



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 249 -2019-SUNARP/SN

Lima, 03 DIC. 2019

VISTO:

El recurso de apelación interpuesto por el verificador Arq. José Luis Vera Huamaní contra la Resolución Jefatural N° 068-2019-SUNARP/Z.R.N°X/SC, del 14 de febrero de 2019; el Dictamen N° 18-2019-SUNARP-SNR/DTR, del 24 de setiembre de 2019, emitido por la Dirección Técnica Registral; el Informe N° 840-2019-SUNARP/OGAJ, del 23 de octubre de 2019, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Título N° 2018-316095, del 8 de febrero de 2018, se solicitó la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica y subdivisión del predio ubicado en la Mz. LL, Lote 2 del Pueblo Joven Arahua, distrito de Santiago, provincia y departamento de Cusco, inscrito en la Partida N° 02003669, del Registro de Predios de Cusco, al amparo de la Ley N° 27157, 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 (en adelante, Ley N° 27157), y su Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (TUO del Reglamento de la Ley N° 27157);

Que, a través del Informe Técnico N° 2269-2018-Z.R.N°X/OC-(Cusco)-U, del 21 de marzo de 2018, se concluye que según las imágenes de *Google Earth* de los años 2002 y 2008, se aprecia una edificación solo en la parte frontal del predio, por lo que existiría discrepancia con lo señalado en el plano de declaratoria de fábrica presentado; mientras que del análisis de las imágenes de los años 2011 y 2016, se aprecia una evolución de una edificación en la parte posterior del predio (que corresponde a la fracción 2-B), determinándose que la fecha de la edificación que figura en los planos presentados no culminó en setiembre de 1995, conforme se indicó en la documentación técnica;

Que, en atención a lo expuesto, se dispuso la tacha sustantiva del Título N° 2018-316095, al no corresponder la regularización de la edificación al amparo de la Ley N° 27157, al haberse determinado que la totalidad de la edificación fue culminada después de 21 de julio de 1999, procediendo a informar dicha circunstancia a la Unidad de Asesoría Legal de la Zona Registral N° X – Sede Cusco; lo que motivó el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador arquitecto José Luis Vera Huamaní por haber presuntamente consignado información falsa en los formularios registrales y demás documentación técnica presentada con el Título N° 2018-316095, de acuerdo con la Resolución Jefatural N° 169-2018-SUNARP-Z.R.N°X/SC, del 11 de mayo de 2018;

Que, como resultado del procedimiento sancionador, mediante la Resolución Jefatural N° 68-2019-Z.R.N°X/SC, del 14 de febrero de 2019, se resuelve sancionar al verificador arquitecto José Luis Vera Huamaní cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, por su actuación como verificador en el trámite de inscripción del Título N° 2018-316095, al haber proporcionado datos falsos relativos a la fecha de construcción del predio inscrito en la Partida N° 02003669, del Registro de Predios de Cusco, falta grave tipificada en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, concordada con el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN y modificatoria;



Que, al respecto, mediante escrito presentado el 11 de marzo de 2019, el señor Vera Huamaní interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 68-2019- Z.R.N°X/SC, el mismo que ha sido presentado dentro del plazo legal. Se argumenta la vulneración del principio *non bis in idem*, por cuanto en un procedimiento anterior ha sido sancionado con la cancelación de su registro de verificador; asimismo, reitera sus argumentos esgrimidos en su escrito de descargo referidos a la vulneración de los principios de legalidad, tipicidad, prohibición de la interpretación analógica y causalidad;



Que, la Ley N° 27157, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20 de julio de 1999, regula 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. Estos procesos de regularización de edificaciones se realizan sobre la base del informe técnico a cargo de un verificador inscrito en el Índice de Verificadores que administra la Sunarp, quien es responsable por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio;



Que, el artículo 18 del TUO 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, en tal sentido, mediante la Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, modificada a través de la Resolución N° 220-2004-SUNARP/SN, se aprueba el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que regula la competencia sancionadora de la Sunarp contra aquellos Verificadores que intervengan en los procedimientos de regularización señalados en la Ley 27157 y el TUO de su Reglamento;

Que, el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios 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, y c) Falsedad de la declaración jurada o de los documentos presentados con la solicitud de ingreso al Índice de Verificadores;

Que, el procedimiento administrativo sancionador aplicable a los Verificadores, de acuerdo a lo regulado en el artículo 37 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se rige por lo dispuesto en el artículo 235 y siguientes de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (actualmente artículo 247 y siguientes del TUO de la Ley N° 27444, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante TUO de la LPAG);

Que, el procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública a fin de que constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y, a la vez, permita ser un elemento disuasivo frente a comportamientos contrarios a la ley;

Que, de acuerdo con el literal l) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 012-2013-JUS (ROF de la Sunarp), el Superintendente Nacional tiene la atribución de resolver en última instancia los recursos de apelación interpuestos contra las resoluciones dictadas en primera instancia por los Jefes de los Órganos Desconcentrados, entre las que se encuentra en el presente procedimiento;

Que, de conformidad con el inciso h) del artículo 44 del ROF de la Sunarp, la Dirección Técnica Registral, a través del Dictamen N° 018-2019-SUNARP-SNR/DTR de 24 de setiembre de 2019, cuyo texto forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del TUO de la LPAG, concluye que se debe desestimar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 068-2019-Z.R.N°X/SC, y en consecuencia confirmar la sanción impuesta a dicho Verificador. Los argumentos son los siguientes:

Que, el señor Vera Huamaní señala que se ha vulnerado el **principio de legalidad**, en su aspecto material, toda vez que «no existe una predeterminación normativa de la conducta infractora». Al respecto, la Dirección Técnica Registral señala que el artículo 18° del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece la competencia de la Sunarp para imponer sanción a los verificadores responsables en el ejercicio de su función, en los supuestos de intervención en el procedimiento de regularización de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; mientras tanto, en los artículos 15, 16 y 17 se ha tipificado las faltas y las respectivas sanciones administrativas;

Que, asimismo, el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios ha complementado el desarrollo de las faltas, la sanción a imponerse y los órganos facultados para el conocimiento del procedimiento sancionador contra los verificadores, conforme consta en el Capítulo I y II del Título V, señalando taxativamente que en el procedimiento serán de aplicación los artículos 15 y siguientes



