



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 227-2019-SUNARP/SN

Lima, 08 NOV. 2019

VISTO:

El recurso de apelación interpuesto por el Verificador Santiago Jonathan Loayza Escobar contra la Resolución N° 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 23 de enero de 2019, mediante la cual se le declaró Infundado su recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de diciembre de 2018; el Dictamen N° 16-2019-SUNARP/DTR de fecha 13 de setiembre de 2019, emitido por la Dirección Técnica Registral; y el Informe N° 767-2019-SUNARP/OGAJ de fecha 02 de octubre de 2019, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante escrito recepcionado por la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo con fecha 19 de julio de 2017 (H.T. N° 05 01-2017 – 014774), el ciudadano Leopoldo Valverde Reyes solicita la “anulación” de la inscripción de la Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B001 de la Partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo, argumentando un error en la fecha de dicha Declaratoria;

Que, en virtud al escrito mencionado en el considerando precedente, a través del Memorándum N° 838-2017-ZRN°V-UREG, el jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, solicita al Coordinador de la Oficina de Catastro, Jorge Siccha Siccha, se sirva informar sobre el cumplimiento de las obligaciones y funciones del Verificador responsable, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, por su intervención en el Título N° 94015-2017, específicamente la fecha de antigüedad de la fábrica declarada. En tal sentido, mediante el Informe N° 6358-2017-ZR-V-ST/OC, el Coordinador de la Oficina de Catastro, sobre la base de un acta de fiscalización al predio objeto de regularización y a las imágenes obtenidas del Google Street View, comunica que la fachada del predio en mención no coincide con los planos presentados en el Título N° 94015-2017 sobre Declaratoria de Fábrica;

Que, mediante Resolución N° 223-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 25 de junio de 2018, sustentado en los Informes N°(s) 337-2018-ZRN°V-UAJ y N° 278-2018-ZRN°V-UREG, emitidos por el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica y el Jefe de la Unidad Registral, respectivamente, se dispone iniciar procedimiento administrativo sancionador al Verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, por haber incurrido presuntamente en la conducta sancionable establecida en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, y que además se considera falta grave de acuerdo a lo dispuesto en el



literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado – TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; respecto a su actuación en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica presentado en el Título N° 94015-2017 de fecha 13 de enero de 2017 e inscrito en la Partida N° 11165944 del Registro de Predios de Trujillo;

Que, mediante Resolución N° 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de diciembre de 2018, se declaró la existencia de responsabilidad en el Verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, al haber incurrido en el supuesto de conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 Reglamento del índice de Verificadores del Registro de Predios, por incumplir la función establecida en el literal b) del artículo 24 de dicho Reglamento así como la obligación establecida en el literal c) del artículo 25 del mismo, concordante con el artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, y que además se considera falta grave de acuerdo a lo dispuesto en el literal a) del artículo 17 del referido TUO; respecto de su actuación como Verificador en la inscripción de la Declaratoria de Fábrica extendida en el Asiento B001 de la Partida N° 11165944 del Registro de Predios de Trujillo. En tal sentido, se le impuso la sanción administrativa de CANCELACIÓN de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, conforme a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento antes mencionado;

Que, a través del escrito presentado con fecha 09 de enero de 2019 (H.T. N° 05 01-2019 – 000754), el Verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de diciembre de 2018, conforme a los argumentos fácticos y jurídicos que se detallan en dicho escrito;

Que, mediante la Resolución N° 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 23 de enero de 2019, se resuelve declarar Infundado el recurso de reconsideración presentado por el Verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar contra la Resolución Jefatural N° 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de diciembre de 2018, en virtud a los considerandos expuestos en dicha Resolución;

Que, a través del escrito presentado con fecha 11 de febrero de 2019 (H.T. 05 01 – 2019 – 003430), el Verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 23 de enero de 2019, manifestando, como principales fundamentos – y a manera de resumen– los siguientes argumentos:

- a) No se ha corroborado fehacientemente las imputaciones, ya que es válidamente posible que el inmueble haya sufrido modificaciones posteriores a la verificación que no han sido declaradas en el registro. En efecto, los propietarios del predio vienen realizando remodelaciones (según declaración jurada a fojas 93) las cuales se encuentran en proceso de licencia municipal. En tal sentido, solo ha procedido a





regularizar aquellas edificaciones concluidas al 20 de julio de 1999 donde en esa fecha no se encontraban los niveles 3 y 4.



b) Lo advertido por el servidor de Catastro de la SUNARP, en caso de ser cierto, podría constituir una omisión de ambientes en la regularización de la fábrica más no información falsa, pues con dichos datos "omitidos" igual hubiera procedido la inscripción.

c) La tipificación empleada a la conducta supuestamente irregular es contraria a lo que señala la propia resolución que absuelve el recurso de reconsideración, al argumentar falta de diligencia a la actuación, lo que implicaría que el comportamiento habría sido culposo y no doloso.

d) Las pruebas actuadas en el procedimiento –imágenes del *Google Earth*– acreditan que al mes de enero de 2013 y octubre de 2014 la edificación si tenía dos pisos y no tres como se constató a la fecha de la fiscalización (agosto de 2017), siendo que lo único que denuncia Catastro es que la fachada que da hacia la calle no coincide con los planos presentados que dieron mérito a la inscripción de la fábrica (Título 94015-2017).

e) El recurrente adjunta una Declaración Jurada de los propietarios del predio objeto de regularización en el cual señalan haberse realizado modificaciones en el segundo nivel posteriores a la declaratoria de fábrica cuyo Título fuera presentado el 13.01.2017;

Que, con la dación 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, 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 cuentan con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno;

Que, los procesos de regularización de edificaciones que establece la Ley citada en el considerando precedente, 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 Texto Único Ordenado – TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, 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, a nivel normativo institucional, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN, se



aprueba el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, el mismo que fue modificado a través de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 220-2004-SUNARP/SN, 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 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 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, mediante el literal l) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, se establece que 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 comprenden también las apelaciones en segunda instancia en el marco del procedimiento sancionador seguido a los Verificadores;

Que, esta Superintendencia ha designado a la Dirección Técnica Registral para que, en su calidad de órgano técnico, emita dictamen sobre el recurso de apelación interpuesto, de conformidad con el inciso h) del artículo 44, del ROF de la Sunarp, citado en el considerando precedente;

Que, a través del Dictamen N° 16-2019-SUNARP/DTR de fecha 13 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, la Dirección Técnica Registral concluye que se debe desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar,



contra la Resolución N° 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 23 de enero de 2019, y en consecuencia CONFIRMAR la sanción impuesta a dicho Verificador en la Resolución N° 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de diciembre de 2018, por la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción de Verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo; dada su intervención en la inscripción de la regularización de la Declaratoria de Fábrica del predio inscrito en la Partida N° 11165944 del Registro de Predios de Trujillo;

Que, para llegar a la conclusión antes mencionada, la Dirección Técnica Registral analizó:

- a) Que del expediente administrativo fluyen tres medios de prueba que, en los términos evaluados por la primera instancia administrativa, acreditan la infracción administrativa del Verificador responsable (i. La inspección ocular sobre el predio objeto de regularización a cargo del Arq. Jorge Siccha Siccha de la Coordinación de Catastro de la Oficina Registral de Trujillo - Fojas 29, ii. El reporte fotográfico obtenido de las imágenes del Google Earth de los años enero de 2013 y octubre de 2014 (Fojas 30), y iii. El Título archivado N° 94015-2017 que diera mérito a la inscripción de la Declaratoria de Fábrica extendida en la Partida N° 11165944 del Registro de Predios de Trujillo. (fojas 04-26).

