RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 024-2020-SUNARP/SN

Lima, 11 FEB 2020

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por Guillermo Michelle Anhuamán Azabache contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 29.04.2019, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V–Sede Trujillo; el Dictamen N° 002-2020-SUNARP-SNR/DTR, del 24.01.2019, 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 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 del Registro de Predios cuyas actuaciones se encuentren tipificadas como faltas;

Que, mediante la Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN del 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, mediante Informe N° 1281-2017-ZR-V-ST-RP/TTS del 11.07.2017, el Registrador Público Tito Augusto Torres Sánchez comunica la probable falta de verificador Guillermo Michelle Anhuamán Azabache que certifica la existencia de la fábrica inscrita en el asiento B001 de la partida N° 11187965 del Registro de Predios de Trujillo, en mérito al Título N° 2017-1416793;

Que, Mediante Resolución N° 411-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF del 25.10.2018, el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache, por incurrir presuntamente en la conducta sancionable prevista en el artículo 33 literal b) del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el artículo 17 literal a) del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, incumplimiento su función establecida en el artículo 24 literal b) del Reglamento antes citado y la obligación prevista en el artículo 25 literal c) del mismo;

Que, Mediante la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 29.04.2019, el Jefe de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo resuelve sancionar al Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de dicha zona registral, al haber incurrido en la conducta sancionable tipificada en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordante con la establecida en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, y por haber incumplido con sus funciones y obligaciones establecidas en el literal b) del artículo 24 del citado Reglamento;

Que, mediante escrito presentado el 23.05.2019, ante la Oficina Registral de Trujillo, el Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, el cual fue elevado por el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, mediante Oficio N° 384-2019-ZRN°V/JEF, a esta Superintendencia Nacional para conocimiento y resolución del caso;

Que, mediante la Hoja de Trámite N° 009491-2019 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 N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, 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°002-2020-SUNARP-SNR/DTR del 24.01.2020, 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 Guillermo Michelle Anhuamán Azabache contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 29.04.2019; 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 Guillermo Michelle Anhuamán Azabache contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 29.04.2019 y, en consecuencia, declarar la NULIDAD del acto administrativo contenido en la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, por las razones expuestas en el Dictamen N° 002-2020-SUNARP-SNR/DTR, debiendo retrotraerse el procedimiento hasta la notificación al administrado del informe final de instrucción, para que en un plazo no menor de cinco (5) días hábiles pueda formular sus descargos.

Artículo Segundo.- Actuaciones administrativas

Disponer que el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, al momento de resolver, evalúe los eventuales descargos que presente el administrado así como los argumentos de hecho y de derecho señalados en el recurso de apelación presentado contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, que forma parte del expediente.

Artículo Tercero.- Cumplimiento de disposiciones procedimentales

Disponer que el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo ordene a su personal el estricto cumplimiento de las disposiciones procedimentales contempladas en el artículo 255 del TUO de la Ley 27444.

Artículo Cuarto.- Notificación de Resolución

Disponer la notificación de la presente resolución y del Dictamen N° 002-2020-SUNARP-SNR/DTR de fecha 24.01.2020, que forma parte integrante de la presente resolución, al apelante y al Jefe de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web institucional.

MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DICTAMEN Nº 002-2020-SUNARP-SNR/DTR

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

DE : **MARIO ROSARIO GUAYLUPO**
Director Técnico Registral

ASUNTO : Recurso de apelación contra sanción impuesta a verificador.

REF. : Oficio N° 384-2019-ZRN°V-JEF

FECHA : Santiago de Surco, 24 ENE. 2020

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
Nº Reg 0063
Recibido por
24 ENE. 2020
RECIBIDO
Hora 2:20 pm

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA
27 ENE 2020
Nº Reg.: Hora:
Recibido por: 246

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al oficio de la referencia, por el cual el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo ha remitido a esta Superintendencia el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Ing. Civil Guillermo Michelle Anhuamán Azabache contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 29.04.2019 que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante Informe N° 1281-2017-ZR-V-ST-RP/TTS del 11.07.2017, el Registrador Público Tito Augusto Torres Sánchez comunica la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida N° 11187965 del Registro de Predios de Trujillo, extendida en el asiento B0001, en mérito al Título N° 2017-1416793.