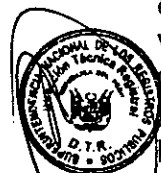
del Reglamento de la Ley N° 27157; por lo que, no es amparable lo expuesto por el apelante en este extremo;



Que, en relación con la presunta vulneración del **principio de tipicidad** en el sentido que, a través de la tipificación de infracciones no se puede imponer obligaciones que no estén previstos previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda. Como se ha señalado, no es correcto el argumento del apelante al señalar que en el presente procedimiento sancionador se ha vulnerado el principio de tipicidad, toda vez que sus funciones y responsabilidades han sido establecidas en el propio TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333. Es decir, la tipicidad de dicha conducta ha sido establecida en el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, complementada con el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, en tanto la responsabilidad ha sido atribuida por la primera norma, así como en la Ley N° 27333;



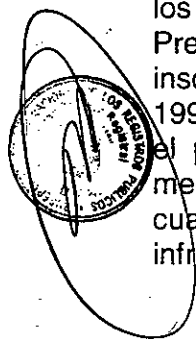
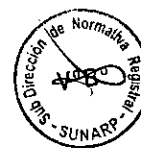
Que, el señor Vera Huamaní sostiene que se ha realizado una indebida **interpretación analógica** para determinar las obligaciones que al verificador le corresponden con la finalidad de viabilizar la tipificación de la infracción cometida. En el artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 se ha precisado que el verificador *responde por la veracidad del informe que emite*, ello debe ser concordado con los incisos 2.2 del artículo 2 y el inciso 9.1 del artículo 9 del mismo cuerpo normativo y la Ley N° 27333, donde se ha reafirmado la responsabilidad funcional de dicho profesional en la organización y trámite del expediente de regularización, dejando constancia, de ser así, de las observaciones que formula. La supuesta indebida interpretación analógica para atribuir responsabilidad por la falta de veracidad de la información consignada en los documentos presentados al Registro, se debe recordar que dicha responsabilidad ha sido establecida taxativamente en las disposiciones citadas, por lo que no es estimable la apelación en este extremo;



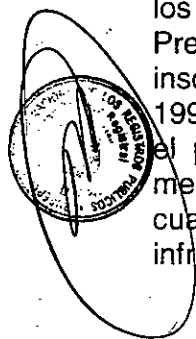
Que, el apelante señala que en el presente procedimiento sancionador, se ha vulnerado la prohibición del **principio non bis in ídem**, por cuanto se habría configurado la triple identidad con el procedimiento sancionador, debido a que mediante la Resolución Jefatural N° 67-2019-Z.R.N°X/SC, ha sido sancionado con la misma sanción administrativa, esto es, la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores de la Zona Registral N° X- Sede Cusco. En efecto, se verifica que mediante dicha Resolución, se le sancionó por consignar información falsa en los formularios registrales, referidas a la fecha de conclusión de la edificación del predio inscrito en la partida N° 05000794, del Registro de Predios de Cusco, cuya regularización tramitó mediante el Título N° 2018-325827; sin embargo, esto no constituye la misma declaración de voluntad del hecho atribuido en el presente procedimiento, donde se imputa al verificador proporcionar información falsa, relativa a la fecha de culminación de la edificación del predio inscrito en la partida N° 02003669, del Registro de Predios de Cusco, tramitado mediante el Título N° 2018-316095. Siendo ello así, al no constituir la misma declaración (identidad de hecho) se desvirtúa, en el presente procedimiento, la vulneración a la prohibición del principio de *non bis in ídem*;



Que, el recurrente también señala que en el presente procedimiento sancionador se ha vulnerado el **principio de causalidad**, consagrado en el numeral 8 del artículo 246 del TUO de la LPAG, por cuanto los propietarios del inmueble son los que deben asumir la responsabilidad por la veracidad de la información, si esta fuera inexacta o falsa. Al respecto, el inciso 2.1 del artículo 2 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, ha precisado que el verificador organiza el expediente de regularización, constata la información que se consigna en la documentación que sustenta el procedimiento, corroborando que corresponde con la realidad física de la edificación. El artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, se ha atribuido responsabilidad al verificador respecto a la veracidad del informe que emite y la correspondencia de los planos con la realidad. Dicha responsabilidad ha sido detallada también en el inciso 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 27333: «...en los casos que la Ley N° 27157, exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes»;



Que, el verificador arquitecto José Luis Vera Huamaní consignó y suscribió en los formularios registrales presentados con el Título N° 2018-316095, del Registro de Predios de Cusco, como fecha de conclusión de la totalidad de la edificación del predio inscrito en la Partida N° 02003669, del Registro de Predios de Cusco en setiembre de 1995, circunstancia que no corresponde a la realidad de acuerdo a lo corroborado en el procedimiento sancionador, y siendo que su responsabilidad ha sido atribuida mediante las disposiciones señaladas se cumple con el principio de causalidad, por el cual la responsabilidad debe recaer sobre quien realiza la conducta constitutiva de infracción;



Que, el apelante también cuestiona que la sanción impuesta en su contra se encuentra fundamentada en el Informe Técnico N° 2269-2018-ZRX/OC-CUSCO-U, que, a su vez, se base en las imágenes obtenidas del software *Google Earth*, pese a que esta herramienta gráfica no posee ningún valor oficial. En el presente procedimiento la Jefatura de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, a fin de verificar los hechos que originaron la apertura del procedimiento en contra del apelante y, al no contar con información de pago de autovalúo del predio en cuestión, se consideró como medio de prueba válida dicho Informe Técnico, que contiene la evaluación técnica de los documentos presentados con el Título N° 2018-316095, y en donde se determinó, en base a la consulta de las imágenes del *Google Earth* que la información consignada en el formulario registral no correspondía a la realidad. Esta herramienta tecnológica ha sido usada como medio de prueba y valorada en términos razonables por la autoridad administrativa sancionadora, en el cual no existen pruebas tasadas, salvo las prohibidas por disposición expresa;