- b) A partir de la actuación de los medios de prueba, la tipificación atribuida al Verificador se centra en una discrepancia entre los planos y demás documentación técnica del Título N° 94015-2017 respecto a la realidad física en el segundo nivel del predio objeto de regularización, considerando los siguientes hechos que se recogen en la resolución impugnada y que a continuación se transcriben:

"2do Piso: se aprecia que todo el segundo piso se encuentra en casco (1) y los servicios higiénicos no son coincidentes (2), además no existe una ventana a lo largo de la fachada como se describe en la distribución de los planos que dieron mérito al título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017 (3). [...] Existe tabiquería (cocina y comedor) que no está físicamente, también hay un muro que no aparece en el plano de distribución que dio mérito al Título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017 (4).

Existe también un tercer piso que no ha sido motivo de verificación por no estar incluido en la fábrica declarada (5)".

- c) La referencia a los números (1), (2), (3), (4), (5) y los subrayados en la transcripción de la tipificación, tienen por finalidad identificar aquellos elementos que motivan la supuesta discrepancia entre la información señalada en el Título N° 94015-2017 y la realidad física del predio.
- d) En el presente caso se se analizó, entre otros aspectos, la imputación sobre la **inexistencia de una ventana a lo largo de la fachada como se describe en los planos que dieron mérito al Título N° 2017-94015 de fecha 13 de enero de 2017**, se pudo constatar que, en efecto, dicha ventana se advierte en el plano de Distribución de Arquitectura, A1 –cuya descripción ha sido precisada en el literal b) bajo la conclusión edificatoria en junio de 1999–, sin embargo, **la misma no consta edificada en los reportes fotográficos del segundo nivel del predio en el año**



2013 y en el año 2014 obtenidos del Google Earth, situación que ha sido ratificada en la inspección ocular por el Coordinador de Catastro, Jorge Siccha Siccha. Cabe precisar que, sobre esta imputación, merituar la Declaración Jurada de los propietarios no resulta idónea, ni pertinente, en la medida que nos encontramos ante dos hechos contrastados objetivamente antes de las construcciones afirmadas en dicha declaración: La distribución del plano de Arquitectura declarado por el Verificador y los reportes fotográficos de la fachada del predio entre los años 2013 y 2014, en la cual consta una puerta de acceso y dos ventanas. **Por lo tanto, en este extremo, se acredita objetivamente que el verificador ha realizado una declaración contraria a la realidad física del predio.**

- e) Al haberse evaluado el primer y tercer extremo del recurso de apelación con relación a los medios de prueba que fluyen del expediente y a la imputación atribuida al Verificador, la Dirección Técnica Registral llega a la conclusión de que **existe una discrepancia entre lo declarado como concluido en junio de 1999 referido a una ventana a lo largo de la fachada del segundo nivel en el plano de Distribución de Arquitectura, A1 que forma parte del Título N° 2017-94015 de fecha 13 de enero de 2017 y la realidad física del predio.**
- f) En tal sentido, ha quedado acreditada la responsabilidad del Verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar al consignar la existencia de una ventana a lo largo de la fachada del segundo nivel en el plano de Distribución de Arquitectura A1 sobre el predio inscrito en la Partida N° 11165944 del Registro de Predios de Trujillo, hecho que según las pruebas valoradas en el Dictamen N° 16-2019-SUNARP/DTR, no correspondía a la realidad. Asimismo, ha quedado en manifiesto que la actuación del Verificador en un proceso de regularización de edificación –dada la especial condición del agente: ingeniero o arquitecto– exige un mínimo deber de cuidado a fin de verificar, con cierto grado de certeza, que la información indicada por él corresponde a la realidad; es decir, si bien el Verificador es un Ingeniero Civil o Arquitecto que ejerce su profesión de manera independiente, en los casos de regularización de edificaciones conforme al marco normativo antes mencionado, asume un deber de colaboración con el órgano estatal, quien en virtud de su título profesional se le delega la función pública de verificar la realidad de determinados aspectos técnicos de su competencia, así como del llenado de la documentación que permitirá la inscripción registral.
- g) Finalmente, cabe precisar que en el Dictamen N° 16-2019-SUNARP/DTR se indica que **la imputación atribuida al Verificador responsable no recoge el íntegro de lo expuesto en el Informe N° 6358-2017-ZRN°V-ST/OC de la Coordinación de Catastro de la Oficina Registral de Trujillo**, sobre discrepancias entre la fachada del predio objeto de regularización y los planos que conforman el Título N° 2017-94015 a partir de la evaluación a las imágenes del Google Street View, por lo que si bien, dicha circunstancia no puede ser motivo de análisis en el marco del principio del debido procedimiento administrativo, **corresponde exhortar al Jefe de la Zona Registral a guardar mayor celo en el ejercicio de sus funciones** en los procedimientos administrativos sancionadores contra Verificadores, puntualmente, sobre el criterio de imputación al Verificador;



Que, asimismo, esta Superintendencia Nacional concuerda con lo precisado en el apartado IV del Dictamen N° 16-2019-SUNARP/DTR (literal g del considerando precedente), donde se indica que la imputación atribuida al verificador responsable no recoge el íntegro de lo expuesto en el Informe N° 6358-2017-ZRN°V-ST/OC de la Coordinación de Catastro de la Oficina Registral de Trujillo, sobre discrepancias entre la fachada del predio objeto de regularización y los planos que conforman el Título N° 2017-94015 a partir de la evaluación a las imágenes del Google Street View, por lo que si bien, dicha circunstancia no puede ser motivo de análisis en el marco del principio del debido procedimiento administrativo, corresponde exhortar al Jefe de la Zona Registral a guardar mayor celo en el ejercicio de sus funciones respecto del análisis a los procedimientos administrativos sancionadores contra Verificadores, puntualmente, sobre el criterio de imputación al Verificador;

Que, adicionalmente a lo ya argumentado en los considerandos precedentes, se debe tener en cuenta, en principio que, el recurso de apelación antes mencionado fue presentado dentro del plazo de quince (15) días perentorios establecido para impugnar conforme lo dispone el numeral 218.2 del artículo 218 del TUO de la LPAG. En efecto, la Resolución N° 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 23 de enero de 2019, fue notificada al recurrente el día 28 de enero de 2019, conforme se aprecia en la constancia de notificación que en copia autenticada se ha adjuntado al expediente. En consecuencia, y de acuerdo al plazo establecido en la norma administrativa, la impugnación por la parte legitimada, debía efectuarse hasta el 18 de febrero de 2019, situación que se dio en el presente caso, por cuanto el recurso impugnativo se presentó el 11 de febrero de 2019. En consecuencia, el mencionado recurso fue presentado dentro del plazo legalmente establecido;

Que, mediante Informe N° 767-2019-SUNARP/OGAJ, de fecha 02 de octubre de 2019, la Oficina General de Asesoría Jurídica opina y concluye también en declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar contra la Resolución N° 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 23 de enero de 2019; y en consecuencia CONFIRMAR la sanción impuesta a dicho Verificador en la Resolución N° 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de diciembre de 2018, a través de la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción de Verificador en el Índice de Verificadores del Registro de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo;

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. Santiago Jonathan Loayza Escobar contra la Resolución N° 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 23 de enero de 2019; y en consecuencia **CONFIRMAR** la sanción impuesta a dicho Verificador en la Resolución N° 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de diciembre 2018, a través de la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción de Verificador en el Índice de Verificadores del Registro de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo; dada su intervención en la inscripción de la regularización de la Declaratoria de Fábrica del predio inscrito en la Partida N° 11165944 del Registro de Predios de Trujillo.

Artículo 2.- Exhortación.



Exhortar a la Jefatura Zonal de la Zona Registral V – Sede Trujillo a tener mayor diligencia en el examen de la imputación a los Verificadores, en el marco de los procedimientos administrativos sancionadores contra éstos, puntualmente sobre el criterio de imputación al Verificador.

Artículo 3.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente Resolución y el Dictamen N° 16-2019-SUNARP/DTR de fecha 13 de setiembre de 2019, que forma parte integrante de la misma, al apelante Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar y al Jefe Zonal de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

Artículo 4.- Agotamiento de vía administrativa.



