planos para rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, entre otros procedimientos, se realiza la inspección ocular en los predios materia de rectificación.



11021917, N° 11021918 y N° 11021919 del Registro de Predios de Tacna, respectivamente, sí es notoria la discrepancia de dichos planos, visados por la Municipalidad Provincial de Tacna, con los informes gráficos emitidos por dicha entidad.

Por lo que, consideramos pertinente poner en conocimiento de la Municipalidad Provincial de Tacna dicha discrepancia, a fin que la citada entidad, de ser el caso, dilucide tal discrepancia, o disponga lo conveniente sobre la misma.

4.2.4 Por otro lado, esta instancia al evaluar el presente procedimiento ha advertido la falta de competencia de la Sunarp para instaurar el procedimiento administrativo sancionador contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, en el marco de la Ley N° 27157 y su Reglamento, y el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

Así, conforme a las normas señaladas en el numeral 4.1, tenemos que se ha establecido expresamente en que procedimientos se requiere la intervención de un verificador responsable y, como consecuencia de ello, la disposición del inicio de procedimiento administrativo sancionador por la Sunarp, conforme a lo previsto en la Ley N° 27157 y su Reglamento así como en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

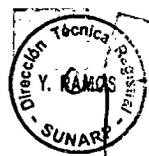
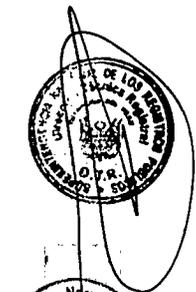
Contrario sensu, existen procedimientos en los cuales la norma no exige la participación de un verificador responsable, sino solo la participación de un profesional ingeniero civil o arquitecto colegiado, por tanto, su actuación no podría ser cuestionada por la Sunarp a través del procedimiento administrativo sancionador que prevén las normas citadas en el párrafo que antecede.

Así tenemos, que el numeral 13.1 del artículo 13 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, dispone lo siguiente:

"Artículo 13.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno.

13.1 Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos:

(...)



b) Procedimiento Notarial: Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504 y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida.

Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157".

Por su parte, el artículo 506 del TUO del Código Procesal Civil, al regular el trámite de la rectificación o delimitación de áreas o linderos, establece como uno de los requisitos, entre otros, la presentación de planos de ubicación y perimétrico, **suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado** y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien.

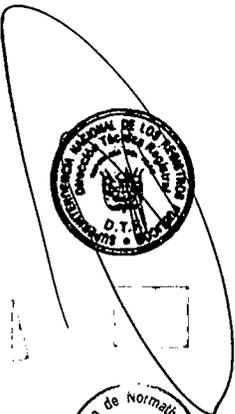
Asimismo, el artículo 39¹¹ del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que el procedimiento notarial de saneamiento se inicia con una petición escrita del interesado dirigida al notario, autorizado por abogado, la cual deberá contener, entre otros: plano perimétrico - ubicación con coordenadas UTM, y memoria descriptiva con descripción de las edificaciones existentes, **suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado** y debidamente visados por la autoridad municipal.

Tenemos que recalcar que dicho procedimiento está a cargo del notario, quien es el responsable de verificar el cumplimiento de lo establecido por el TUO del Código Procesal Civil, la Ley N° 27333 y sobre todo el Reglamento de la Ley N° 27157, pues en esta última se regula el trámite para el saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas tramitadas notarialmente. Dichas normas **no exigen la participación de un verificador responsable para la elaboración de planos y memoria descriptiva.**

4:2.5 No obstante ello, tenemos que la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna asumió competencia a través del procedimiento administrativo sancionador previsto

¹¹ En dicho artículo se norma el trámite por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, de la prescripción adquisitiva de dominio y la formación de título supletorio, los cuales se tramitan conforme al procedimiento previsto en el Reglamento de la Ley N° 27157 y, supletoriamente, por las normas contenidas por el Código Procesal Civil.