1.2. Mediante Memorándum N° 810-2017-ZR.N°V-UREG del 04.08.2017, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo solicita al Coordinador de la Oficina de Catastro que informe sobre el cumplimiento de las funciones y obligaciones del Verificador Ing. Guillermo Anhuamán Azabache en la suscripción del formulario registral presentado con el Título N° 2017-1416793, y verifique la antigüedad de la construcción declarada a través de las imágenes de Google Street View.

1.3. Mediante Informe N° 6052-2017-ZR-V-ST/OC del 16.08.2017, el Coordinador de la Oficina de Catastro Jorge Luis Siccha Siccha comunica que el 16.08.2017 ha efectuado la fiscalización de la obra del predio ubicado en la Mz. C Lote 3 de la Urb. Rosa de América del distrito y provincia de Trujillo, y verificó que la misma aún se encuentra en etapa de construcción (en acabados), no cuenta con la

antigüedad señalada en el Formulario Registral y que el predio descrito en el plano de ubicación y localización presentado para su inscripción no corresponde con el predio materia de verificación.

1.4. Mediante Informe N° 277-2018-ZR-N°V-UREG del 07.06.2018, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, Fernando Castillo Mendoza, opina que existen suficientes elementos que justifican el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache.

1.5. Mediante Informe N° 631-2018-ZRN°V-UAJ del 23.10.2018, la Jefa de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, Ethel Centurión Sánchez, opina que existen suficientes elementos que justifican el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache, al haber suscrito información presuntamente falsa consignada en el Formulario Registral N° 1 y demás documentación contenida en el Título N° 2017-1416793.

1.6. Mediante Resolución N° 411-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF del 25.10.2018, el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache, por incurrir presuntamente en la conducta sancionable prevista en el artículo 33 literal b) del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el artículo 17 literal a) del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, incumplimiento su función establecida en el artículo 24 literal b) del Reglamento antes citado y la obligación prevista en el artículo 25 literal c) del mismo. Resolución que se sustenta en los documentos señalados en los numerales 1.3., 1.4. y 1.5. del presente dictamen.

1.7. Con fecha 07.11.2018, Mediante Hoja de Trámite N° 05 01-2018-023292, el Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache presenta sus descargos contra la resolución de inicio de procedimiento administrativo sancionador, señalando que de acuerdo a su análisis la edificación se ajusta a 1999 y que los trabajos que se ejecutaban en la azotea a la fecha y hora de la inspección efectuada por la Sunarp, son complementarios, y no tienen nada que ver con la edificación declarada.

1.8. Mediante el Memorándum N° 1167-2018-ZR.N°V-UREG del 28.11.2018, el Jefe de la Unidad Registral solicita al Coordinador de la Oficina de Catastro ampliar el Informe N° 6052-2017-ZR-V-ST/OC y tener en consideración las imágenes de Google Earth o Google Street View para determinar la antigüedad de la fábrica.

1.9. Con Informe N° 12376-2018-ZR-V-ST/OC el especialista en Catastro de la Sunarp, Rubén Peláez de la Cruz, amplía el Informe N° 6052-2017-ZR-V-ST/OC, concluyendo:

- El Informe N° 6052-2017-ZR-V-ST/OC se refiere a la verificación del predio ubicado en el Grupo I Manzana C Lote 3 de la Urb. Rosa de América; sin embargo en el plano de ubicación presentado con el Título N° 2017-1416793 se ha identificado al predio ubicado en el Grupo III Mz. C Lote 3 de la Urb. Santa Rosa de América. Teniendo en cuenta ello, se ha considerado el plano de lotización de dicha urbanización, a fin de ubicar adecuadamente el lote en el **Grupo I.**
- Ubicado el predio y de acuerdo a la visualización de las imágenes de *Google Earth* correspondiente a mayo de 2003, enero de 2013, marzo de 2014, enero de 2015 y marzo de 2016 no se aprecia construcción alguna, según las imágenes de diciembre de 2016 y febrero de 2017 se aprecia parte de una construcción y en la imagen satelital de noviembre de 2017 se aprecia la construcción sobre la totalidad del predio. Asimismo, por medio de las imágenes de *Google Street View* no se aprecia la foto de la fachada.
- Se ha considerado una fotografía del mes de agosto de 2017 capturada por el profesional que realizó la fiscalización de la edificación y emitió el informe objeto de ampliación.