Que, mediante Informe N° 840-2019-SUNARP/OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica opina y concluye también en declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Arq. José Luis Vera Huamaní contra la Resolución Jefatural N° 068-2019-Z.R.N°X/SC; y en consecuencia CONFIRMAR la sanción impuesta a dicho Verificador en la mencionada Resolución;

Con el visado de la Gerencia General, de la Dirección Técnica Registral y de la Oficina General de Asesoría Jurídica;



De conformidad con lo dispuesto en los literales l) y x) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar Infundado el recurso de apelación

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Arq. José Luis Vera Huamaní contra la Resolución Jefatural N° 068-2019-Z.R.N°X/SC, del 14 de febrero de 2019; y en consecuencia **CONFIRMAR** la sanción administrativa impuesta, que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

Artículo 2.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente Resolución y el Dictamen N° 18-2019-SUNARP-SNR/DTR del 24 de setiembre de 2019, que forma parte integrante de la misma, al apelante Arq. José Luis Vera Huamaní y al Jefe Zonal de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

Artículo 3.- Agotamiento de vía administrativa.

Declarar agotada la vía administrativa, de conformidad con el artículo 228 del TUO de la LPAG.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.



MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DICTAMEN N° 18 -2019-SUNARP-SNR/DTR

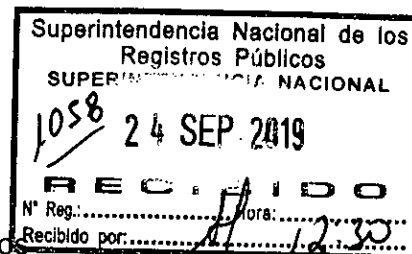
PARA : MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DE : MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral

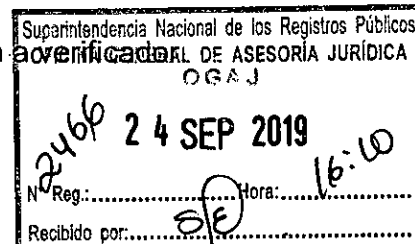
ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción impuesta a

REF. : Oficio N° 0102-2019-SUNARP-ZRN°X/JEF

FECHA : Santiago de Surco, 24 SET. 2019



Recibido
25/09/19
8:45 A.M.



Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al oficio de la referencia, donde el Jefe(e) de la zona registral X - Sede Cusco, Abog. Breno Ulianof Alzamora Cancino, remite a la Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el Verificador Arquitecto José Luis Vera Huamaní contra la Resolución Jefatural N° 68-2019-Z.R.N°X/SC del 14.02.2019 que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante el título N° 2018-316095 del 08.02.2018 se solicitó la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica y subdivisión del predio ubicado en la Mz. LL Lote 2 del Pueblo Joven Arahua, distrito de Santiago, Cusco, inscrito en la partida N° 02003669 del Registro de Predios de Cusco, al amparo de la Ley N° 27157, 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 (en adelante, Ley N° 27157), y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

1.2 Mediante el Informe Técnico N° 2269-2018-Z.R.N°X/OC-Cusco-U, la Analista de Catastro Silvia Bustos Huilca concluye que según las imágenes de Google Earth de los años 2002 y 2008 sólo se observa edificación en la parte frontal del predio (que corresponde a la fracción 2A), mientras que en las imágenes del año 2011 y 2016 se aprecia una evolución de una edificación en la parte posterior del predio (correspondiente a la fracción 2B), determinándose que la fecha de edificación no culminó en setiembre de 1995, conforme se indicó en la documentación técnica.

1.3 Mediante eschela de fecha 09.04.2018 la Registradora (e), Ana María Bustamante Muñiz, dispone la tacha sustantiva del Título N° 2018-316095, al no corresponder la regularización de la edificación al amparo de la Ley N° 27157, al

haberse determinado que la totalidad de la edificación fue culminada después del 21.07.1999, procediendo a informar dicha circunstancia a la Unidad de Asesoría Legal de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

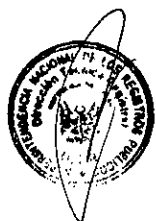
1.4 Mediante Resolución Jefatural N° 169-2018-SUNARP-Z.R.N°X/SC del 11.05.2018, el Jefe(e) de la Zona Registral N° X - Sede Cusco, Breno Alzamora Cancino, dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Arquitecto José Luis Vera Huamaní por haber presuntamente consignado información falsa en los formularios registrales y demás documentación técnica presentada con el Título N° 2018-316095.



1.5 Mediante escrito presentado el 28.05.2018, ante la Oficina Registral de Cusco, el Arquitecto José Luis Vera Huamaní presentó sus descargos contra la resolución de inicio del procedimiento sancionador, argumentando: i) las disposiciones del Reglamento de la Ley N° 27157 no contemplan la obligación de verificar la existencia histórica del inmueble e investigar la fecha de la construcción de la obra, por lo que el proceso disciplinario ha vulnerado el principio de tipicidad, ii) la información sobre la fábrica es proporcionada por los propietarios, el verificador presume su veracidad, en tal sentido el presente procedimiento vulnera el principio de causalidad, iii) se ha aplicado indebidamente la analogía para determinar que el verificador asume responsabilidad por toda la información consignada en los documentos, iv) la función del verificador, desde la perspectiva del Reglamento de Verificadores, es concordar la realidad física existente con los planos y documentos de la regularización, v) el Reglamento de verificadores no puede establecer obligaciones adicionales a las señaladas en el Reglamento de la Ley N° 27157, vi) la impertinencia del uso de la herramienta *Google Earth*, su uso es referencial.



1.6 Mediante Resolución Jefatural N° 68-2019-Z.R.N°X/SC del 14.02.2019, se resuelve sancionar al Verificador Arquitecto José Luis Vera Huamaní cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, por su actuación como verificador en el trámite de inscripción del título N° 2018-316095, al haber proporcionado datos falsos relativos a la fecha de construcción del predio inscrito en la partida N° 02003669 del Registro de Predios de Cusco, falta grave tipificada en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, concordada con el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

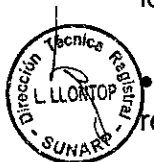


1.7 Mediante escrito presentado el 11.03.2019, ante la mesa de partes de la Oficina Registral de Cuzco, el Arquitecto José Luis Vera Huamaní interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 68-2019- Z.R.N°X/SC argumentando vulneración del principio *non bis in ídem*, por cuanto en un procedimiento anterior ha sido sancionado con la cancelación de su registro de verificador, asimismo, reitera sus argumentos esgrimidos en su escrito de descargo, señalados en el numeral 1.5.