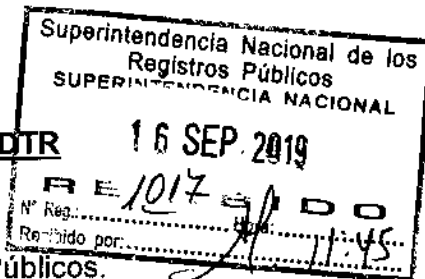
Declarar agotada la vía administrativa, de conformidad con el artículo 228 del TUO de la LPAG.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.



MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DICTAMEN N° 16 -2019-SUNARP/DTR



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

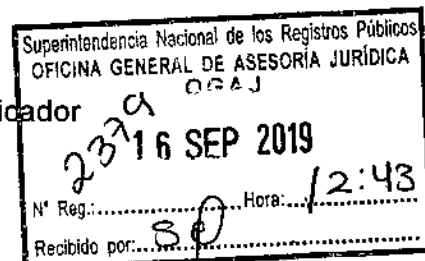
DE : **MARIO ROSARIO GUAYLUPO**
Director Técnico Registral

ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción a verificador

REF. : Oficio N° 116-2019-SUNARP-ZRN°V-JEF

FECHA :

13 SET. 2019



Recibido
18/09/19
8:22 AM

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación con el oficio de la referencia, donde el jefe de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, Eduardo Cornejo Rodríguez, remite al Superintendente Nacional de los Registros Públicos el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Santiago Jonathan Loayza Escobar contra las resoluciones jefaturales Nros. 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, donde se dispone sancionar al apelante por haber incurrido en un supuesto de conducta sancionable previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

SUMILLA:

"Se sugiere **DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto contra las resoluciones jefaturales Nros. 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF; en consecuencia, confirmar la sanción impuesta al verificador Santiago Jonathan Loayza Escobar por su intervención en la inscripción de la declaratoria de fábrica, en vía de regularización, del predio inscrito en la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo".

I) ANTECEDENTES:

1.1. Mediante escrito recibido con fecha 19.07.2017, el ciudadano Leopoldo Valverde Reyes solicita la "anulación" de la inscripción de la Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B001 de la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo, argumentando un error en la fecha de la declaración.

1.2. Mediante memorándum N° 838-2017-ZRN°V-UREG, el jefe de la Unidad Registral de la Zona N° V, Abog. Fernando Castillo, solicita al coordinador de la Oficina de Catastro que se sirva informar sobre el cumplimiento de las obligaciones y funciones del verificador responsable, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, por su intervención en el título N° 94015-2017, entre ellos, la fecha de antigüedad de la fábrica declarada.

1.3. Mediante informe N° 6358-2017-ZRN°V-ST/OC, el coordinador de la oficina de catastro, Jorge Siccha Siccha, sobre la base de un acta de fiscalización al predio

objeto de regularización (fojas 29) y en las imágenes obtenidas del *Google Street View* (fojas 30), comunica que la fachada del predio objeto de regularización no coincide con los planos presentados en el título N° 94015-2017 sobre declaratoria de fábrica.

1.4. Mediante resolución jefatural N° 223-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 25.06.2018, sustentado en los informes N° 337-2018-ZRN°V-UAJ y N° 278-2018-ZRN°V-UREG, emitidos por los jefes de asesoría jurídica y unidad registral, respectivamente, se dispone iniciar procedimiento administrativo sancionador al verificador Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, por haber incurrido presuntamente en la falta establecida en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; respecto a su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica presentado en el título N° 94015-2017 del 13.01.2017, e inscrito en la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo.

1.5. Mediante escrito recibido con fecha 02.07.2018 el verificador, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, presenta sus descargos respecto a la imputación efectuada en la resolución jefatural N° 223-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 25.06.2018, detallada en el numeral precedente.

1.6. Mediante dictamen N° 002-2018-ZRN°V-UREG de fecha 03.12.2018, el jefe de la Unidad Registral, Fernando Castillo Mendoza, concluye que el verificador, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, incurrió en falta administrativa por cuanto se ha demostrado –atendiendo la evaluación de los medios probatorios como la inspección ocular y las imágenes del *Google Eart*– que la declaratoria de fábrica inscrita en la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo, cuya fecha de culminación de edificación señalada por el verificador es el 14.06.1999, no refleja la realidad física del predio. En consecuencia, señala que la conducta sancionable sea evaluada a la luz de lo previsto en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del registro de Predios y del inciso a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157.

1.7. Mediante Informe N° 737-2018-ZRN°V-UAJ de fecha 06.12.2018, la jefa de la Unidad de Asesoría Jurídica, Ethel Centurión Sánchez, concluye que el verificador, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, tiene responsabilidad por su intervención en el título N° 94015-2017, al no existir correspondencia entre los planos y demás documentación técnica respecto a la realidad física del predio, entre ellos que el predio materia de regularización constaba de dos pisos cuando la obra, en esa fecha, se encontraba en construcción. En consecuencia, dicha conducta sancionable se encuentra prevista en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del registro de Predios y del inciso a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157. Asimismo, recomienda remitir los actuados a la Procuraduría Pública de la SUNARP para que, en el ejercicio de sus funciones, inicie las acciones legales contra los que resulten responsables.

1.8. Mediante resolución jefatural N° 480-2018-SUNARP-Z.R.N°V/JEF de fecha 12.12.2018, se resuelve declarar que el arquitecto Santiago Jonathan Loayza Escobar ha incurrido en el supuesto de conducta sancionable por falta grave, respecto a su actuación como verificador en la inscripción de la declaratoria de



Fábrica extendida en el asiento B001 de la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo.

1.9. Mediante escrito recibido con fecha 09.01.2019, el arquitecto Santiago Jonathan Loayza Escobar interpone recurso de reconsideración contra la resolución jefatural N° 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12.12.2018.

1.10. Mediante resolución jefatural N° 026-2019-SUNARP-Z.R.N°V/JEF de fecha 23.01.2019, se resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración.

1.11. Mediante escrito recibido con fecha 12.02.2019, el arquitecto Santiago Jonathan Loayza Escobar interpone recurso de apelación contra la resolución jefatural N° 026-2019-SUNARP-Z.R.N°V/JEF manifestando, como principales fundamentos –y a manera de resumen–, los siguientes puntos:

a) No se ha corroborado fehacientemente las imputaciones, ya que es válidamente posible que el inmueble haya sufrido modificaciones posteriores a la verificación que no han sido declaradas en el registro. En efecto, los propietarios del predio vienen realizando remodelaciones (según declaración jurada a fojas 93) las cuales se encuentran en proceso de licencia municipal. En tal sentido, solo ha procedido a regularizar aquellas edificaciones concluidas al 20 de julio de 1999 donde en esa fecha no se encontraban los niveles 3 y 4.

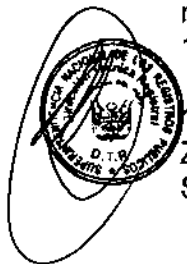
b) Lo advertido por el servidor de Catastro de la SUNARP, en caso de ser cierto, podría constituir una omisión de ambientes en la regularización de la fábrica más no información falsa, pues con dichos datos “omitidos” igual hubiera procedido la inscripción.

c) La tipificación empleada a la conducta supuestamente irregular es contraria a lo que señala la propia resolución que absuelve el recurso de reconsideración, al argumentar falta de diligencia a la actuación, lo que implicaría que el comportamiento habría sido culposo y no doloso.

d) Las pruebas actuadas en el procedimiento –imágenes del *Google Earth*– acreditan que al mes de enero de 2013 y octubre de 2014 la edificación si tenía dos pisos y no tres como se constató a la fecha de la fiscalización (agosto de 2017), siendo que lo único que denuncia Catastro es que la fachada que da hacia la calle no coincide con los planos presentados que dieron mérito a la inscripción de la fábrica (título 94015-2017).

e) Se adjunta una Declaración Jurada de los propietarios del predio objeto de regularización en el cual señalan haberse realizado modificaciones en el segundo nivel posteriores a la declaratoria de fábrica cuyo título fuera presentado el 13.01.2017.