El procedimiento notarial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas es similar al de uno de prescripción adquisitiva de dominio tramitado notarialmente, entonces, tanto el contenido del artículo 39 del citado reglamento, como las normas contenidas en el Código Procesal Civil le son aplicables.



en la Ley N° 27157 y su Reglamento, y en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, para determinar la imposición de la sanción contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, al considerar que en su actuación, como verificadora responsable, brindó información falsa en la documentación técnica presentada en el título N° 434784 del 24.02.2017.

Así, mediante la Resolución N° 016-2018/Z.R.N°XIII-JEF se dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón y mediante la Resolución N° 03-2019/Z.R.N°XIII-JEF del 07.01.2019, se declaró la existencia de responsabilidad de la citada ingeniera por la comisión de la falta administrativa que contraviene los alcances de lo establecido en los literales a) y b) del artículo 24 y literal c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, disponiéndose la sanción de cancelación de su registro en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Tacna.

Ahora, verificada la Resolución N° 03-2019/Z.R.N° XIII-JEF del 07.01.2019, es de verse que el fundamento de la primera instancia para asumir que la ingeniera civil Jennifer Joanna Villena Rondón actuó como verificadora responsable en la suscripción de los planos que dieron merito a la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de las subparcelas N° 11, N° 12 y N° 13, en el título N° 434784 del 24.02.2017, y, por ende, instaurar el procedimiento administrativo sancionador y posterior sanción en su contra, radica, principalmente, en la aplicación del XCIX Pleno del Tribunal Registral. Para mayor análisis transcribimos lo señalado por la primera instancia en la citada resolución:

"(...) Por otro lado, en el XCIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, y publicado en el Diario Oficial El Peruano el 01 de diciembre de 2012, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: Es de competencia y responsabilidad exclusiva del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con los procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva, títulos supletorios o saneamiento de características físicas tramitados por aquél, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico."

En ese sentido, remitiéndonos a la documentación técnica que obra en el título archivado N° 2017-434784, lo cual no se encuentra visada por la autoridad municipal correspondiente, se evidencia la actuación de la Ing. Jennifer Joanna Villena Rondón, como verificador común, por lo tanto de acuerdo al Reglamento de la Ley N° 27157,

aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, el verificador responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno (...)

Sobre ello, debe señalarse en principio, que los precedentes de observancia obligatoria establecen las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, dentro del procedimiento de calificación registral¹².

Bajo esa línea de interpretación, queda a discreción del notario determinar si los planos que se presentan al Registro para inscribir los actos relacionados con el procedimiento de saneamiento de características físicas tramitadas por aquél, entre otros, deben ser visados por autoridad municipal o autorizados por verificador técnico. Sin embargo, las normas antes detalladas no exigen que el ingeniero o arquitecto que visan estos documentos tengan que ser verificadores técnicos.

Ahora, considerando que el procedimiento administrativo sancionador que prevé el Reglamento de la Ley N° 27157, contempla que podrá instaurarse dicho procedimiento contra el verificador responsable y únicamente por la comisión de una falta leve o grave cometida dentro de aquellos procedimientos de regularización en los cuales dicha ley señala expresamente su participación, no corresponde acoger la línea interpretativa adoptada por el Tribunal Registral ni la interpretación de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, pues ello no se condice con los principios de legalidad, tipicidad y culpabilidad que rigen el procedimiento sancionatorio.

En el caso en concreto, se ha llevado a cabo un procedimiento notarial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, tramitado notarialmente, en el cual el Reglamento de la Ley N° 27157, la Ley N° 27383, así como el Código Procesal Civil, han previsto que los planos que

¹² Artículo 31 del Reglamento del Tribunal Registral, aprobado por Resolución N° 065-2016-SUNARP/SN del 09.03.2016.- Los acuerdos del Pleno Registral, que aprueben precedentes de observancia obligatoria establecerán las interpretaciones a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior; el vocal que advierta el incumplimiento de precedentes obligatorios por parte de las instancias registrales, deberá dar cuenta inmediatamente al Presidente del Tribunal Registral, quien informará de ello para los efectos del procedimiento administrativo a la instancia que corresponda.

darán mérito a dicha inscripción deberán ser suscritas por un arquitecto o ingeniero civil colegiado.