1.8 Mediante Oficio N° 0102-2019-SUNARP-ZRN°X/JEF, el Jefe(e) de la zona registral X-Sede Cusco, eleva el recurso de apelación y los actuados al Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

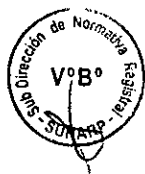
II. CUESTIONES A DILUCIDAR:

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



- Sobre la legalidad y tipicidad del procedimiento sancionador contra el verificador responsable, en el marco de la Ley N° 27157.

- Sobre la actuación de un verificador responsable en el procedimiento de regularización de edificaciones.



- Si se encuentra acreditada la responsabilidad del verificador en el procedimiento sancionador.

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 el 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 18.02.2019, en tanto el recurso de apelación fue presentado el 11.03.2019, 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 Legalidad y tipicidad en el procedimiento administrativo sancionador contra verificadores.

El procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública a fin que constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y, a la vez, permita ser un elemento disuasivo frente a comportamientos contrarios a la ley que

pueden tornarse repetitivos. Cuando la administración pública, en el marco de sus facultades y atribuciones, advierta una conducta ilegal del administrado que previamente se encuentra tipificada en la ley como infracción, pone en marcha su potestad sancionadora que deriva del *ius puniendi* del Estado.



Es decir, la potestad punitiva 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 derivan de aquella¹.

Así las cosas, la facultad sancionadora de la administración pública queda vinculada al irrestricto respeto al debido proceso y, en consecuencia, de los derechos fundamentales procesales y de los principios constitucionales, entre ellos el principio de legalidad.

En ese sentido, el principio de legalidad constituye una auténtica garantía constitucional de los derechos fundamentales de los ciudadanos y un criterio rector en el ejercicio del poder punitivo del Estado democrático. La Constitución lo consagra en su artículo 2º, inciso 24, literal d), con el siguiente tenor: *"Nadie será procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no esté previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible; ni sancionado con pena no prevista en la ley"*. (el subrayado es nuestro).

En ese contexto, MORON², señala que nos encontramos frente a una regla de reserva de competencia para dos aspectos de la potestad sancionadora: para la atribución de la competencia sancionadora a favor de una entidad pública y para la identificación de las sanciones aplicables a los administrados por incurrir en faltas administrativas.

Por la primera reserva, se tiene que en el artículo 18º del TUO del Reglamento de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA³, se ha establecido la competencia de la Sunarp para imponer sanción a los verificadores responsables en el ejercicio de su función, en los supuestos de intervención en el procedimiento de regularización de fábrica y del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; y por la segunda reserva se tiene que la misma norma ha identificado las sanciones y las faltas administrativas que las originan, conforme consta en los artículos 15, 16 y 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27444.

¹ GUZMÁN NAPURI, Christian. *Manual del procedimiento administrativo general*, Pacífico editores, Primera edición, Lima, 2013, p. 648.

² Cfr. MORON URBINA, Juan Carlos. *Comentarios al Procedimiento Administrativo General*, 10º ed. Gaceta Jurídica, Lima, 2014, p. 750.

³ **Artículo 18.- Aplicación de sanciones**

Tratándose de los 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, el Jefe de la Oficina Registral correspondiente, y en segunda instancia el Directorio.

Como complemento, el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios⁴, ha desarrollado las conductas sancionables, la sanción a imponerse y los órganos facultados para el conocimiento del procedimiento sancionador contra los verificadores, conforme consta en el Capítulo I y II del Título V, señalando taxativamente que en el procedimiento serán de aplicación los artículos 15 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 27157⁵.

De acuerdo a lo anterior, el presente procedimiento sancionador tiene como fundamento directo el marco de la Ley N° 27157 y su Reglamento; siendo que en esta instancia se dilucidará la responsabilidad del verificador en el trámite de regularización de fábrica, y si en el presente procedimiento se encuentra acreditada la falta atribuida al Arquitecto José Luis Vera Huamaní por su intervención como verificador en la regularización de fábrica del predio inscrito en la partida N° 02003669, solicitada mediante el Título N° 2018-316095 del Registro de Predios de Cusco.

3.1.1 Respetto al *Non bis in idem*

Como punto de partida, se considera conveniente dilucidar el argumento del apelante respecto a que en el presente procedimiento sancionador se ha vulnerado la prohibición del *non bis in idem*, por cuanto existiría identidad de hecho con el procedimiento sancionador por el que mediante Resolución Jefatural N° 67-2019-Z.R.N°X/SC ha sido sancionado con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores de la Zona Registral N° X- Sede Cusco.

El principio mencionado se encuentra establecido en el inciso 11 del artículo 248 del TUO de la Ley N° 27444, entendido en nuestro ordenamiento jurídico como una prohibición de doble castigo por una misma acción que se considera antijurídica, siempre y cuando nos encontremos ante el mismo sujeto, hecho y fundamento.

Respetto a la identidad de sujetos no genera mayores conflictos por cuanto es sencillo identificar la calidad de autor de una acción; en cuanto a la identidad de hecho ocurre cuando estos derivan de una misma declaración de voluntad⁶; y la identidad de fundamento importa identidad de bien jurídico protegido e identidad de lesión.

Respetto al argumento del apelante, se verifica que mediante la Resolución Jefatural N° 67-2019-Z.R.N°X/SC, se le sancionó por consignar información falsa en los formularios registrales, referidas a la fecha de conclusión de la edificación del

⁴ Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN

⁵ Aprobado por Decreto Supremo N° 008-200-MTC y cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

⁶ BOYER CARRERA, Janeyri. "Criterios Jurisprudenciales sobre el Principio *Non Bis In idem*", Revista Círculo de Derecho Administrativo, Núm. 11 (2012), p. 323.

predio inscrito en la partida N° 05000794 del Registro de Predios de Cusco, cuya regularización tramitó mediante el Título N° 2018-325827.