1.10. Mediante el Dictamen N° 01-2019-ZRN°V-UREG del 29.03.2019, el Jefe de la Unidad Registral opina sobre la existencia de responsabilidad funcional del Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache, por haber consignado información falsa en el formulario registral y demás documentos presentados con el Título N° 2017-1416793 del Registro de Predios de Trujillo. En el mismo sentido, opinó el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica, mediante el Informe N° 194-2019-ZRN°V-UAJ del 16.04.2019. Ambas opiniones sustentan su análisis los elementos contenidos en el Informe detallado en el numeral 1.9. del presente informe.

1.11. Mediante la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 29.04.2019, el Jefe de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo resuelve sancionar al Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de dicha zona registral, al haber incurrido en la conducta sancionable tipificada en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordante con la establecida en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, y por haber incumplido con sus funciones y obligaciones establecidas en el literal b) del artículo 24 del citado Reglamento. La citada resolución incorpora en sus considerandos el informe detallado en el numeral 1.9. del presente informe.

1.12. Mediante escrito presentado el 23.05.2019, ante la Oficina Registral de Trujillo, el Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, argumentando: i) No se ha cumplido con notificarle el informe final de instrucción, conforme lo establecido en el numeral 255.5 del artículo 255 del TUO de la Ley N° 27444, por lo que la resolución impugnada adolece de nulidad absoluta ii) en el presente procedimiento se ha "forzado" una interpretación para encuadrar la conducta del verificador en una falta administrativa, efectuándose una interpretación analógica y extensiva de un supuesto descrito como ilícito, lo cual contraviene el debido procedimiento administrativo, iii) no es función del verificador certificar la fecha de terminación de la edificación, dicho profesional sólo se responsabiliza por la veracidad y autenticidad de los diversos aspectos y datos técnicos que importa la constatación de la existencia de una edificación.

1.13. Mediante Oficio N° 384-2019-ZRN°V/JEF, el Jefe de la Zona Registral V-Sede Trujillo, eleva el recurso de apelación y los actuados al Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

II. CUESTIONES A DILUCIDAR:

De acuerdo a los hechos y argumentos expuestos por el recurrente, este dictamen tendrá por objeto informar, de acuerdo a lo siguiente:

- Sobre la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador y la actuación del verificador responsable en el procedimiento de regularización de edificaciones.

- Sobre la existencia de vicio que afecte la validez del acto administrativo

Procedencia del recurso de apelación

El artículo 217° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS, establece que conforme a lo señalado en él artículo 120°, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo 218°, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo. Por su parte el numeral 218.2 del artículo 218° de la ley acotada, que regula los recursos administrativos de reconsideración y de apelación, señala que el término para la interposición de los recursos administrativos es de quince (15) días perentorios. En el presente caso se verifica que la resolución recurrida fue notificada el 03.05.2019, en tanto el recurso de apelación fue presentado el 23.05.2019, esto es, dentro del plazo de quince días que prevé la norma acotada, por lo que la interposición del mismo resulta procedente.

III. ANÁLISIS:

3.1. Sobre la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador y la actuación del verificador responsable en el procedimiento de regularización de edificaciones.

Con la dación de 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 edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno.

Dichos procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan teniendo como base el informe técnico a cargo de un verificador responsable, quien tiene como principal función comprobar la realidad física del predio dentro del supuesto de hecho de la norma, es decir, la realidad física no se agota en la mera existencia de la construcción, sino que incluye sus características y que la construcción se remonte a un espacio de tiempo que se encuadre en el rango de años que la norma establece para poderse acoger al procedimiento de regularización previsto. Téngase presente que al registro solo acceden documentos en soporte papel, por lo tanto el registrador no tiene manera de conocer la realidad del inmueble objeto de regularización; para lo cual confía en la información suministrada por el verificador, entre otros instrumentos indicados en la Ley.

Atendiendo a la importancia de la función del verificador, el inciso 2.1 del artículo 2 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA ha especificado que el verificador responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el índice de Verificadores a cargo 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 y la edificación**.

En ese orden de ideas, 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.

De este modo, para ejecutar el proceso de regularización en el marco de la Ley N° 27157 se requiere del cumplimiento de dos presupuestos fundamentales: (i) Que la edificación se haya realizado dentro del periodo previsto por ley; y, (ii) Que se cuente con la participación de un verificador responsable. Asimismo, es importante señalar que, en principio, la Ley N° 27157 dispuso que los procedimientos materia de regularización debían corresponder a aquellas construcciones concluidas antes de la vigencia de la mencionada ley, esto es antes del 21 de julio de 1999[1].

Ahora bien, puede darse el caso que ulteriormente a la inscripción del título, se advierta de la documentación presentada por el verificador, que no existía correspondencia entre los planos presentados y la realidad física del predio, ya sea por omitir consignar algunas construcciones, señalar construcciones que aún no existían a la fecha de la verificación o señalar como fecha de culminación de la obra una fecha distinta a la antigüedad real de la construcción. La ocurrencia de una o más de dichas situaciones puede conllevar a una infracción del verificador por haber proporcionado información falsa, lo que resulta sancionable de acuerdo a las tipificaciones previstas en el reglamento de la Ley N° 27157.

Entendida así las cosas, ante la comprobación de alguna de las conductas señaladas en el párrafo que precede, lo que se sanciona es que el verificador, al ejercer su actividad, proporcione información discordante con la realidad, esto es, faltar a la verdad suministrando datos falsos con el fin de lograr la inscripción de la fábrica.

De esta forma, basta verificar el incumplimiento de sus funciones y responsabilidades para que le sea aplicable la sanción administrativa.

Corresponde señalar que la Ley 27157 crea la figura del verificador responsable exclusivamente para regularizar las edificaciones que se enmarquen dentro de los supuestos previstos en la citada Ley.

De esta forma, el artículo 2°, numeral 2.2 del Reglamento de la Ley 27157 (en adelante Reglamento), define al verificador responsable como: "*El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la*

[1] Adicionalmente, la decimocuarta disposición complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, estableció que las construcciones sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana concluidas hasta el 31 de diciembre de 2002, podían regularizar su situación hasta el 30 de junio de 2003, plazo que fue ampliado con la dación de la Ley N° 28437[1] que modificó la decimocuarta disposición complementaria de la Ley N° 27972, para edificaciones concluidas hasta el 31 de diciembre de 2003, las que podrían regularizarse hasta el 31 de diciembre de 2005, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley N° 27157. Asimismo el 27 de julio del 2018 se publicó en el Diario Oficial "El Peruano" la Ley N° 30830, que modifica el artículo 3° de la Ley N° 27157, ampliando el plazo de ejecución de las edificaciones al 31 de diciembre de 2016 para la procedencia de su regularización al amparo de la Ley N° 27157. Las disposiciones señaladas no resultan aplicables al caso bajo análisis, puesto que la certificación de firmas y fecha de presentación de los documentos que dieron mérito a la inscripción del título N° 2017-1416793 corresponden al año 2017.

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".

Por su parte, el último párrafo del artículo 4° del Reglamento, establece que la regularización de edificaciones *"Se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario".*

Por lo que, es responsabilidad del verificador determinar la fecha aproximada de la construcción, a efectos que verifique si se encuadra o no dentro del supuesto de hecho previsto en la norma.

Adicionalmente, el verificador es responsable de verificar que el predio cumpla con las condiciones y los requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, conforme a lo establecido en el artículo 9.3 del Reglamento de la Ley N° 27157. Asimismo, el informe técnico de verificación debe contener, entre otros datos, *"el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios",* así lo estipula el artículo 12 del citado reglamento.

Por su parte, el Artículo 13, numeral 13.1 del Reglamento de la Ley 27157, regula que: *"Cuando el Verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio; así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones".*

En tal sentido, el verificador, para declarar la existencia o no de cargas técnicas en su informe técnico de verificación, tuvo que previamente determinar si la edificación cumplía o no con los parámetros vigentes a la fecha de finalización de la obra, lo cual implica necesariamente, determinar la fecha aproximada de finalización de la construcción.

Lo indicado en el párrafo que antecede, ha sido desarrollado en la Resolución N° 492-2007-TR-L, cuyo criterio fue elevado a precedente de observancia obligatoria en el XXVII y en el XXVIII Pleno del Tribunal Registral realizado los días 21, 22 y 23 de noviembre del 2007; posición que fue posteriormente recogida y precisada en el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA que modifica literal b del artículo 25 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157.

3.2. Sobre la existencia de vicio que afecte la validez del acto administrativo

La actuación de la Administración Pública está subordinada a lo que establecen las disposiciones legales que reconoce nuestro ordenamiento jurídico, en virtud al principio de legalidad. Por esa razón, la autoridad administrativa sólo puede hacer aquello para lo cual está expresamente facultada, y en las formas que establezcan las disposiciones que regulan su competencia, ya que esto supone una garantía para los administrados.

La normativa administrativa ha establecido que la decisión de iniciar el procedimiento sancionador, así como el informe final de instrucción, en sus respectivas etapas, debe ser notificado al administrado a fin que presente sus descargos[2].

Por su parte, el artículo 10° del TUO de la Ley 27444, en adelante LA LEY, regula los vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho, entre los cuales consta el *defecto u 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.*

Al respecto, el artículo 14 de LA LEY regula la conservación del acto administrativo cuando el vicio del acto administrativo, por el incumplimiento a sus elementos de

---

TUO de la Ley 27444.- Ley del Procedimiento Administrativo General.- Artículo 255.-Procedimiento sancionador
Las entidades en el ejercicio de su potestad sancionadora se ciñen a las siguientes disposiciones:
1. 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.
2. Con anterioridad a la iniciación formal del procedimiento se podrán realizar actuaciones previas de investigación, averiguación e inspección con el objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen su iniciación.
3. Decidida la iniciación del procedimiento sancionador, la autoridad instructora del procedimiento formula la respectiva notificación de cargo al posible sancionado, la que debe contener los datos a que se refiere el numeral 3 del artículo precedente para que presente sus descargos por escrito en un plazo que no podrá ser inferior a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de notificación.
4. Vencido dicho plazo y con el respectivo descargo o sin él, la autoridad que instruye el procedimiento realizará de oficio todas las actuaciones necesarias para el examen de los hechos, recabando los datos e informaciones que sean relevantes para determinar, en su caso, la existencia de responsabilidad susceptible de sanción.
5. Concluida, de ser el caso, la recolección de pruebas, la autoridad instructora del procedimiento concluye determinando la existencia de una infracción y, por ende, la imposición de una sanción; o la no existencia de infracción. La autoridad instructora formula un informe final de instrucción en el que se determina, de manera motivada, las conductas que se consideren probadas constitutivas de infracción, la norma que prevé la imposición de sanción; y, la sanción propuesta o la declaración de no existencia de infracción, según corresponda.
Recibido el informe final, el órgano competente para decidir la aplicación de la sanción puede disponer la realización de actuaciones complementarias, siempre que las considere indispensables para resolver el procedimiento. El informe final de instrucción debe ser notificado al administrado para que formule sus descargos en un plazo no menor de cinco (5) días hábiles.
6. La resolución que aplique la sanción o la decisión de archivar el procedimiento será notificada tanto al administrado como al órgano u entidad que formuló la solicitud o a quién denunció la infracción, de ser el caso.

validez, no sea trascendente, en cuyo caso prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la autoridad emisora.

Uno de los requisitos de validez del acto administrativo es el regulado en el artículo 3, numeral 5 de LA LEY, el cual señala que el acto debe haber seguido el procedimiento regular previsto para su generación.

En el recurso presentado se cuestiona la falta de notificación del informe final de instrucción, lo cual, según señala, habría impedido al administrado formular sus descargos respectivos, incumpliéndose de este modo el procedimiento regular previsto normativamente, el cual constituye, como se indicó en el párrafo que precede, un requisito de validez del acto administrativo.

Respecto al citado cuestionamiento, es preciso remarcar lo siguiente: No se cuestiona la falta de notificación del inicio del procedimiento, y no podría cuestionarse porque fue debidamente notificado, sino se cuestiona la falta de notificación del informe final previo a la emisión de la resolución que se recurre. Esta precisión, pese a ser obvia, es relevante por el distinto grado de trascendencia en el procedimiento que genera su incumplimiento.

La trascendencia de la notificación de la decisión de inicio del procedimiento administrativo sancionador difiere de la notificación del informe final de instrucción, puesto que, la primera permitirá poner en conocimiento del posible sancionado, entre otros, los hechos que se le imputan, la calificación de las infracciones que tales hechos pueden constituir y la sanción que se le podría imponer, lo cual resulta imprescindible para cumplir con el debido procedimiento administrativo, por lo tanto, de la sola verificación de su incumplimiento corresponderá disponer la nulidad de las actuaciones viciadas y retrotraer el procedimiento a la fecha anterior al vicio incurrido. A diferencia de lo anterior, la notificación del informe final de instrucción, sólo será relevante si aquel informe incorpora elementos de juicio o imputación distinta a lo señalado en el inicio del procedimiento administrativo sancionador, puesto que, el no notificar dicha circunstancia, impediría al administrado efectuar alegatos adicionales respecto de los nuevos elementos o imputación incorporada al procedimiento iniciado. En otras palabras, a consideración de esta Dirección, la sola falta de notificación de los informes finales no conlleva a la nulidad de la resolución sancionatoria que se expida.

En ese sentido, la trascendencia o no del vicio incurrido por el incumplimiento de notificar al administrado el informe final de instrucción, debe ser analizado en cada caso en concreto, a efectos de determinar si los elementos evaluados para determinar el inicio del procedimiento sancionador resultan ser los mismos o similares en esencia que los que sustentan la decisión final, y por ende, respecto a

los cuales el administrado tuvo oportunidad de formular descargos o presentar pruebas.

El indicado análisis permitirá determinar si el vicio incurrido conlleva a la nulidad o conservación del acto administrativo, evaluando si de los elementos que sustentan la imputación, de los descargos que presenta el administrado y del recurso administrativo presentado, la autoridad administrativa puede clara e inequívocamente determinar la existencia o no de responsabilidad y la sanción a imponer.

En el presente caso, para la emisión de la Resolución N° 411-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF del 25.10.2018, que dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache se tuvo en consideración: (i) la inspección efectuada por el Arq. Jorge Siccha Siccha quién, en el acta de fiscalización (folio 28) señala que la obra se encuentra en construcción (en la etapa de acabados), (ii) el Informe N° 6052-2017-ZR-V-ST/OC del 16.08.2017 (folio 29) en el que se precisa que la construcción aún no está terminada, (iii) las opiniones especializadas de la Unidad Registral y de la Unidad de Asesoría Jurídica contenidas el Informe N° 277-2018-ZRN°V-UREG del 07.06.2018 y en el informe N° 631-2018-ZRN°V-UAJ del 23.10.2018, respectivamente, los que señalan que de las indagaciones preliminares, la obra aún se encontraría en proceso de construcción por lo que al año 1999 dicha obra no existiría y que no existiría correspondencia, respecto a la ubicación, entre los planos presentados y el predio objeto de estudio.

Los descargos efectuados por el verificador responsable Ing. Guillermo Michelle Anhuamán Azabache, frente a la resolución que dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador, se concentran en precisar que la regularización se efectuó sobre el predio ubicado en la Mz. C, Lote 3 de la Urbanización Rosa de América, Distrito y Provincia de Trujillo, puntualizando que la edificación existente si se ajusta a la fecha de 1999.

Luego de recibidos los descargos del administrado, para la emisión de la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, el Jefe de la Oficina Registral N° V – Sede Trujillo tuvo en cuenta las opiniones especializadas de la Unidad Registral y de la Unidad de Asesoría Jurídica contenidas el Dictamen N° 01-2019-ZRN°V-UREG del 29.03.2019 y en el Informe N° 194-2019-ZRN°V-UAJ del 16.04.2019, respectivamente. Ambas opiniones incorporan en su análisis elementos contenidos en el Informe N° 12376-2018-ZRN°V-ST/OC de fecha 07.12.2018, expedido por el área de catastro.

El citado informe del área de catastro es de fecha posterior a la emisión de la Resolución N° 411-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF e incorpora elementos que sirven de sustento al informe final de instrucción (entiéndase por aquel al Dictamen N° 01-2019-ZRN°V-UREG y al Informe N° 194-2019-ZRN°V-UAJ), entre los cuales se encuentran:

- Imágenes satelitales del Google Earth que corresponden a los años 2003, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.
- Una fotografía del mes de agosto del 2017 capturada por el profesional que efectuó la inspección ocular.
- La precisión de que en el plano de ubicación el predio fue ubicado en el Grupo III, cuando en realidad corresponde al Grupo I.

De lo señalado, la fotografía, las imágenes satelitales y los aspectos relacionados a la ubicación del predio contenidos en el informe N° 12376-2018-ZRN°V-ST/OC, que son elementos que refuerzan la argumentación contenida en el Dictamen N° 01-2019-ZRN°V-UREG y al Informe N° 194-2019-ZRN°V-UAJ, no fueron puestos en conocimiento del administrado para que pueda efectuar sus alegatos adicionales antes de expedirse la resolución que lo sanciona, ni tampoco se advierte del escrito de apelación que el administrado haya tomado conocimiento, por otros medios, de tales elementos.

En el caso bajo análisis, y de acuerdo a lo argumentado en los párrafos que anteceden, el incumplimiento de notificar al administrado el Dictamen N° 01-2019-ZRN°V-UREG y el Informe N° 194-2019-ZRN°V-UAJ ha impedido que este último pueda efectuar sus descargos respecto a las conclusiones a las que se arriban en tales informes, como consecuencia de contar con información adicional (imágenes satelitales, la fotografía del mes de agosto de 2017 y la discrepancia respecto a la ubicación del predio).

Por lo indicado, en este caso en particular, la obligatoriedad de cumplir con el trámite regular de notificar al administrado el informe final de instrucción, cobra vital importancia, debido a la incorporación de elementos sustentatorios adicionales a los existentes al momento de la resolución de inicio de procedimiento administrativo sancionador.

La situación descrita implica que el vicio del acto administrativo en el que se ha incurrido por el incumplimiento de uno de los requisitos de validez, resulta trascendente, lo cual, en opinión de esta Dirección Técnica Registral, acarrea la nulidad de la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 29.04.2019, debiendo retrotraerse el procedimiento hasta la notificación al administrado del Dictamen N° 01-2019-ZRN°V-UREG y del Informe N° 194-2019-ZRN°V-UAJ

otorgándole un plazo específico no menor de cinco (5) días hábiles, para que pueda formular sus alegatos si así lo considera.

Luego de ello, al momento de resolver, el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo deberá tener en consideración los eventuales descargos que presente el administrado así como los argumentos de hecho y de derecho señalados en el recurso de apelación contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF que forma parte del expediente.

Finalmente, no corresponde analizar en la segunda instancia los demás argumentos expresados en el recurso de apelación, por la nulidad del acto que se declara y los efectos de la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo debe ordenar al personal a su cargo el estricto cumplimiento de las disposiciones procedimentales contempladas en el artículo 255 de LA LEY.

IV. CONCLUSIONES:

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

4.1. Se sugiere declarar la **NULIDAD** de la Resolución Jefatural N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 29.04.2019 que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, debiendo retrotraerse el procedimiento hasta la notificación al administrado del informe final de instrucción, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días hábiles, para que pueda formular sus alegatos.

4.2. El Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, al momento de resolver, deberá tener en consideración los eventuales descargos que presente el administrado así como los argumentos de hecho y de derecho señalados en el recurso de apelación contra la Resolución N° 141-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF que forma parte del expediente.

4.3. Recomendar al Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo que ordene al personal a su cargo el estricto cumplimiento de las disposiciones procedimentales contempladas en el artículo 255 de LA LEY.

Atentamente.

MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

Fecha:
PROVEÍDO
Para: Dr. Horacio
1- CONOCIMIENTO
2- ACCIÓN
3- PREPARAR RESPUESTA
4- ESTUDIO E INFORME
5- OPINIÓN
6- PROYECTO RESOLUCIÓN
7- URGENTE
8- ARCHIVO
9- COORDINAR CON

Pase a: OGAJ
Para: Proyecto de Resoluciones conforme actuar DTR
Fecha: 27/01/2020