Corresponde reiterar, que si bien en el XCIX Pleno del Tribunal Registral se otorga la libertad al notario para determinar si los planos deben ser visados por la autoridad municipalidad o autorizados por verificador técnico, dicha disposición es de aplicación dentro del procedimiento de calificación registral, con fines de inscripción del referido acto en el Registro.

Con lo expuesto en los párrafos que anteceden, tendríamos que el procedimiento administrativo sancionador instaurado por la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón ha sido tramitado vulnerando el cumplimiento correcto de uno de los elementos esenciales del acto administrativo, la competencia.

4.2.6 Entonces, tenemos que señalar que el artículo 3 del TUO de la Ley N° 27444, establece como requisitos de validez de los actos administrativos, entre otros, la competencia, esto es, "ser emitida por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión".

El numeral 2 del artículo 10 de la citada norma, señala que son vicios que causan la nulidad, de pleno derecho, del acto administrativo, "el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14".

Asimismo, los numerales 213.1 y 213.2 del artículo 213 de la misma norma, señalan, respectivamente, que: "en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10 puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales", "la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida" (...).

Por todo lo expuesto, quedaría determinado, inicialmente, que la Resolución N° 016-2018/Z.R.N°XIII-JEF que dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, ha sido emitida vulnerando lo previsto en el TUO de la Ley N° 27444, al haberse configurado el supuesto de nulidad de omisión de los requisitos de validez previsto en el numeral 2 del artículo 10 de la citada norma, en lo referido puntualmente al requisito de competencia

contemplado en el numeral 1 del artículo 3 de la misma; como consecuencia de ello, corresponde declarar la nulidad de la citada resolución así como la nulidad de todos los actos posteriores.

Cabe precisar, adicionalmente, que el supuesto de nulidad advertido no solo afecta el adecuado uso de las facultades conferidas que habilita a un órgano de la Administración para adoptar una decisión o generar una actuación administrativa determinada conferida por norma expresa, sino, además, afecta el interés público, al implicar la vulneración de un derecho constitucionalmente reconocido (el derecho al debido procedimiento).

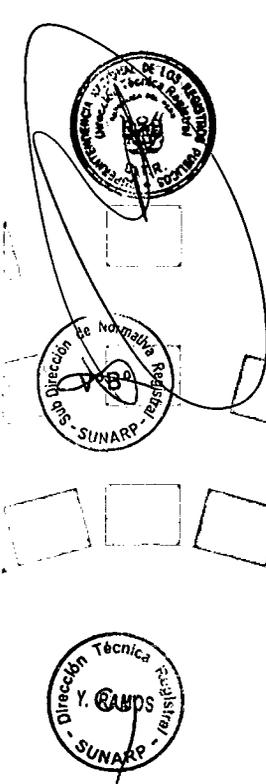
Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, corresponde ahora efectuar la siguiente precisión respecto a los argumentos señalados por la recurrente.

4.3 Sobre los argumentos de apelación de la recurrente:

En los argumentos citados en el numeral 1.5 de los antecedentes, la recurrente recalca que con el título N° 434784 del 24.02.2017, se ha seguido un procedimiento notarial de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, procedimiento que establece como requisito la presentación de planos y memoria descriptiva suscritos por ingeniero civil o arquitecto colegiado, y que por ende la Ley no ha establecido la actuación de un verificador responsable. Además recalca la citada recurrente, que la Municipalidad Provincial de Tacna, a través del Oficio N° 310-2017-SGATL-GDU/MPT del 24.08.2017, ha informado que los planos visados concuerdan con la realidad física de los terrenos.

Con lo dicho tenemos que lo argumentado por la recurrente tendría acogida, pues se advierte que está invocando la falta de competencia de la Sunarp para iniciar un procedimiento administrativo sancionador en su contra, con lo cual invocó la nulidad de dicho procedimiento; por ello, debe afirmarse que el procedimiento administrativo sancionador que prevé el Reglamento de la Ley N° 27157, contempla que podrá instaurarse dicho procedimiento contra el verificador responsable por la comisión de una falta leve o grave cometida dentro de aquellos procedimientos de regularización en los cuales dicha ley señala expresamente su participación, siendo por ende aplicables a dichos verificadores las sanciones señaladas en la citada norma.