Dicho hecho no constituye la misma declaración de voluntad del hecho atribuido en el presente procedimiento, donde se imputa al verificador proporcionar información falsa, relativa a la fecha de culminación de la edificación del predio inscrito en la partida N° 02003669 del Registro de Predios de Cusco, tramitado mediante el Título N° 2018-316095.

Si bien, ambas conductas se encuentran tipificadas en un mismo supuesto, los hechos atribuidos al verificador son independientes entre sí, no constituyendo la misma declaración. Siendo que, en el esquema del ordenamiento administrativo se ha señalado como excepción al *non bis in idem* la habitualidad de la infracción, o la reincidencia, siendo dicho aspecto un parámetro para determinar la sanción a imponerse.

En ese sentido, se desvirtúa, en el presente procedimiento, la vulneración a la prohibición del *non bis in idem*.

3.2 Actuación de un verificador responsable en el procedimiento de regularización de edificaciones.

En relación con la actuación de un verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento, corresponde puntualizar:

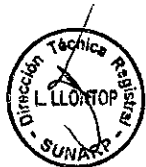
Con la dación de la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de julio de 1999, se regula los procedimientos destinados al saneamiento físico legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos edificados sin licencia de construcción, conformidad de 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 predio⁷. 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.

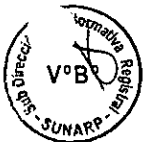
Atendiendo a la importancia de la función del verificador, el inciso 2.1 del artículo 2 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 ha especificado que el verificador responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, **quien bajo su responsabilidad**

⁷ Función establecida en el artículo 14 del TUO de la Ley N° 27444.

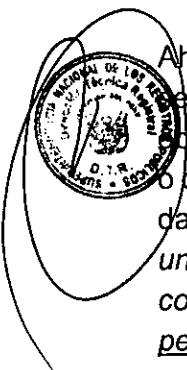
profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.



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; sin embargo, 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° 28437⁸ 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.



Como correlato, 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. No obstante se haya ampliado el plazo primigenio para la procedencia de regularización de edificaciones, existen otros presupuestos que deben concurrir, por ejemplo: que la obra cumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de su ejecución, que el procedimiento haya sido declarado por profesional competente inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Sunarp.



Ahora bien, puede darse el caso que se cumplan todos los presupuestos ya señalados, pero ulteriormente se advierte que el Verificador omitió consignar observaciones en su informe técnico, o que omitió consignar algunas construcciones o que señaló construcciones que aún no existían a la fecha de su verificación; puede darse el caso también que el Verificador *consigne como fecha de culminación de una construcción, una que fehacientemente se determine que no corresponde, independientemente que tal fecha se encuentre o no dentro del período habilitado por Ley para la regularización; el resultado en todos esos casos sería que el Verificador habría incurrido en la infracción de proporcionar información falsa, lo que resulta susceptible de ser sancionada.*

Dicho lo anterior, es oportuno preguntarse **¿cuál es el fundamento para atribuir al verificador responsabilidad por la información consignada en la**

⁸ Publicada el 28.12.2004 en el Diario Oficial "El Peruano".

documentación que presenta al Registro para la inscripción de una regularización de fábrica?

Al respecto, es oportuno reiterar que el inciso 2.1 del artículo 2 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, ha precisado que el verificador es el profesional que organiza y tramita el expediente de regularización, constatando su existencia y características, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y confirmando que los documentos técnicos que se adjuntan corresponden a la realidad física de la construcción, dejando constancia de las observaciones que formula. En igual sentido se pronuncia el inciso 9.1 del artículo 9 del mismo texto legal.



Es decir, el verificador, al organizar el expediente de regularización, constata la información que se consigna en la documentación que sustenta el procedimiento, corroborando que corresponde con la realidad física de la edificación. Así, en el artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, se ha atribuido responsabilidad al verificador respecto a la veracidad del informe que emite y la correspondencia de los planos con la realidad.



Artículo 14.- Responsabilidad de los verificadores

Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio...

Dicha responsabilidad ha sido detallada también en la Ley N° 27333⁹, precisamente en su inciso 2.1 del artículo 2, donde se ha establecido:

“...en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.” (el énfasis es nuestro)

En ese contexto, siendo que la intervención del verificador se encuentra establecida para que verifique la correspondencia entre la información técnica y la realidad física del predio, de acuerdo a las normas citadas, su declaración resulta fundamental para la procedencia, o no, de la regularización al amparo de la Ley N° 27157.

De acuerdo a lo expuesto, no es correcto el argumento del apelante al señalar que en el presente procedimiento sancionador se ha vulnerado el principio de legalidad y tipicidad, toda vez que sus funciones y responsabilidades han sido establecidas en el propio TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, y respecto a la supuesta indebida analogía para atribuirle responsabilidad de la veracidad de la información consignada en los documentos presentados al Registro, se debe recordar que dicha responsabilidad ha sido establecida taxativamente en el TUO del Reglamento de la

⁹ Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30.07.2000.

Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, normas complementarias que desarrollan el procedimiento de regularización de edificaciones.

Así, las cosas la actuación del verificador se desenvuelve en un marco de responsabilidad, donde su actuación se sustenta en el **deber de veracidad**; en tanto las instancias registrales al calificar dicha documentación, no podrán cuestionar la información consignada en los documentos. Ello se sustenta en el **principio de veracidad**, por el cual se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados responden a la verdad de los hechos que ellos afirman¹⁰. Dicha presunción se establece en relación a las actuaciones entre el administrado y la entidad dentro de un procedimiento administrativo y no respecto a las actuaciones entre terceros fuera del procedimiento; en ese sentido, el fundamento del recurrente en el sentido que presumió la veracidad de la información brindada por el propietario respecto a la fecha de conclusión de la edificación, carece de fundamento.