1.12. Mediante Oficio N° 116-2019-ZRN°V-JEF de fecha 14.02.2019, el jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, eleva el recurso de apelación y los actuados al Superintendente Nacional de los Registros Públicos.



1.13. Mediante Hoja de Trámite N° 2918-2019, el Superintendente Nacional de los Registros Públicos deriva el expediente administrativo a la Dirección Técnica Registral, para que actúe como ente dictaminador en el presente procedimiento.

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 naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador y de la actuación de un verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento.
- Determinar si la acción del verificador responsable, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, resulta pasible de sanción.
- Determinar si la sanción, en caso corresponda, resulta proporcional y razonable.

III. ANÁLISIS:

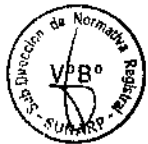
3.1 Sobre la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador y de la actuación de un verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento.

Con la dación de la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 21 de julio de 1999, se regula los procedimientos destinados al saneamiento físico-legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos edificios 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. Téngase presente que al registro solo acceden documentos y por lo tanto el registrador no tiene manera de conocer la real dimensión del inmueble objeto de regularización, para lo cual se vale de la información suministrada por el verificador, entre otros instrumentos indicados en la Ley.

De acuerdo al reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, el verificador responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores 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, para lo cual debe tener en cuenta la siguiente información: (i) La ubicación del terreno, (ii) el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, (iii) el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, (iv) las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, así como, de ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

En principio, todos aquellos procesos de regularización amparados en la Ley N° 27157, deben corresponder a aquellas construcciones concluidas antes de la vigencia de la mencionada ley, esto es el 21 de julio de 1999.

Sin embargo, mediante Ley N° 30830, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27.07.2018, se modifica el artículo 3° de la Ley N° 27157, estableciéndose que el procedimiento de regularización previsto en esta última norma, puede ser adoptado por los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el **31 de diciembre de 2016**; lo que en la práctica significa la ampliación del plazo de regularización de edificaciones de julio de 1999 hasta la fecha antes aludida.

Habiéndose dispuesto legalmente tal ampliación, corresponde, como cuestión previa, hacer una diferenciación entre la ejecución de la regularización –siguiendo las reglas previstas en la Ley N° 27157, que incluye considerar la fecha límite de la construcción (31.12.2016)– y la responsabilidad del verificador que suscribe los documentos técnicos que la sustentan.

En efecto, 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.

Puede darse el caso que se cumplan los presupuestos antes señalados, pero que, sin embargo y de manera posterior, se adviertan ciertos defectos en la actuación del verificador, tales como: (i) no consignar observaciones en su informe técnico cuando corresponda hacerlo u omitir la existencia de algunas construcciones, (ii) señalar construcciones que aún no existían a la fecha de la verificación; (iii) consignar como fecha de culminación una construcción no acorde con la realidad. La ocurrencia 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, lo que se sanciona en sede administrativa es que el verificador proporcione información discordante con la realidad, esto es brindar información o proporcionar documentación falsa o, que al ejercer su actividad, transgreda normas técnicas, conforme a lo previsto en el artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157 y artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores; esto, claro está, al margen de que la construcción se encuentre o no dentro del periodo habilitado para su regularización

Estando a lo señalado, la ampliación del plazo resultante en la modificación al artículo 3° de la Ley N° 27157 mediante Ley N° 30830, ***no tiene incidencia directa en la determinación de responsabilidad de los Verificadores en sede***



administrativa, pues ella se determina en cada caso concreto y está referida a la **actuación del Verificador** en el procedimiento de regularización. Vale decir, se relaciona al adecuado ejercicio o no, por parte de Verificador, de la función que le ha sido asignada por ley. Así, basta verificar el incumplimiento de sus funciones para que le sea aplicable la sanción administrativa.

Finalmente, para concluir este punto, queremos incidir que la importancia de que el verificador responsable señale en los formularios registrales la fecha de culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha fecha permita determinar la aplicación (o no) de Ley N° 27157 y de su reglamento, sino además evaluar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la fecha de la edificación, que podría acarrear la inscripción de cargas técnicas al momento de inscribir la regularización edificatoria.

Entonces, advertido el marco legal en el que se desarrolla el proceso de regularización de edificación al amparo de la Ley N° 27157, corresponde efectuar el análisis del caso sub-materia vinculado a un recurso de apelación contra las resoluciones jefaturales números 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF que imponen sanción al verificador responsable, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar.

3.2. Determinar si la acción del verificador, Santiago Jonathan Loayza Escobar, resulta pasible de sanción.

Con la intervención del verificador responsable Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar en el título N° 94015 del 13 de enero de 2017, se generó el siguiente asiento sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 11165944 del registro de predios de Trujillo: (i) Declaratoria de Fábrica. Entre los documentos comprendidos en el referido título se encuentra el Informe Técnico de Verificación (fojas 20-23 del expediente submateria), Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157 (foja 09-19) y los planos correspondientes a la descripción de la fábrica.

Durante el procedimiento registral, el referido título se inscribió el 20 de enero de 2017 –sin mediar ningún tipo de observación o liquidación–. La Declaratoria de fábrica se extiende en el asiento B001 de la partida electrónica N° 11165944 del registro de predios de Trujillo.

Se puede advertir en los formularios registrales que habilitan la inscripción de la Declaratoria de Fábrica, que consta la suscripción del arquitecto Santiago Jonathan Loayza Escobar como verificador responsable al amparo de la Ley N° 27157, mediante certificación de firma de fecha 11.01.2017 ante notaria pública de Trujillo, Abog. Doris Paredes Haro. En el caso del Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157 se indica que la fecha de culminación de la construcción había sido efectuada en el mes de junio de 1999 (fojas 15).

Según el asiento de Declaratoria de Fábrica extendida en la partida electrónica N° 11165944 del registro de predios de Trujillo, se tiene el siguiente detalle:

(i) Asiento B001: Declaratoria de fábrica. -

La edificación declarada tiene la siguiente distribución:

Primer piso: 03 comedores, despensa, patio, 03 baños, escalera que sube al 2do nivel. Área Ocupada: 119.50 m². Área techada: 115.08 m² + voladizo 12.88 m². Área libre: 4.42 m².

Segundo piso: Escalera que viene del 1er nivel y escalera de subida, depósito, 2 comedores, baño de hombres, baño de mujeres, cocina. Área techada: 115.08 m² + 12.88 m².

Área techada total: 255.92 m².

Valorización de la Construcción: S/. 25,000.00 (veinticinco mil y 00/100 soles).

Fecha de culminación de la obra: 14 de junio de 1999.

Verificador responsable: Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar.

Posteriormente el ciudadano Leopoldo Valverde Reyes solicita la anulación de la declaratoria de fábrica, extendida en vías de regularización, de la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo (fojas 1).

Atendiendo el escrito recibido, la jefatura zonal dispone el inicio de las investigaciones señaladas en los antecedentes de la presente resolución, con la precisión, claro está, de que el pedido de anulación de una inscripción no constituye una competencia de las instancias registrales –ni de los órganos administrativos de la SUNARP–, sino exclusivamente del Poder Judicial. En esa medida, y recurriendo al marco competencial de la institución prevista en la Ley N° 27157 y en su reglamento, se dispuso el iniciar procedimiento administrativo sancionador al verificador interviniente en el procedimiento de regularización de fábrica, arquitecto Santiago Jonathan Loayza Escobar.

La imputación atribuida al citado verificador, a través del análisis de tipicidad, es la siguiente:

(i) Discrepancia entre los planos y demás documentación técnica presentada al registro en el título N° 94015-2017 respecto a la realidad física, señalando que el predio, objeto de regularización, consta de dos pisos cuya edificación concluyó en junio de 1999, cuando la obra se encontraba en proceso de construcción. Puntualmente, en el caso del segundo nivel del predio, se señala que éste se encuentra en casco, los servicios higiénicos no son coincidentes y además no existe una ventana a lo largo de la fachada como se describe en la distribución de los planos que comprenden el título N° 94015 del 13.01.2017.

Conforme a dicha imputación, la tipificación que se le aplica es la siguiente:

Incumplimiento de su función prevista en el literal b) del artículo 24 y la obligación señalada en el literal c) del artículo 25, ambos del Reglamento del Índice de Verificadores del registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendente N° 188-2004-SUNARP/SN, concordante con el artículo 14 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Para mayor precisión, transcribimos los artículos pertinentes:

Artículo 24º. - Funciones del verificador. -

Es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente:

[...] b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada;

Artículo 25º. - Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el índice tiene las siguientes obligaciones:

[...] c) Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad;

Reglamento de la Ley N° 27157.

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. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.

Ahora bien, para contradecir las imputaciones merituadas y actuadas por la primera instancia administrativa, quien determinó sancionar al verificador con la cancelación de su registro, el recurrente invoca los siguientes argumentos en su recurso de apelación, donde cada uno de ellos serán evaluados por este despacho en su calidad de órgano dictaminador:

a) No se ha corroborado fehacientemente las imputaciones, ya que es válidamente posible que el inmueble haya sufrido modificaciones posteriores a la verificación que no han sido declaradas en el registro. En efecto, los propietarios del predio vienen realizando remodelaciones (según declaración jurada a fojas 93) las cuales se encuentran en proceso de licencia municipal. En tal sentido, solo ha procedido a regularizar aquellas edificaciones concluidas al 20 de julio de 1999 donde en esa fecha no se encontraban los niveles 3 y 4.

b) La tipificación empleada a la conducta supuestamente irregular es contraria a lo que señala la propia resolución que absuelve el recurso de reconsideración, al argumentar falta de diligencia a la actuación, lo que implicaría que el comportamiento habría sido culposo y no doloso.

c) Las pruebas actuadas en el procedimiento –imágenes del Google Earth– acreditan que al mes de enero de 2013 y octubre de 2014 la edificación sí tenía dos pisos y no tres como se constató a la fecha de la fiscalización (agosto de 2017), siendo que lo único que denuncia Catastro es que la fachada que da hacia la calle no coincide con los planos presentados que dieron mérito a la inscripción de la fábrica (título 2017-94015).

Antes de evaluar los argumentos del recurrente, es necesario hacer una precisión sobre los niveles de análisis que este despacho efectuará para determinar si corresponde confirmar la sanción al verificador responsable, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar.

➤ Un primer análisis debe determinar si en el procedimiento de regularización de edificaciones se encuentra acreditada alguna infracción asociada a la actuación del verificador que esté tipificada como tal en la Ley N° 27157 y en su reglamento.

➤ Un segundo análisis debe determinar el nexo subjetivo y objetivo del verificador responsable, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, con la falta tipificada por el reglamento de la Ley N° 27157.

➤ Un tercer análisis debe determinar si la eventual sanción –en caso de acreditarse los dos supuestos anteriores– es razonable y proporcional de acuerdo al marco constitucional vigente.

Ahora bien, dichos análisis serán tomados en cuenta, de manera escalonada, conforme este despacho evalúe los argumentos expuestos en el recurso de apelación. Veamos:

a) Análisis para determinar la existencia de una infracción asociada a la actuación del verificador que esté tipificada como tal en la Ley N° 27157 y en su reglamento.

Acreditar la conducta típica atribuida al verificador, pasar por analizar los medios de prueba que obran en el expediente bajo el principio de verdad material, el cual establece que en todo procedimiento administrativo la autoridad administrativa competente debe verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual adopta las medidas probatorias necesarias autorizadas por la Ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. Esto permite motivar y sustentar la decisión de fondo que constituye, además, un requisito de validez del acto administrativo

Adicionalmente, debemos indicar que el artículo 177 del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS establece que los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir el resultado de un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa de la ley.

Como puede advertirse, considerando que no existen pruebas tasadas o plenas, cualquier tipo de medio probatorio servirá para acreditar la existencia de un hecho –en este caso, una presunta falta administrativa–, incluyendo en ello a los reportes fotográficos e inspecciones oculares que pudiera presentar el Municipio o la propia SUNARP a través de la Oficina de Catastro, debido a que en la vía administrativa son admisibles cuantos medios de prueba puedan dar evidencia útil de los hechos a probar, salvo la prueba ilícita.



Bajo ese contexto, en el expediente administrativo fluyen tres medios de prueba que, en los términos evaluados por la primera instancia administrativa, acreditan la infracción administrativa del verificador responsable:

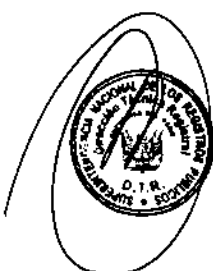


1) La inspección ocular sobre el predio objeto de regularización a cargo del Arq. Jorge Siccha Siccha de la Coordinación de Catastro de la Oficina Registral de Trujillo. (Fojas 29)

2) El reporte fotográfico obtenido de las imágenes del *Google Earth* de los años enero de 2013 y octubre de 2014 (Fojas 30), que muestra:

2.1. En la imagen del 2013, tenemos:

- (i) En el primer nivel la construcción de una puerta y dos ventanas en la fachada. En la pared lateral no se aprecia ninguna ventana exterior.
- (ii) En el segundo nivel la construcción de un balcón y una puerta de acceso, así como dos ventanas en la fachada, constatándose una sola ventana ubicada hacia el exterior en la pared lateral.



2.2. En la imagen del 2014, tenemos:

- (i) En el primer nivel la construcción de una puerta y dos ventanas en la fachada y, además, dos ventanas más en la pared lateral.
- (ii) En el segundo nivel la construcción de un balcón y una puerta de acceso, así como dos ventanas en la fachada, constatándose una sola ventana ubicada hacia el exterior en la pared lateral.

Los documentos 1) y 2) son evaluados y actuados en el Informe N° 6358-2017-ZRN°V-ST/OC de fecha 28.08.2017 (fojas 31), a cargo del Arq. Jorge Siccha Siccha de la Coordinación de Catastro de la Oficina Registral de Trujillo, en el que concluye la existencia de discrepancias entre los planos que conforman el título N° 94015-2017 y la realidad física del predio. Transcribimos textualmente las imputaciones referidas al segundo nivel del predio:

" 2do Piso: se aprecia que todo el segundo piso se encuentra en casco y los servicios higiénicos no son coincidentes, además no existe una ventana a lo largo de la fachada como se describe en la distribución de los planos que dieron mérito al título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017, además el Sr. Santos Gamboa Sánchez manifiesta que recién se han cambiado la ubicación. Existe tabiquería (cocina y comedor) que no está físicamente, también hay un muro que no aparece en el plano de distribución que dio mérito al Título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017.

Existe también un tercer piso que no ha sido motivo de verificación por no estar incluido en la fábrica declarada.

[...] Se adjunta imagen del Google Street view, donde se aprecia que la fachada que da hacia la calle los Cedros y Calle 2 (frente al parque) no coincide con los planos presentados que dieron mérito al título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017"

3) Título archivado N° 94015-2017 que diera mérito a la inscripción de la Declaratoria de Fábrica extendida en la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo. (fojas 04-26).

Entre la documentación que conforma el título archivado, se encuentra :

3.1. El plano de Distribución de Arquitectura – A1 (fojas 04) que forma parte del Título Archivado N° 94015-2017, se constata en el predio objeto de regularización las siguientes edificaciones que, según la declaración del verificador en el Formulario Registral N° 1, Ley N° 27157, fueron concluidas en junio de 1999:

- (i) En el primer nivel la construcción de una puerta y dos ventanas en la fachada y de tres ventanas a lo largo de la pared lateral, sin perjuicio de la distribución interna referida a la cocina, patio, comedor, baños, entre otros.
- (ii) En el segundo nivel la construcción de una ventana a lo largo de la fachada y cinco ventanas en la pared lateral, sin perjuicio de la distribución interna sobre el comedor, baño de hombres y de mujeres, depósito, entre otros.

Entonces, a partir de la actuación de los medios de prueba, la tipificación atribuida al verificador se centra en una discrepancia entre los planos y demás documentación técnica del título N° 94015-2017 respecto a la realidad física en el segundo nivel del predio objeto de regularización, considerando los siguientes hechos que se recogen en la resolución impugnada y que a continuación transcribimos:

"2do Piso: se aprecia que todo el segundo piso se encuentra en casco (1) y los servicios higiénicos no son coincidentes (2), además no existe una ventana a lo largo



de la fachada como se describe en la distribución de los planos que dieron mérito al título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017 (3). [...] Existe tabiquería (cocina y comedor) que no está físicamente, también hay un muro que no aparece en el plano de distribución que dio mérito al Título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017 (4)"

Existe también un tercer piso que no ha sido motivo de verificación por no estar incluido en la fábrica declarada (5).

La referencia a los números (1), (2), (3), (4), (5) y los subrayados en la transcripción de la tipificación, tienen por finalidad identificar aquellos elementos que motivan la supuesta discrepancia entre la información señalada en el título N° 94015-2017 y la realidad física del predio.

Mención aparte merece que la conducta típica antes aludida –disgregada en números (1), (2), (3), (4) y (5)– no ha considerado todo el análisis realizado del Informe N° 6358-2017-ZRN°V-ST/OC, puntualmente: la referencia a las imágenes del *Google Street View*, donde, se señala, que la fachada que da hacia la calle los Cedros y Calle 2 (frente al parque) no coincide con los planos presentados que dieron mérito al título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017. Sobre este extremo, este despacho emitirá un comentario al final del presente informe, no obstante, y dando estricto cumplimiento al principio del debido procedimiento administrativo, nos circunscribiremos en el análisis a la conducta típica atribuida por la primera instancia administrativa.

Al respecto, el apelante cuestiona dicha imputación alegando –en el primer y tercer extremo de su recurso de apelación– que el predio, entre los años 2013 y 2014 de acuerdo a las imágenes del *Google Street View*, tenía dos pisos y no tres como se constató a la fecha de fiscalización; asimismo, esboza el argumento de que éste ha sufrido modificaciones en un lapso de tiempo que va desde la fecha de presentación de la fábrica al registro, esto es el 13.01.2017, hasta la inspección ocular realizada por el arquitecto Jorge Siccha Siccha el 25.08.2017 (ocho meses). Para ello adjunta, como medios de prueba, la siguiente documentación:

1) Una declaración jurada (fojas 93) de los propietarios registrales del predio, Lucinda Eveliana Huacanjulca Castillo y Santos Gamboa Sánchez, bajo la certificación de firma de la notaria de Trujillo, Doris Paredes Haro, en el que se señala lo siguiente, citamos textual:

"Que luego de la declaratoria de fábrica presentada el 13.01.2017 inscrita en la partida N° 1165944 se realizaron modificaciones a la edificación ubicada en la Mz. D Lote 3, Centro Urbano Informal El Pialón, Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, en el segundo piso, tales como la remodelación de los servicios higiénicos, cambio de ventanas y cambio de tabiquerías, las cuales están en proceso de regularización de licencia municipal en el Expediente N° 2047-2017-F63-MDVLH, presentado el 30.01.2017"

2) Copia de la "Hoja de Resumen (HR)" y "Predio Urbano (PU)", (fojas 79 y 80) en cuyo último documento se advierte que, en efecto, al año de 1999 se había declarado ante el Municipio que el predio objeto de regularización tenía dos pisos.

Asimismo, en cuanto a la referencia en la imputación sobre la condición de casco (habitable) en el segundo piso, el apelante manifiesta que de conformidad con el artículo 101 del reglamento de la Ley N° 27157, el casco habitable, para efectos legales, se trata de una obra finalizada, por lo que en modo alguno se trata de una obra en proceso de construcción.

Ahora bien ¿los argumentos y medios de prueba del apelante desvirtúan la imputación que se le atribuye sobre la discrepancia de los planos y demás documentación técnica del título N° 94015-2017 respecto a la realidad física del segundo nivel del predio? Veamos:

Primero, sobre la imputación de que el segundo nivel del predio se encontraba en casco habitable y ante ello podría inferirse una falta de construcción que no se condice con la distribución establecida en la declaración de fábrica señalada por el verificador, consideramos que, en efecto como lo argumenta el apelante, la condición de casco habitable, en el marco del artículo 101 del Reglamento de la Ley N° 27157¹, tiene el estado de obra finalizada. En este extremo, no se configura una conducta sancionable atribuible al verificador.

Segundo, sobre la imputación de que los servicios higiénicos no son coincidentes con la información gráfica, tenemos la declaración jurada de los propietarios donde señalan que éstos han sido objeto de remodelación antes de la inspección ocular, por lo que, en aplicación del principio de presunción de veracidad en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General², se produce una duda razonable para la atribución de responsabilidad, en la medida que se carecen de elementos objetivos (registro fotográfico del interior del predio, por ejemplo) que permitan rebatir lo afirmado, es decir, solo contamos con dos declaraciones contradictorias: La de la inspección y la de los propietarios. Por lo tanto, en este extremo, no se puede probar una conducta sancionable atribuible al verificador.

Tercero, sobre la imputación de la inexistencia de una ventana a lo largo de la fachada como se describe en los planos que dieron mérito al título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017, podemos constatar que, en efecto, dicha ventana se advierte en el plano de Distribución de Arquitectura, A1 (fojas 04) –cuya descripción ha sido precisada líneas arriba bajo la conclusión edificatoria en junio de 1999–, sin embargo, la misma no consta edificada en los reportes fotográficos del segundo nivel del predio en el año 2013 y en el año 2014 obtenidos del Google Earth (Fojas 30), situación que ha sido ratificada en la inspección ocular por el coordinador de catastro, Jorge Siccha Siccha. Cabe precisar que, sobre esta imputación, merituar la Declaración Jurada de los propietarios no resulta idónea, ni pertinente, en la medida que nos encontramos ante dos hechos contrastados objetivamente antes de las construcciones afirmadas en dicha declaración: La distribución del plano de Arquitectura declarado por el verificador y los reportes fotográficos de la fachada del predio entre los años 2013 y 2014, en la cual consta una puerta de acceso y dos ventanas. Por lo tanto, en este extremo, se acredita objetivamente que el verificador ha realizado una declaración contraria a la realidad física del predio.

Cuarto, sobre la imputación referida a la tabiquería (cocina y comedor) y al muro que no aparece en el plano de distribución que corresponde al Título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017, es menester aplicar la misma línea argumentativa

¹ Artículo 101.- Obra finalizada

Para efecto del presente Reglamento se considerará que la obra ha finalizado cuando la edificación tiene un avance de ejecución a nivel de casco habitable o cuando la demolición haya sido concluida, si fuera el caso.

² Principio de presunción de veracidad. - En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

señalada en el segundo punto, en la medida que la Declaración Jurada de los propietarios, sustentada en el principio de presunción de veracidad, produce una duda razonable en este despacho sobre la atribución de responsabilidad al verificador, al encontrarnos –únicamente– ante dos declaraciones contradictorias: La de la inspección y la de los propietarios. Por lo tanto, en este extremo, no se puede probar una conducta sancionable.

Quinto, sobre la imputación de un tercer piso que no está incluido en la Declaración del verificador, es pertinente actuar los siguientes medios de prueba: (i) La hoja de predio urbano -PU (fojas 79) donde se verifica que al año de 1999 el predio objeto de regularización tiene dos pisos; y, (ii) el registro fotográfico del 2013 y 2014 de acuerdo a las imágenes del *Google Street View* (fojas 30), en el que se puede constatar que, entre dichos años, el predio tenía –al igual que lo indicado en el PU– dos niveles constructivos. En ese sentido, no se configura una conducta sancionable atribuible al verificador.

Entonces, al haberse evaluado el primer y tercer extremo del recurso de apelación con relación a los medios de prueba que fluyen del expediente y a la imputación atribuida al verificador, esta Dirección Técnica llega a la conclusión de que existe una discrepancia entre lo declarado como concluido en junio de 1999 referido a una ventana a lo largo de la fachada del segundo nivel en el plano de Distribución de Arquitectura, A1 (fojas 04) que forma parte del título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017 y la realidad física del predio.

Para fines de concluir este tramo de análisis corresponde absolver otra interrogante: ¿la declaración efectuada por un verificador en la documentación que dará mérito a la inscripción de regularización en el marco de la Ley N° 27157 contraria a la realidad del predio de ese momento –junio de 1999–, se encuentra dentro de la falta grave prevista inciso a) del artículo 17 del del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA?

El inciso a) del artículo 17 del reglamento de la Ley 27157, establece como falta grave proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada. Dicha tipificación comprende dos escenarios diferenciados claramente:

El primer escenario, referido a la conciencia y libre voluntad del verificador –de ahí el término “intencionalidad”– de incorporar, narrar o describir datos discordantes al estado edificatorio de un predio dentro de los instrumentos habilitados por la Ley 27157, como formularios y planos, para lograr, mediante ese ardid, su regularización.

El segundo escenario, comprende la acción del verificador, con conciencia y voluntad, de incorporar en el expediente de regularización documentos de procedencia irregular, es decir, documentos cuyos elementos de autenticidad han sido alterados para probar un supuesto hecho que no ocurrió. Dicha modificación puede comprender todo el documento o parte de él.

Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA

Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.

(...)

En efecto, resulta oportuno reiterar que la Ley N° 27157 tiene por finalidad el saneamiento físico-legal de aquellas edificaciones efectuadas sobre predios urbanos sin la correspondiente licencia de construcción, logrando, a través de la figura del verificador, la inscripción registral de la declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. Es decir, no se trata de utilizar la Ley N° 27157 para realizar una actividad constructiva o de demolición al margen de las normas y disposiciones de orden municipal, sino regularizar –por excepción y única vez– aquellas modificaciones de predios que ya se efectuaron hasta una determinada fecha sin los permisos o licencias municipales.

Atendiendo a ello, el verificador que declare –en los documentos habilitados por la Ley N° 27157 y su reglamento– sobre el estado edificatorio del predio que sean distintos a la realidad que percibe y analiza para obtener su regularización mediante el registro, le es imputable la conducta sancionable referida a la de proporcionar intencionalmente datos falsos (primer escenario).

Por lo tanto, esta primera descripción de la conducta sancionable prevista inciso a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 resulta atribuible a la actuación del verificador Santiago Jonathan Loayza Escobar, en lo que respecta a lo declarado en el plano de Distribución de Arquitectura, A1 (fojas 04) que forma parte del título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017 y la realidad física del predio, puntualmente: La inexistencia de la ventana a lo largo de la fachada del segundo nivel. (Elemento de tipicidad).

b) Análisis para determinar el nexo subjetivo y objetivo del verificador responsable, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, con la falta tipificada por el reglamento de la Ley N° 27157.

Habiéndose acreditado la falta en el procedimiento de regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, el segundo tramo de análisis nos debe señalar si la falta tipificada: “proporcionar intencionalmente datos falsos” le es atribuible al verificador, para ello debemos determinar el elemento subjetivo (culpabilidad) y objetivo de la imputación (causalidad).

En cuanto al elemento subjetivo, el cual es cuestionado en el segundo extremo del recurso de apelación invocando que la tipificación empleada –sobre falta de diligencia– implicaría un comportamiento culposo y no doloso, corresponde señalar:

La actuación del verificador en un proceso de regularización de edificación –dada la especial condición del agente: ingeniero o arquitecto– exige un mínimo deber de cuidado a fin de verificar, con cierto grado de certeza, que la información indicada por él corresponde a la realidad.

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 realidad física del predio

responda a la fecha máxima que habilita la ley para el proceso de regularización, en este caso, junio de 1999; no realizar dichas actuaciones incurre en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional.

Al respecto, el profesor Alejandro Nieto, expresa 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)⁴” (El subrayado es nuestro).

Los criterios que permiten concluir 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, la prueba de los hechos o cualquier elemento, que le permitan razonar y arribar a la fecha (aproximada) de conclusión de dicha construcción, sin embargo, esto no ha ocurrido, b) el verificador no es una persona común, sino un profesional, por lo que su conducta debe seguir las reglas de su profesión (máxime si se trata de una persona calificada para el ejercicio de esa función), c) el verificador cuenta con información pública a la que puede tener acceso para contrastar la información brindada por el propietario, por ejemplo los datos históricos o catastrales del predio en la Municipalidad, o recurrir al *google earth*, en este último caso, en la fachada del segundo nivel del predio se advierte claramente que tal ventana declarada por el verificador es inexistente.

Si bien es cierto que el dolo –a diferencia que la culpa– tiene un grado de intencionalidad del agente en la perpetración de un hecho, la culpa inexcusable responde, en este caso, a la falta de diligencia en las funciones especiales del agente dispuesta por la Ley N° 27157; es decir, si bien el verificador es un ingeniero civil o arquitecto que ejerce su profesión de manera independiente, en los casos de regularización de edificaciones conforme a dicho marco normativo, asume un deber de colaboración con el órgano estatal, quien en virtud de su título profesional se le delega la función pública de verificar la realidad de determinados aspectos técnicos de su competencia, así como del llenado de la documentación que permitirá la inscripción registral.

En cuanto al elemento objetivo, se constata en el título archivado N° 94015-2017 (fojas 04-26) la intervención, en la calidad de verificador responsable, del Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, en los siguientes documentos:

- (i) En el Informe Técnico de Verificación cuya firma ha sido certificada por el notario Marco Corcuera García
- (ii) En el formulario registral N° 1 de la Ley N° 27157 cuya firma ha sido certificada por la notaria Doris Paredes Haro.

⁴ NIETO GARCIA, Alejandro. *Derecho Administrativo Sancionador*. Quinta edición. Madrid: Tecnos, Año 2012. p. 339.

(iii) En los planos de ubicación y de la fábrica cuya firma ha sido certificada, también, por la notaria Doris Paredes Haro.

Por lo tanto, con su intervención en los documentos habilitantes de la Ley N° 27157 bajo la fe pública notarial, queda acreditado el nexo o relación causal entre los documentos que constan en el título archivado N° 94015-2017 (fojas 04-26), entre ellos el plano de Distribución de Arquitectura - A1, y el verificador, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar, por lo que la falta tipificada en el inciso a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157 le es atribuible.

Entonces, hasta aquí, a criterio de este despacho, ha quedado evidenciada la existencia de una falta administrativa (análisis 1) así como la imputación de dicha falta al verificador responsable, Arq. Santiago Jonathan Loayza Escobar (análisis 2), por lo que corresponde determinar si la eventual sanción resulta razonable y proporcional de acuerdo al marco normativo vigente (análisis 3).

3.3. Determinar si la sanción, en caso corresponda, resulta proporcional y razonable.

El principio de legalidad en materia sancionatoria permite garantizar que a nadie se le puede atribuir la comisión de una falta si ésta no ha sido señalada en la Ley (o el reglamento que la desarrolle), de forma previa, escrita y con la descripción clara del supuesto de hecho o comportamiento típico.

Al haberse acreditado, en el numeral anterior, que la información señalada por el verificador en el plano de Distribución de Arquitectura, A1 (fojas 04) que forma parte del título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017 se diferencia con la realidad física del predio de acuerdo al registro fotográfico de los años 2013 y 2014 y de la inspección ocular, se ha determinado que éste incurrió en falta grave conforme a la conducta tipificada en el inciso a) del artículo 17 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁵ y el literal b) del artículo 33 del Índice de Verificadores del Registro de Predios⁶, por lo que correspondería la sanción de Cancelación del Registro de Verificadores.

Ahora bien, el principio de razonabilidad o proporcionalidad busca establecer un punto intermedio en la aplicación de la sanción, toda vez que, si bien esta no puede resultar más ventajosa para el infractor que cumplir con la norma, tampoco puede darse un exceso.

Al respecto, Willy Pedreshi Garcés (2003) señala:

⁵ Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA

Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

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

⁶ Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN.-

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: a

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

"El principio de razonabilidad o proporcionalidad constituye un postulado que, en cierta medida, racionaliza la actividad sancionadora de la Administración evitando que la autoridad administrativa, desborde su actuación represiva y encauzando está dentro de un criterio de ponderación, medida y equilibrio, como la alternativa última de entre las que menos gravosas resulten para el administrado⁷"

En el presente caso, la imposición de la sanción de la primera instancia ha sido motivada bajo la conclusión que el verificador, de forma intencional, ingresó a la entidad administrativa documentación con información falsa, configurándose el supuesto de hecho previsto en el inciso a) del artículo 17 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁸

En ese derrotero, el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia ha señalado que la imposición de sanciones en el marco de un procedimiento administrativo no puede circunscribirse a una mera aplicación mecánica de las normas, sino que se debe efectuar una apreciación razonable de los hechos en cada caso concreto, cuyo resultado de esa valorización lleve a adoptar una decisión razonable y proporcional.

Esto es, la imposición de una sanción no solamente debe obedecer al análisis de seleccionar la norma para aplicarla al caso concreto, sino también, a la comprensión objetiva y razonable de todos los hechos que se puedan advertir del expediente y los cuales guarden relación directa con el protagonista.

Siendo así, este despacho –en su calidad de órgano dictaminador– ha tenido la oportunidad de que en casos anteriores pueda sugerir la disminución de la sanción a los verificadores impuesta por la primera instancia administrativa, cuando, en aplicación de principio de proporcionalidad, se advierta del expediente y de los argumentos del apelante situaciones que lo hayan llevado a actuar inducido por error y, en adición a ello, el grado de afectación de la construcción materia de regularización que no sea significativa en términos edificatorios.

Sin embargo, en el presente caso este despacho no encuentra situaciones que permitan determinar la disminución de la sanción por aplicación del principio de razonabilidad, en la medida que la tesis de defensa del apelante se circunscribe al estado edificatorio del predio, entre ellos, presuntas edificaciones efectuadas de manera previa a la inspección ocular –incluso, con Declaración Jurada de los propietarios–, situaciones que han sido desvirtuadas en el presente dictamen bajo un análisis de las pruebas que involucran reglas de lógica, sana crítica y experiencia. En efecto, más allá de la fecha declarada, se ha evidenciado que el verificador no ha recogido la realidad física del predio objeto de regularización, como es el caso de la ventana del segundo nivel en el plano de Distribución de Arquitectura, A1 (fojas 04).

⁷ PEDRESCHI GARCÉS, Willy (2013), "Análisis sobre la potestad sancionadora de la Administración Pública y el procedimiento administrativo sancionador en el marco de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General". En: Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Ara Editores. Lima.

⁸ Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

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

Asimismo, del expediente no se advierte pruebas que le permitan justificar la inducción a error en el levantamiento de la información edificatoria del predio, la cual ha sido declarada en junio de 1999, máxime si consideramos que el verificador asume la responsabilidad por la información que declara bajo el concepto de culpa inexcusable, atendiendo la especial condición del agente y los elementos a los cuales pudo recurrir, como es el caso del *google earth*.

Es menester reiterar que la función principal del verificador es constatar la realidad física del predio objeto de regularización, para lo cual emite el informe técnico conforme al artículo 12 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, que, entre otros, comprende las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones del predio

Por las consideraciones expuestas y a la luz de los hechos documentados en el presente caso, esta Dirección Técnica opina que existe responsabilidad administrativa del verificador, Santiago Jonathan Loayza Escobar, en la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo, por lo que se sugiere confirmar la sanción impuesta por la primera instancia administrativa, a través de la resolución jefatural N° 480-2018-SUNARP-Z.R.N°V-JEF, que dispone sancionar al recurrente por haber incurrido en un supuesto de conducta sancionable previsto en el inciso a) del artículo 17 del reglamento de la Ley N° 27157 y en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

IV. PRECISIÓN SOBRE LA IMPUTACIÓN AL VERIFICADOR:

La imputación por la primera instancia administrativa al verificador, Santiago Jonathan Loayza Escobar, se centra en lo expuesto en el Informe N° 6358-2017-ZRN°V-ST/OC a cargo del Arq. Jorge Siccha Siccha de la Coordinación de Catastro de la Oficina Registral de Trujillo.

Sin embargo, tanto la jefatura zonal, a través de la resolución jefatural N° 223-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF, y sus órganos de apoyo para fines del presente procedimiento como la Unidad Registral, a través del dictamen N° 002-2018-ZRN°V-UREG, y la Unidad de Asesoría Jurídica, a través del Informe N° 737-2018-ZRN°V-UAJ, no han considerado uno de los extremos del informe del Arq. Jorge Siccha Siccha.

En efecto, la primera instancia no ha analizado la referencia sobre discrepancias entre la fachada del predio y los planos que conforman el título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017, a partir de la evaluación a las imágenes del Google Street View. Citamos textualmente la parte pertinente del Informe N° 6358-2017-ZRN°V-ST/OC:

[...] Se adjunta imagen del Google Street view, donde se aprecia que la fachada que da hacia la calle los Cedros y Calle 2 (frente al parque) no coincide con los planos presentados que dieron mérito al título N° 2017-94015 de fecha 13.01.2017"

Tal situación, considerando el principio al debido procedimiento administrativo – entre los cuales se encuentra el derecho a la defensa– hace inviable que esta

instancia pueda emitir pronunciamiento sobre el fondo respecto a tal extremo, en la medida que, es claro, tal imputación no se le ha atribuido al verificador para que pueda defenderse.

Ante dicha circunstancia, corresponde sugerir que se recomiende a la jefatura zonal para que guarde mayor celo y cuidado en el desempeño de sus funciones en los procedimientos administrativos sancionadores contra verificadores, puntualmente, sobre el criterio de imputación al verificador.

V. CONCLUSIÓN:

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

- 5.1. Se sugiere **DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto contra las resoluciones jefaturales Nros. 480-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y 026-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF. En consecuencia, confirmar la sanción impuesta al verificador Santiago Jonathan Loayza Escobar por su intervención en la inscripción de la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la partida N° 11165944 del registro de predios de Trujillo.
- 5.2. Se sugiere **EXHORTAR** al jefe de la zona registral N° V – Sede Trujillo, guardar mayor celo en el ejercicio de sus funciones considerando lo expuesto en el numeral IV del presente informe sobre la imputación atribuida al verificador, Santiago Jonathan Loayza Escobar.

Atentamente,



MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

16 SEP 2019

Fecha: 16/09/2019

Para: Dy. Alvarado

PROVEÍDO

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

Pase a: OGA

Para: Evaluación e informe

Fecha: 16/09/19

Recibido 18/09/19 8:22 AM



1. NOMBRE		2. APELLIDOS	
3. DISTRITO		4. MUNICIPIO	
5. CATEGORIA		6. GRUPO	
7. FECHA		8. LUGAR	
9. MOTIVO		10. OBSERVACIONES	
11. FIRMA		12. SELLO	