Lo que si debe quedar claro, es la discrepancia existente entre los informes gráficos remitidos por la Municipalidad Provincial de Tacna a través del Oficio N° 310-2017-SGATL-GDU/MPT del 24.08.2017, con los planos visados por la citada entidad, circunstancia que como se señaló, deberá ser puesta en conocimiento de la citada entidad para los fines respectivos.



Finalmente, es de verse que la recurrente formuló en su escrito de apelación la prescripción de la acción, al señalar que ha transcurrido más de 30 días desde el inicio del procedimiento hasta la emisión de la resolución respectiva, asimismo, formuló queja por defectos de tramitación, pues se habría infringido los plazos establecidos legalmente.

Sobre el particular, debe señalarse que en el procedimiento administrativo sancionador instaurado por la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, concurren vicios que conllevan a la nulidad de todas las actuaciones tramitadas en dicho procedimiento, ello por falta de competencia de la Sunarp para instaurar el procedimiento administrativo sancionador contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón. Entonces, estando a dicha conclusión, tenemos que no resulta conducente emitir pronunciamiento respecto a los remedios planteados por la recurrente.

Por las consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, esta Dirección Técnica Registral opina que debe declararse la nulidad de la Resolución N° 016-2018/Z.R.N° XIII-JEF del 29.01.2018 que dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, por el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, falta que contraviene los literales a) y b) del artículo 24 y literal c) del artículo 25 del citado Reglamento, así como la nulidad de todos los actos posteriores, al haberse configurado el supuesto de nulidad de omisión de los requisitos de validez, previsto en el numeral 2 del artículo 10 del T.U.O de la Ley N° 27444, en lo referido puntualmente al requisito de competencia contemplado en el numeral 1 del artículo 3 de la misma norma.

CONCLUSIÓN:

Por las consideraciones expuestas, en opinión de la Dirección Técnica Registral, se concluye lo siguiente:

5.1. Se sugiere ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la Ing. Civil Jennifer Joanna Villena Rondón, en consecuencia, declarar la NULIDAD de la Resolución N° 016-2018/Z.R.N° XIII-JEF del 29.01.2018 que dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador en su contra, por el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, falta que contraviene los literales a) y b) del artículo 24 y literal c) del artículo 25 del citado Reglamento, así como declarar la nulidad de todos los actos posteriores, al haberse configurado el supuesto de nulidad de omisión de los requisitos de validez, previsto en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la

Ley N° 27444, en lo referido puntualmente al requisito de competencia contemplado en el numeral 1 del artículo 3 de la misma norma.

5.2. Se sugiere REMITIR a la Municipalidad Provincial de Tacna copia certificada del presente dictamen acompañado de las copias de todos los actuados contenidos en el expediente administrativo, para los efectos a que se contrae lo señalado en el numeral 4.2.3 del presente dictamen.

Atentamente




ROSARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

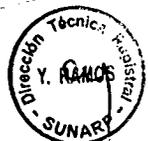
Pase a: POST

Para: Opinión legal y trámite

Fecha: _____



Recibido 17/09/19
14:45 PM



Fecha: 17 SEP 2019

Para: Resolución 2

PROVEÍDO

1- CONOCIMIENTO	<input type="checkbox"/>	6- PROYECTO RESOLUCIÓN	<input type="checkbox"/>
2- ACCIÓN	<input type="checkbox"/>	7- URGENTE	<input type="checkbox"/>
3- PREPARAR RESPUESTA	<input type="checkbox"/>	8- ARCHIVO	<input type="checkbox"/>
4- ESTUDIO E INFORME	<input type="checkbox"/>	9- COORDINACIÓN	<input type="checkbox"/>
5- OPINIÓN	<input type="checkbox"/>		