Además, el verificador es un profesional calificado (arquitecto o ingeniero civil) que no solo llena información en los formularios, informes y planos, sino que es su función principal constatar que esta corresponde a la realidad física que declara, teniendo en cuenta que de su declaración se determinará la procedencia de la inscripción del acto solicitado. Asimismo, debe entenderse que dicho profesional ejerce una función propia de las Municipalidades respecto a la fiscalización de las declaratorias de fábrica (función establecida en el literal 3.6.2 del inciso 3 del artículo 79 de la Ley N° 27972¹¹), motivo por el cual su declaración respecto al procedimiento de regularización a su cargo no puede ser objeto de cuestionamiento por las instancias registrales, conforme así manifestó el Tribunal Registral a través del acuerdo plenario adoptado en el LXIX Pleno del Tribunal Registral, donde precisó:

ALCANCES DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 50L DEL RIRP

"En la regularización de fábrica al amparo de la Ley 27157, el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o la omisión de consignar alguna transgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador"

En ese mismo sentido, se ha pronunciado la segunda instancia registral en la Resolución N° 1210-2009-SUNARP-TR-L (citada en la Resolución N° 68-2019-Z.R.N°X/SC) al señalar que el verificador constata que la realidad física del inmueble corresponde al ámbito temporal previsto en la norma.

¹⁰ Principio administrativo regulado en el numeral 1.7 del Art. IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27157.

¹¹ **ARTÍCULO 79.- Organización del espacio físico y uso del suelo.-** Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: (...)

3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:

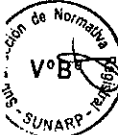
(...)

3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

3.2.1 Responsabilidad por la veracidad de los datos de edificación y su vinculación con el informe técnico de verificación.



Si bien, el artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 ha precisado que el verificador **responde por la veracidad del informe que emite**, ello debe ser concordado con los incisos 2.2 del artículo 2 y el inciso 9.1 del artículo 9 del mismo cuerpo normativo, citados en el numeral que antecede, donde se ha reafirmado la responsabilidad funcional de dicho profesional en la organización y trámite del expediente de regularización, **dejando constancia, de ser así, de las observaciones que formula.**



El Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios no hace más que complementar dicho alcance, desarrollando en su artículo 24° las funciones de los verificadores, las mismas que se circunscriben en: verificar la exactitud de las características técnicas del predio que aparecen en los planos y formularios, verificar que la información contenida en la documentación presentada concuerde con la realidad y que los predios cumplan con las normas de zonificación y edificatorias, entre otras.

Conforme se ha explicado, el Reglamento del Índice de verificadores del registro de predios no agrega nuevas funciones a las establecidas en el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, sino que las complementa, dentro de sus propios alcances; siendo que las funciones, tipicidad, responsabilidad y funciones de los verificadores en el procedimiento de regularización de edificaciones han sido establecidas en las normas que desarrolla dicho procedimiento, es decir en el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 y en la Ley N° 27333. Por lo que, el argumento del apelante de existencia de antinomia entre las disposiciones del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 y el Reglamento de Verificadores se encuentra desvirtuado.



Ahora, respecto a la verificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios corresponde afirmar que dicha función es concomitante a la función de verificar la fecha de conclusión de la edificación, en la medida que este dato es imprescindible para determinar si se ha cumplido, o no, con los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos por la municipalidad, dato que es consignado por el verificador, bajo su responsabilidad, en el informe técnico de verificación, dejando constancia, en su caso, de las observaciones que formuló.

En otras palabras, el verificador no podría declarar el cumplimiento, o no, de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la edificación que regulariza si no conoce la fecha aproximada de su conclusión, por ello uno y otro dato son consustanciales.

En adición a lo anterior, la información técnica que verifica y la correspondencia de los planos con la realidad física del predio se plasma en el informe técnico de verificación, razón por la cual el verificador no puede argumentar que se ha aplicado

indebidamente la analogía en la medida que la información que consigna en el informe técnico no hace referencia a la fecha de conclusión de la edificación, toda vez que los datos consignados en el informe técnico deriva de toda la información consignada en el resto de documentación técnica, principalmente en el formulario registral, en los planos y en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.



Además, es importante reiterar que la responsabilidad por toda la información que presente en el expediente de regularización ha sido atribuida en la Ley N° 27333, norma complementaria a la Ley N° 27157.

3.3 Acreditación de responsabilidad del verificador en el procedimiento sancionador.

De manera previa a la determinación de responsabilidad del Arquitecto José Luis Vera Huamaní en el procedimiento de regularización solicitado mediante el Título N° 2018-316095, es necesario señalar la conducta sancionable tipificada en el literal a) del artículo 17 del TUO del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA y reiterada en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, vinculada a la falsedad en la información que se presenta al registro. Dichas disposiciones establecen:

Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

a) *Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.*

Artículo 33°.- Conductas sancionables

De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del Verificador:

...b) *Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.*

La tipicidad de dicha conducta ha sido establecida, conforme lo indicado en los numerales precedentes, en el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, complementada con el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, en tanto la responsabilidad ha sido atribuida por la primera norma, así como en la Ley N° 27333, conforme ha sido desarrollado a lo largo de este análisis.

En ese orden de ideas, la función del verificador implica corroborar que la información brindada por los titulares corresponda a la realidad física que constata. No obstante, para el cumplimiento de dicha función no se exige que dicho profesional efectúe un análisis riguroso que le permita conocer con exactitud el día, mes y año de la conclusión de la edificación; sino que su actuación debe desenvolverse en los estándares de diligencia ordinaria exigibles a su función y especialidad, efectuando acciones necesarias, que se encuentren a su alcance, que le permitan arribar a la fecha aproximada de la ejecución de la obra cuya

regularización organiza y tramita, a fin de determinar que esta se circunscribe dentro de los parámetros de procedencia de la Ley N° 27157¹².

3.3.1 Pertinencia del *Google Earth*: principio de verdad material

El numeral 1.11 del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, ha establecido el principio de verdad material como rector del procedimiento administrativo, por el cual la autoridad administrativa debe verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, adoptando todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas; en tanto sirvan para la motivación y sustento de la decisión de fondo, constituyéndose, además, en uno de los requisitos de validez del acto administrativo.

En igual sentido, el artículo 177 de la misma norma establece que los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de **todos los medios de prueba necesarios**, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa.

En efecto, en el presente procedimiento la Jefatura de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, a fin de verificar los hechos que originaron la apertura del procedimiento en contra del verificador José Luis Vera Huamaní, solicitó a la Municipalidad Distrital de Santiago copias de las declaraciones juradas del pago de autovalúo del predio ubicado en el Lote 2 de la Mz. LL del Pueblo Joven Arahua, del distrito de Santiago – Cusco. En respuesta, mediante Oficio N° 023-2018-GAT/MDS, la Municipalidad comunicó que no contaba con la información solicitada.

Bajo esa circunstancia, la Jefatura en aras de determinar los hechos vinculados a la falta atribuida al verificador, consideró como prueba el Informe Técnico N° 2269-2018-Z.R.N°X/OC-(Cusco)-U, que contiene la evaluación técnica de los documentos presentados con el Título N° 2018-316095, y en donde se determinó, en base a la consulta de las imágenes del *Google Earth* que la información consignada en el formulario registral no correspondía a la realidad, por cuanto la culminación de la totalidad de la edificación (específicamente del Sub lote 2B, que se ubica en la parte posterior del terreno) no se efectuó en la fecha declarada (setiembre de 1995).

En este punto, debe precisarse que considerando que en el procedimiento administrativo no existen pruebas tasadas, cualquier tipo de medio probatorio sirve para acreditar la existencia de la falta administrativa, cuando su uso ofrezca contundencia respecto a los hechos que se investigan. Por lo que, el uso del *Google*

¹² Recordemos que a la fecha de la solicitud de inscripción del título N° 2018-325827 del Registro de Predios de Cusco, 09 de febrero de 2018, el artículo 3° de la Ley N° 27157 señalaba que la regularización de edificaciones procedía para aquellas concluidas hasta el 20 de julio de 1999.

Earth en el presente procedimiento ha sido considerado un medio probatorio para determinar la acción típica del verificador, ello en la medida que la autoridad administrativa se encuentra obligada a reunir todos los elementos de juicio necesarios para lograr convicción en el caso concreto.



Ahora, respecto a los argumentos del apelante en el sentido que en el procedimiento registral se encuentra proscrita toda información que no derive de los títulos inscritos y de la base gráfica registral, es correcta por cuando la calificación registral, y la evaluación técnica verificada por el área de catastro, solo puede sustentarse en los documentos que han sido incorporados al registro y que han fundamentado las inscripciones, en las partidas registrales y en la base gráfica registral que es actualizada por la información proporcionada por los entes generadores de catastro y los actos que acceden al registro.

No obstante, en el presente caso el *google earth* ha sido usado para producir prueba en el procedimiento sancionador seguido en contra del verificador José Luis Vera Huamaní, donde, reiteramos, no existen pruebas tasadas, salvo las prohibidas por disposición expresa.

3.3.2 Valoración de elementos de prueba

En este grado, a fin de corroborar la falta atribuida al verificador José Luis Vera Huamaní y generar convicción respecto a su responsabilidad funcional, relacionada a la falsedad en la información de la documentación técnica presentada con el Título N° 2018-316095, para la inscripción de la regularización de la edificación y subdivisión del predio inscrito en la partida N° 02003669, se ha analizado los medios que la entidad ha tenido al alcance para acreditar la conducta cuestionada.

Así, se ha recurrido a las imágenes de *Google Earth Pro*, donde se ha verificado:

Imagen del año 2002

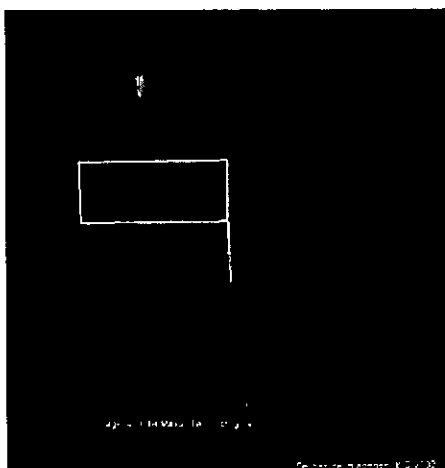
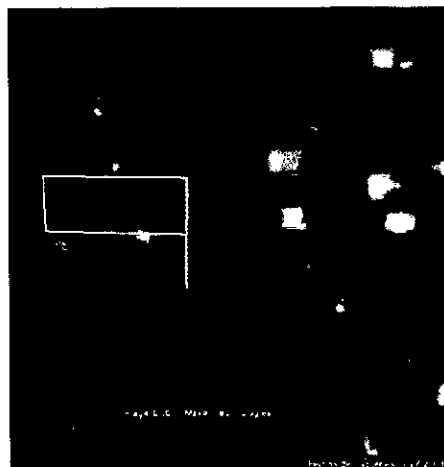


Imagen del año 2008



Se observa que no existe modificación en el predio entre dichos periodos, pudiendo advertirse que la fábrica no corresponde a lo declarado en el plano de declaratoria de fábrica.

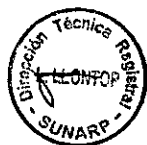
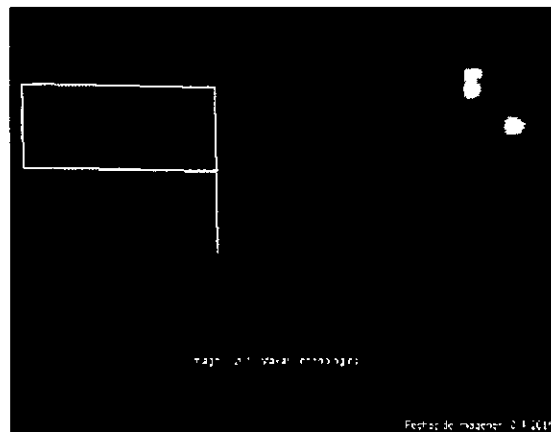


Imagen del año 2011



Imagen del año 2016.

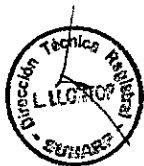


En la imagen del año 2011 se puede visualizar que en el lado izquierdo del terreno (que corresponde al sub lote 2B) ha existido variación de la fábrica respecto al año 2008; y en la imagen del 2016 es posible visualizarse la edificación conforme consta en el plano de la fábrica actual de fecha diciembre de 2017. Por lo que, se concluye contundentemente que la fábrica, conforme la distribución consignada en los planos presentados al Registro, no ha sido culminada en setiembre de 1995, sino que esta presentó modificaciones que han sido advertidas entre los años 2011 a 2016.

Estando a ello, y dilucidada la responsabilidad del verificador por la veracidad de la información técnica que verifica, conforme lo prescrito en la Ley N° 27333 y el TULO del Reglamento de la Ley N° 27157 – análisis efectuado en el numeral 2.2; en la medida que dicho profesional organiza y tramita el expediente de regularización, verificando que la información brindada por los titulares corresponda con la realidad física del predio, a opinión de esta Dirección Técnica, ha quedado acreditada la falta imputada al Arquitecto José Luis Vera Huamani, de proporcionar información falsa, tipificada en el literal a) del artículo 17 del TULO del Reglamento de la Ley N° 27157 y concordada con el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

3.3.3 Acreditación de la Responsabilidad Subjetiva del verificador

Conforme lo analizado hasta este punto, ha quedado en manifiesto que la función del verificador exigía un mínimo deber de cuidado a fin de corroborar la información brindada por el titular y así poder determinar si resultaba procedente la regularización de la edificación al amparo de la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333.



Es decir, el cumplimiento diligente de la función de verificador implica no solo constatar en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización sino hacer uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance, a fin de constatar que la fecha de terminación de la construcción, indicada por el titular corresponda a la realidad, teniendo en consideración la importancia de su declaración en el procedimiento de regularización y más aún, cuando la ley N° 27333 le ha atribuido responsabilidad por la veracidad de la información técnica que verifica; no realizar dichas actuaciones incurre en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional.



Al respecto, la doctrina explica lo siguiente: *“La valoración del elemento de conocimiento propio del dolo es una operación muy compleja y escasamente fiable tanto por la dificultad (...) de penetrar en el cerebro del autor como por la variedad de componentes que contribuyen a ese conocimiento. Por lo que se refiere a lo primero -y a parte de las eventuales declaraciones realizadas por el infractor antes o después de su acción- suele aceptarse la presencia de unos criterios mínimos - los propios del conocimiento de una persona normal- graduables a la baja (en razón de su cultura) o a la alta (en razón de su capacitación técnica)”¹³.*

Estos criterios para concluir en la culpa inexcusable o negligencia con la que actuó el verificador, equiparable a una conducta dolosa o intencional, son los siguientes: a) si una persona no interviene en la construcción, lo normal u ordinario consiste en recolectar la información suficiente que le permitan razonar y arribar a la fecha (aproximada) de conclusión de la obra, b) el verificador no es una persona común, sino un profesional, por lo que su conducta debe seguir las reglas de su función y especialidad, c) el verificador cuenta con información de acceso gratuito, como la proporcionada por las herramientas digitales, cuya pertinencia ha sido analizada en líneas precedentes.

Lo anterior debe ser leído conjuntamente con lo previsto en el inciso 10 del artículo 146 del TUO de la Ley 27444¹⁴, que señala que la responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por Ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad sea objetiva. En esa línea, a nivel jurisprudencial, el Tribunal Constitucional, en la Sentencia recaída en el Expediente 2868-2004-AA/TC (fundamento 21), reconoce expresamente que las sanciones sólo pueden sustentarse en la comprobación de la responsabilidad subjetiva del agente infractor, estableciendo:

¹³ NIETO GARCIA. Alejandro. *Derecho Administrativo Sancionador*. Quinta edición. Madrid: Tecnos, Año 2012. p. 339.

¹⁴ **Artículo 246.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

(...)

10. Culpabilidad.- La responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva.

"...es lícito que el Tribunal se pregunte si es que en un Estado Constitucional de derecho es válido que una persona sea sancionada por un acto ilícito cuya realización se imputa a un tercero. La respuesta no puede ser otra que la brindada en la STC 0010-2002-AI/TC: un límite a la potestad sancionatoria del Estado está representado por el principio de culpabilidad. Desde este punto de vista, la sanción penal o disciplinaria, solo puede sustentarse en la comprobación de responsabilidad subjetiva del agente infractor de un bien jurídico. En ese sentido, no es constitucionalmente aceptable que una persona sea sancionada por un acto o una omisión de un deber jurídico que no le sea imputable. (...)"

En el presente caso, el Verificador Arquitecto José Luis Vera Huamaní consignó y suscribió en los formularios registrales presentados con el Título N° 2018-316095 del Registro de Predios de Cusco, como fecha de conclusión de la totalidad de la edificación del predio inscrito en la partida N° 02003669 del Registro de Predios de Cusco en setiembre de 1995, circunstancia que no corresponde a la realidad de acuerdo a lo corroborado en el procedimiento sancionador, y siendo que su responsabilidad ha sido atribuida en el TUO de la Ley N° 27444 y en la Ley N° 27333, se cumple con el **principio de causalidad**, por el cual la responsabilidad debe recaer sobre quien realiza la conducta constitutiva de infracción.

Por último, cabe resaltar que la ejecución de la sanción impuesta en el presente procedimiento, en relación con la impuesta mediante la Resolución N° 67-2019-ZRN°X/SC, es autónoma; de manera que si una de ellas fuese recurrida mediante la acción contenciosa administrativa no afectará la ejecución de la otra.

IV. CONCLUSIONES:

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

4.1 Se sugiere **DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Arquitecto José Luis Vera Huamaní, al haber incurrido en responsabilidad, al adecuarse su conducta al supuesto previsto en el inciso a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157 y en el inciso b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN, y en consecuencia, **CONFIRMAR** la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 68-2019-Z.R.N°X/SC del 14.02.2019 que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

Atentamente,

Dr. Padilla

Para: *Dr. Padilla*

Fecha: *25/09/19*

PROVEEDOR ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

1. CONOCIMIENTO	☐	6. PROYECTO RESOLUCIÓN	☐
2. ACCIÓN	☐	7. URGENTE	☐
3. PREPARAR RESPUESTA	☐	8. ARCHIVO	☐
4. ESTUDIO E INFORME	☐	9. COORDINACIÓN	☐
5. OPINIÓN	☐		

Página 16 de 16

Recibido 25/09/19
8:45 AM

Pase a: *OGSI*

Para: *Opinión legal*

trouche

Fecha: *25/09/19*

W. VERA

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos