



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 225 -2019-SUNARP/SN

Lima, 05 NOV. 2019

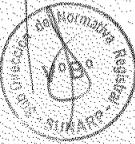
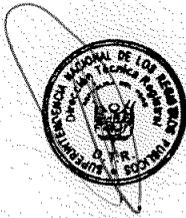
VISTO:

El recurso de apelación interpuesto por la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contra la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF de fecha 29 de octubre de 2018, mediante la cual se le declaró Improcedente su recurso de reconsideración formulado contra la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF de fecha 24 de agosto de 2018; el Dictamen N° 19-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 26 de setiembre de 2019, emitido por la Dirección Técnica Registral; y el Informe N° 824-2019-SUNARP/OGAJ de fecha 21 de octubre de 2019, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N° 4105-2017-SUNARP-TR-L recepcionado con fecha 15 de diciembre de 2017, la Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral, Abog. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, remitió a la Jefatura Zonal de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, la Resolución N° 2733-2017-SUNARP-TR-L de fecha 01 de diciembre 2017, a través de la cual se resolvió confirmar la tacha sustantiva recaída en el Título N° 1574317 de fecha 25 de julio de 2017, la copia de la solicitud de inscripción formulada por Tania Rosa Jelcic Krnic y las copias de las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro; a fin que dicho Órgano Desconcentrado determine si corresponde iniciar el procedimiento administrativo sancionador conforme a lo previsto en la Ley N° 27157 y su Reglamento;

Que, asimismo, de acuerdo a la solicitud adjuntada al Título N° 1574317 de fecha 25 de julio de 2017, la señora Tania Rosa Jelcic Krnic, titular registral del predio ubicado en la Calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con pasaje Atenas N° 185 - N° 189 - N° 195, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 49000589 del Registro de Predios de Lima, solicitó la rectificación o cancelación del asiento B00002 de la citada partida, en el que obra inscrita la demolición total de la fábrica de dicho predio, efectuada en el año 1959. Señala como argumentos, entre otros, que la edificación no ha sido demolida, lo que acredita con las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro, por lo que concluye que no existe concordancia entre lo declarado en el FOR N° 1 por la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban, contenido en el Título N° 1018290 de fecha 09 de octubre de 2014, con la realidad jurídica extraregstral del predio;



Que, mediante Resolución Jefatural N° 178-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 28 de marzo de 2018, de la cual es parte el Informe N° 113-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 27 de marzo de 2018, el Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado – TUO del Reglamento de la Ley N° 27157;

Que, mediante la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 24 de agosto de 2018, de la cual forma parte el Dictamen N° 022-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 24 de julio de 2018, se declaró que la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban incurrió en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave prevista en el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por lo que se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de Verificadora, asignado con el código N° 000000804 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima;

Que, a través del Escrito presentado con fecha 18.09.2018 (H.T. N° 09 01– 2018 – 075190), la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 24 de agosto de 2018, de conformidad con los argumentos fácticos y jurídicos que se detallan en dicho Escrito, solicitando a su vez que se declare nula la misma;

Que, mediante la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 29 de octubre de 2018, de la cual forma parte el Dictamen N° 029-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 29 de octubre 2018, se declaró improcedente el recurso de reconsideración formulado por la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contra la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 24 de agosto de 2018;

Que, a través del Escrito presentado con fecha 28.11.2018 (H.T. 09 01 – 2018 – 097178), la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 29 de octubre 2018, aduciendo su nulidad y reiterando los argumentos contenidos en su recurso de reconsideración, los mismos que -a manera de resumen- se detallan a continuación:

- a) Que, en junio del año 2014 se encargó a otro Verificador la elaboración de un proyecto de modificación e independización del predio inscrito en la partida N° 49000589, pero, la solicitud fue presentada al Registro erróneamente como fabrica nueva (Título N° 2014-854229), la cual fue observada por el Registrador Público



quien sugirió que como acto previo se inscriba la demolición de la fábrica anotada en el asiento 8 del tomo 82 fojas 292; por lo que señala ha sido inducida a error, pues adecuó el expediente conforme al pedido del Registrador Público, y que se encuentra en el supuesto eximente de sanción que prevé la Ley.



- b) Que, los fundamentos del informe que sirven de sustento a la resolución recurrida carecen de motivación, esto es, que los mismos no son suficientes para ser considerados como razonables y adecuados para resolver la imposición de la máxima sanción administrativa, por lo que la misma deviene en nula.
- c) Que, desde la fecha de suscripción del informe de verificación hasta la fecha de imposición de la sanción, ha transcurrido en exceso el plazo de prescripción que establece el TUO de la Ley N° 27444, además, que se ha producido la inactividad de la Administración por más de 25 días hábiles, por lo que se debe iniciar un nuevo procedimiento sancionador;



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 cuenten 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;



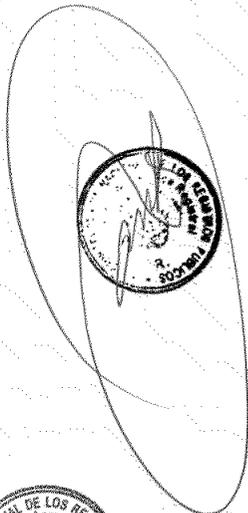
Que, a través del Dictamen N° 019-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 26 de setiembre de 2019, cuyo texto forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del TUO de la LPAG, la Dirección Técnica Registral concluye que se debe desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban, contra la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 29 de octubre de 2018 que declaró improcedente el recurso de reconsideración formulado contra la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 24 de agosto de 2018; y en consecuencia CONFIRMAR la sanción impuesta a dicha Verificadora en la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, antes mencionada, por la cual 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° IX – Sede Lima; por su intervención en la regularización de la inscripción de la demolición total de la fábrica del predio (ubicado en Calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con pasaje Atenas N° 185 - N° 189 - N° 195, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima) inscrito en la partida N° 49000589 del Registro de Predios de Lima;

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

- a) Que, en el presente caso, tal y como se señaló en los antecedentes del Dictamen N° 019-2019-SUNARP-SNR/DTR, con la Resolución N° 2733-2017-SUNARP-TR-L emitida por el Tribunal Registral, se dio a conocer el cuestionamiento formulado por la titular registral del predio inscrito en la partida N° 49000589, referido a que la demolición total publicitada en el asiento B00002 de la citada partida no corresponde a la realidad física de dicho predio, pues la edificación se mantiene. Asimismo, teniendo en cuenta lo declarado por la propietaria así como los medios de prueba adjuntados por ella en la solicitud de fecha 25.07.2017, claramente tenemos que el cuestionamiento radica en que la citada demolición no corresponde a la realidad, pues de acuerdo a los citados documentos la edificación levantada se mantendría en el año 2014.
- b) Que, de acuerdo a las fichas catastrales, se advierte que la Municipalidad de San Isidro ha constatado a través de una inspección ocular que, en efecto, la fábrica construida sobre el predio en el año 1946 e inscrita en el asiento 8 del tomo 82 de la foja 292 con fecha 31.05.1947 se mantiene, contrariamente a lo publicitado en el asiento B00002 de la partida N° 49000589, en la cual la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban declaró que dicha edificación fue demolida. Así, verificado el FOR N° 1 se advierte que dicha verificadora declaró que la demolición se llevó a cabo en el año 1959.
- c) Adicional a lo antes expuesto, se tiene que la Municipalidad de San Isidro a través de su página web (www.msi.gob.pe) publicita información relevante sobre la información catastral de los predios conformantes de su jurisdicción, como parte de la actualización de la situación real y gráfica de los predios en determinada fecha, información pública a la que se puede acceder a través de dicho portal web. En tal sentido, ingresado a dicho portal web se visualiza la plataforma virtual denominada Sistema de Información Catastral, el que contiene la información del predio ubicado en la Calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con pasaje Atenas N° 185 - N° 189 - N° 195. De acuerdo a dicho sistema, se verifica la descripción del citado predio, que data del 15.11.2017, la cual coincide con las características de la construcción señaladas en las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro. Asimismo, en el rubro "observación" se describe lo siguiente: "31/10/2014: AREA Y LINDEROS SEGÚN PARTIDA N° 49000589 FOLIO 289 ASIEN TO 1"; por otro lado, en el campo de fotografía que data del 15.11.2017, se advierte que la imagen del predio es la misma que se visualiza en las fichas catastrales en mención. Complementario a ello, verificada la plataforma virtual Street View de enero de 2013, se aprecia que la construcción de la referida fábrica se mantiene en dicha fecha.



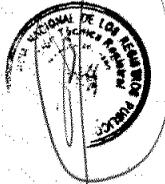
- d) Que, no obstante a lo señalado en los literales anteriores, tenemos que la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban ha manifestado haber constatado la demolición de fábrica en mención y así ha declarado en el FOR N° 1 que la misma ha sido demolida en el año 1959. **Sin embargo, dicha aseveración no es veraz, tal como ha quedado demostrado con las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro, la información contenida en el Sistema de Información Catastral de la citada municipalidad y la imagen del Street View de enero de 2013, con las cuales se ha podido corroborar que dicha fabrica se mantiene en los años 2013, 2014 y 2017.**
- e) Que, la calificación registral constituye el examen que efectúa **el Registrador Público** y en el presente caso el **Tribunal Registral** como órgano de segunda instancia en el procedimiento de **calificación registral**, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro, esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulta del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos. Por el contrario, es el **Verificador**, conforme a sus funciones, quien **realiza una labor de campo**, es decir, constata de manera personal la realidad física, maneja la idea cabal de la edificación de sus circunstancias y de la implicancia de la normatividad urbanística y edificatoria sobre las mismas. Entonces, la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban al afirmar que actuó guiada por la sugerencia formulada por el Registrador Público para tramitar el expediente de demolición, denota que su actuación no ha sido acorde a sus funciones, pues debió verificar si, en efecto, se encontraba ante una fábrica nueva, y si no es así, realizar el trámite de modificación de dicha fábrica, circunstancia que debió ser determinada por la citada Verificadora a través de la verificación in situ del predio
- f) Que, tanto la Resolución que impuso la sanción a la recurrente, así como la resolución que deniega el recurso de reconsideración contra la misma, gozan de una debida motivación (Dictamen N° 022-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ y el Dictamen N° 029-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, respectivamente) que permite apreciar el razonamiento que ha realizado el funcionario, lo cual constituye una garantía del debido procedimiento.
- g) Que, la conducta típica que ha sido sancionada por la primera instancia, fue la declaración de la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contenida en el Formulario Registral N° 1, cuya firma fue legalizada por el Notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el 06.10.2014, en el que declaró la demolición de la fábrica anotada en el asiento 8 del tomo 82 fojas 292, la cual se habría realizado en el año 1959. En tal sentido, en el presente caso la realización de la conducta típica de la verificadora se tiene consumada desde el 06.10.2014, por lo que la facultad para determinar la infracción administrativa y, en su caso, la imposición de la correspondiente sanción hubiera prescrito el 06.10.2018. No obstante, con la Resolución N° 178-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 28.03.2018, se dispuso el inicio del procedimiento sancionador contra la verificadora, la cual fue notificada a la misma con fecha 09.04.2018 conforme al cargo de notificación que obra en el expediente a fojas 69; **entonces, con dicha**



notificación se ha producido la suspensión del plazo de prescripción, máxime si antes del vencimiento del plazo de prescripción se ha emitido Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que resolvió imponerle la sanción materia de cuestionamiento por la recurrente;



Que, asimismo, esta Superintendencia Nacional concuerda con lo precisado en el numeral 4.1.6 del apartado IV del Dictamen N° 019-2019-SUNARP-SNR/DTR, donde se indica que con posterioridad a la regularización de la inscripción de la demolición antes mencionada, se ha inscrito en el asiento B00003 de la partida N° 49000589 una declaratoria de fábrica del predio en comento, al amparo de la Ley N° 27157 y su Reglamento, y que en dicha inscripción se describe la construcción de una edificación constituida por un semisótano, primer piso, segundo piso y tercer piso, cuya fecha de finalización de la obra consignada es abril de 1996, siendo el profesional responsable el Ing. Civil Fredy Mauricio Napa Oré, como consta en el FOR e Informe Técnico con firmas certificadas el 29 de agosto de 2018 por el Notario de Lima José Urteaga Calderón, en mérito al Título N° 01970011 de fecha 03 de setiembre 2018. Sobre ello, la Dirección Técnica Registral ha precisado que, de acuerdo a las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro, el Sistema de Información Catastral de la citada municipalidad y la imagen de Street View de enero de 2013, se ha podido corroborar que la fábrica construida en el año 1946 se mantiene en los años 2013, 2014 y 2017, no obstante, el citado Verificador está constatando la construcción de una nueva edificación que señala como concluida en el año 1996, declaración que no sería veraz conforme a los documentos antes señalados. En tal sentido, estando a lo advertido, corresponderá a la Zona Registral N° IX - Sede Lima, evaluar si corresponde disponer el inicio del procedimiento administrativo sancionador y, de ser el caso, la imposición de la sanción respectiva contra el verificador Ing. Civil Fredy Mauricio Napa Oré, por los hechos antes mencionados;



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 Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 29 de octubre de 2018 fue notificada a la recurrente el día 08 de noviembre de 2018, 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 29 de noviembre de 2018, situación que se dio en el presente caso, por cuanto el recurso impugnativo se presentó el 28 de noviembre de 2018. En tal sentido, el mencionado recurso fue presentado dentro del plazo legalmente establecido;



Que, mediante Informe N° 824-2019-SUNARP/OGAJ, de fecha 21 de octubre de 2019, la Oficina General de Asesoría Jurídica opina y concluye también en declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contra la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 29 de octubre de 2018; y en consecuencia **CONFIRMAR** la sanción impuesta a dicha Verificadora en la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 24 de agosto de 2018, a través de la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción de Verificadora en el Índice de Verificadores del Registro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; por su intervención en la regularización de la inscripción de la demolición total de la fábrica del predio inscrito en la partida N° 49000589 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título N° 1018290 de fecha 09 de octubre de 2014;

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 la Verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contra la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 29 de octubre de 2018; y en consecuencia **CONFIRMAR** la sanción impuesta a dicha Verificadora en la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 24 de agosto de 2018, a través de la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción de Verificadora en el Índice de Verificadores del Registro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; por su intervención en la regularización de la inscripción de la demolición total de la fábrica del predio inscrito en la partida N° 49000589 del Registro a cargo de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo 2.- Acciones a evaluar por parte de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

Disponer, que el Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, evalúe si corresponde el inicio del procedimiento administrativo sancionador y, de ser el caso, la imposición de la sanción respectiva contra el Verificador Ing. Civil Fredy



Mauricio Napa Oré, conforme a lo informado y recomendado en el numeral 4.1.6 del Dictamen N° 19-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 26 de setiembre de 2019.

Artículo 3.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente Resolución y del Dictamen N° 19-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 26 de setiembre de 2019, que forma parte integrante de la misma, a la apelante Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban y al Jefe Zonal de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

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° 19 -2019-SUNARP-SNR/DTR

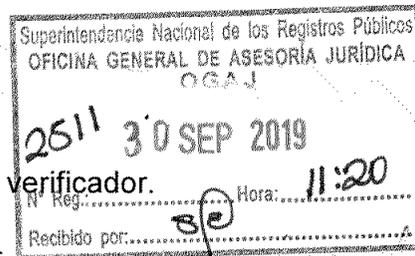
PARA : MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DE : MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral

ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción impuesta a verificador.

REFERENCIA : Oficio N° 182-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF

FECHA : Santiago de Surco, 26 SET. 2019



Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al oficio de la referencia, a través del cual el Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Abog. Harold Tirado Chapoñán, remite a esta Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre el recurso de apelación interpuesto por la verificadora responsable, Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban, contra la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF del 29.10.2018, que declaró improcedente el recurso de reconsideración formulado contra la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 24.08.2018, la cual dispuso sancionar a la recurrente por haber incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave prevista en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

I. ANTECEDENTES:

- 1 Mediante el Oficio N° 4105-2017-SUNARP-TR-L del 15.12.2017, la Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral, Abog. Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, remitió a la Jefatura de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, la Resolución N° 2733-2017-SUNARP-TR-L del 01.12.2017, mediante la cual se resolvió confirmar la tacha sustantiva recaída en el título N° 1574317 del 25.07.2017, la copia de la solicitud de inscripción formulada por Tania Rosa Jelcic Krnic y las copias de las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro; a fin que dicho órgano determine si corresponde iniciar el procedimiento administrativo sancionador conforme a lo previsto en la Ley N° 27157 y su Reglamento.

De acuerdo a la solicitud adjuntada al título N° 1574317 del 25.07.2017, la señora Tania Rosa Jelcic Krnic, titular registral del predio ubicado en la Calle



Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con pasaje Atenas N° 185-N° 189-N° 195, distrito de San Isidro, inscrito en la partida N° 49000589 del Registro de Predios de Lima, solicitó la rectificación o cancelación del asiento B00002 de la citada partida, en el que obra inscrita la demolición total de la fábrica de dicho predio, efectuada en el año 1959; señala como argumentos, entre otros, que la edificación no ha sido demolida, lo que acredita con las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro, por lo que concluye que no existe concordancia entre lo declarado en el FOR N° 1 por la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban, contenido en el título N° 1018290 del 09.10.2014, con la realidad jurídica extraregstral del predio.

1.2 Mediante Resolución Jefatural N° 178-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 28.03.2018, de la cual es parte el Informe N° 113-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 27.03.2018, el Jefe de la Zona Registral N° IX-Sede Lima dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

1.3 Mediante escrito presentado el 16.04.2018, la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban presentó su descargo, manifestando fundamentalmente lo siguiente: i) que, realizó el trámite de demolición para subsanar lo señalado en la esquila de observación formulada por el Registrador Público en el título N° 2014-854229, pues en la misma se sugirió que como acto previo se inscriba la demolición de la fábrica anotada en el asiento 8 del tomo 82 fojas 292 y, ii) que, ha sido inducida a error, pues adecuó el expediente de demolición conforme al pedido del Registrador Público, por lo que no hubo dolo ni negligencia.

1.4 Mediante Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 24.08.2018, de la cual forma parte el Dictamen N° 022-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 24.07.2018, se declaró que la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban incurrió en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave prevista en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por lo que se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificadora, asignado con el código N° 000000804 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

1.5 Mediante escrito presentado el 18.09.2018, la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban, interpuso recurso de reconsideración contra

la resolución citada en el párrafo que antecede, solicitando que la misma se declare nula.

1.6 Mediante la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 29.10.2018, de la cual forma parte el Dictamen N° 029-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 16.10.2018, se declaró improcedente el recurso de reconsideración formulado por la Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contra la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 24.08.2018.

1.7 Mediante escrito presentado el 28.11.2018, la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban, interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 29.10.2018, aduciendo su nulidad y reitera los argumentos contenidos en el recurso de reconsideración, los que se citan a continuación:

i) Que, en junio del año 2014 se encargó a otro verificador la elaboración de un proyecto de modificación e independización del predio inscrito en la partida N° 49000589, pero, la solicitud fue presentada al Registro erróneamente como fabrica nueva (título N° 2014-854229), la cual fue observada por el Registrador Público quien sugirió que como acto previo se inscriba la demolición de la fábrica anotada en el asiento 8 del tomo 82 fojas 292; por lo que señala ha sido inducida a error, pues adecuó el expediente conforme al pedido del Registrador Público, y que se encuentra en el supuesto eximente de sanción que prevé la Ley.

ii) Que, los fundamentos del informe que sirven de sustento a la resolución recurrida carecen de motivación, esto es, que los mismos no son suficientes para ser considerados como razonables y adecuados para resolver la imposición de la máxima sanción administrativa, por lo que la misma deviene en nula.

iii) Que, desde la fecha de suscripción del informe de verificación hasta la fecha de imposición de la sanción, ha transcurrido en exceso el plazo de prescripción que establece el TUO de la Ley N° 27444, además, que se ha producido la inactividad de la Administración por más de 25 días hábiles, por lo que se debe iniciar un nuevo procedimiento sancionador.

1.8 Mediante Oficio N° 182-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF presentado el 07.03.2019, el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Abog. Harold Tirado Chapoñán, elevó el recurso de apelación y los actuados al despacho del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

1.9 Mediante Hoja de Trámite N° 2019-003994 se derivó el expediente administrativo a la Dirección Técnica Registral, para que actúe como ente dictaminador en el presente procedimiento administrativo sancionador.

II. CUESTIÓN PREVIA: Evaluación de procedencia del recurso.

Habiéndose interpuesto el recurso de apelación dentro del plazo señalado en el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS, de conformidad con el cargo de notificación que obra en el expediente administrativo a fojas 120, ha quedado expedito para la emisión del dictamen correspondiente con arreglo a lo dispuesto en el literal h) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

III. CUESTIONES A DILUCIDAR:

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

3.1 Si la acción de la verificadora responsable Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban resulta pasible de sanción y, conforme a ello, si corresponde confirmar la sanción impuesta o revocar la misma.

3.2 Si la eventual sanción resulta proporcional y razonable.

IV. ANÁLISIS:

4.1 Si la acción de la verificadora responsable Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban resulta pasible de sanción y, conforme a ello, si corresponde confirmar la sanción impuesta o revocar la misma.

4.1.1 En principio, tenemos que la regularización de edificaciones se encuentra regulada en el Título I de la Ley N° 27157¹ y en la sección primera de su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 007-2000-MTC², posteriormente, recogido en el Texto Único Ordenado aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA³.

¹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 20.07.1999.

² Publicada en el diario oficial El Peruano el 17.02.2000.

³ Publicada en el diario oficial El Peruano el 08.11.2006.

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

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

Dicho procedimiento de regularización de edificaciones es un procedimiento simplificado que no requiere de aprobación municipal ni de ninguna otra autoridad. Requiere, sí, la participación de un verificador responsable (arquitecto o ingeniero), así como la manifestación de voluntad de los propietarios del predio a través del formulario registral (FOR), con certificación notarial de firmas (entre otros requisitos).

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

DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA

Artículo 12.- Contenido del Informe Técnico de Verificación

⁴ Artículo 9.- Funciones del verificador responsable:

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

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

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



El Verificador Responsable emite el Informe Técnico de Verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente Reglamento, que contiene la constatación de:

- *La ubicación del terreno.*
- *El área, linderos y medidas perimétricas del terreno.*
- *El cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio.*
- *Las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones.*
- *De ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.*

4.1.2. Ahora, en cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, en el artículo 3 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, se señala que la norma regula el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.

Así, de acuerdo a la citada disposición, únicamente pueden ser objeto de regularización mediante el citado procedimiento, las edificaciones levantadas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas antes del 21 de julio de 1999.

En tal sentido, el verificador responsable es el principal actor de la regularización, por ende, es el profesional responsable que verifica las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones o demoliciones existentes al 20 de julio de 1999; caso contrario, supondría el incumplimiento de su función de certificar la concordancia de la realidad física y la información contenida en el título presentado.

Es función del verificador entonces, el de dar fe que efectivamente a la fecha señalada en el FOR se ha efectuado la edificación, modificación, ampliación, remodelación o demolición, y los demás actos a regularizar.

Debemos señalar que la Ley N° 30830, publicada en el diario oficial El Peruano el 27.07.2018, contempla, entre otras disposiciones, una por la cual modifica el artículo 3 de la Ley N° 27157, con la cual establece que el procedimiento de regularización previsto en esta última norma puede ser adoptado por los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31.12.2016; lo que en la práctica implica que se ha ampliado el plazo de regularización de edificaciones (que había culminado en julio de 1999) hasta la fecha antes citada.

Habiéndose aprobado legalmente tal ampliación, corresponde efectuar una diferenciación entre la ejecución de la regularización, siguiendo las reglas previstas en la Ley N° 27157, la fecha límite de las construcciones para ser

comprendidas en tal regularización y la responsabilidad del verificador que suscribe los documentos técnicos que sustentan la regularización.

4.1.3 Para la ejecución de la regularización se requiere del cumplimiento de una serie de presupuestos, uno de los cuales es que la construcción se encuentre en el periodo previsto por la ley, en tanto que otro es la participación del verificador. No son los únicos presupuestos, pero son los relevantes para el caso en evaluación.

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 periodo 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.

Así, la ampliación del plazo resultante de la modificación al artículo 3° de la Ley N° 27157 por parte de la 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, está referida al adecuado ejercicio o no, por parte de verificador, de la función que le ha sido asignada por ley. Así, basta verificar el incumplimiento de sus funciones para que le sea aplicable una sanción administrativa.

De esta manera, los artículos 16⁵ y 17⁶ del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, han previsto taxativamente las conductas sancionables (faltas leves y faltas graves) al verificador, dentro del procedimiento de regularización de inscripciones.

5) Artículo 16.- Faltas leves

Constituyen faltas leves, las siguientes:

- Ejercer funciones de verificador fuera del ámbito que le corresponde.
- Omitir en el Informe Técnico de Verificación las observaciones subsanables.
- Incurrir en error involuntario respecto de los datos que consigna en el FOR o en sus informes.
- Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento.

6) Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

- Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.
- Omitir en el Informe de Verificación las observaciones no subsanables.
- Ejercer intencionalmente como verificador si ha sido suspendido o cancelado su registro de verificador.

La misma norma establece en su artículo 15, que de comprobarse cualquiera de las citadas faltas, dentro del procedimiento administrativo sancionador, se impondrá al verificador las siguientes sanciones: a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (6) meses, cuando la falta es leve. b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve (...).

Por su parte, el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores establece que son susceptibles de sanción por la Sunarp, las siguientes conductas del verificador: a) Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de su función de verificador. b) Falsedad en la información o documentación presentada por el verificador en el ejercicio de sus funciones. c) Falsedad de la declaración jurada o de los documentos presentados con la solicitud de ingreso al Índice de Verificadores.

Nótese que la sanción administrativa pasa por la suspensión o cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores, lo que es entendible pues al advertirse la comisión de una de las citadas infracciones, todas las cuales afectan directamente a la administración pública y a la esencia misma de la actuación encomendada a los verificadores, no podría permitirse que aquél siga ejerciendo una función delegada de la administración.

En ese sentido, es que la actuación del verificador responsable no tiene carácter incuestionable, pues como se señaló, el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 ha establecido que de comprobarse una falta atribuible a un verificador, procederá la imposición de sanciones; para lo cual, el procedimiento administrativo sancionador se rige por lo dispuesto en el artículo 235 y siguientes de la Ley N° 27444 (hoy artículo 255 y siguientes del T.U.O de la Ley N° 27444 aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS). Así lo ha previsto el artículo 37 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios: *El procedimiento sancionador aplicable a los verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235 y siguientes de la Ley N° 27444.*

En ese sentido, cuando la administración pública, en el marco de sus facultades y atribuciones, advierta una conducta irregular del administrado, que previamente se encuentra en la ley como infracción, pone en marcha su potestad sancionadora; la cual tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectiva sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones calificadas como tales en la ley o en los reglamentos que se derivan de aquella.

4.1.4 Ahora, como se señaló en los antecedentes, con la Resolución N° 2733-2017-SUNARP-TR-L, se dio a conocer el cuestionamiento formulado por la titular registral del predio inscrito en la partida N° 49000589, referido a que la demolición total publicitada en el asiento B00002 de la citada partida no corresponde a la realidad física de dicho predio, pues la edificación se mantiene.



La citada titular registral adjunta como medios de prueba los siguientes documentos:

- Impresión de la ficha catastral de la Municipalidad de San Isidro, para consulta del predio ubicado en la Calle Atenas N° 189, expedido el 20.05.2016 con fecha de inspección el 05.11.2014.
- Impresión de la ficha catastral de la Municipalidad de San Isidro para consulta del predio ubicado en la Calle Atenas N° 195, expedido el 20.05.2016 con fecha de inspección el 05.11.2014.
- Ficha catastral informativa del predio ubicado en la Calle Atenas N° 195, expedido el 11.02.2015.
- Ficha catastral informativa del predio ubicado en la Calle Atenas S/N, expedido el 11.02.2015.
- Ficha catastral informativa del predio ubicado en la Calle Moshé Ben Maimón Maimónides S/N expedido el 11.02.2015.

Sobre lo citado, tenemos que mediante el título N° 1018290, del 09.10.2014, se inscribió en el asiento B00002 de la partida N° 49000589 del Registro de Predios de Lima, el acto de demolición total de la fábrica edificada sobre el inmueble ubicado en la Calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con Pasaje Atenas N° 185-N° 189-N° 195 del distrito de San Isidro, Lima.

El citado acto de demolición se inscribió en mérito al Formulario Registral N° 1 (FOR), el Informe Técnico de Verificación y plano de localización; documentos en los cuales se aprecia la firma de la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban certificada por el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda, con fecha 06.10.2014.

Dicho acto contiene la siguiente descripción:

ASIENTO N° B00002

*DEMOLICIÓN TOTAL: La fábrica edificada sobre el inmueble inscrito en la presente partida, ha sido demolida totalmente. **Fecha de culminación de la demolición:** 1959.- **Valor de la demolición:** S/. 35,000.00 Nuevos Soles.- **Verificador Responsable:** Arq. Alejandra Elías Silva Santisteban. Por Formulario Registral N° 1 y anexos con firmas certificadas con fecha 06/10/2014 ante Notario Ricardo Fernandini Barreda (...)*

La fábrica demolida a que hace mención el citado asiento, consta inscrita en el asiento 8 del tomo 82 de la foja 292 (que continua en la ficha N° 1677412 y ésta en la partida electrónica N° 49000589). En dicho asiento se declara la construcción de una fábrica de dos plantas, como sigue: *el propietario ha construido una edificación de dos plantas compuesto en la planta baja de dos almacenes, y en la planta alta de departamentos independientes, inscrito el 31.05.1947.*

Ahora, teniendo en cuenta lo declarado por la propietaria así como los medios de prueba adjuntados por la misma en la solicitud de fecha 25.07.2017, claramente tenemos que el cuestionamiento radica en que la citada demolición no corresponde a la realidad, pues de acuerdo a los citados documentos la edificación levantada se mantendría en el año 2014.

Así, revisadas las fichas catastrales obrantes en las fojas 4 a 7 del expediente administrativo, se advierte que las mismas corresponden a las constataciones efectuadas por la Municipalidad de San Isidro en el predio ubicado en la Calle Atenas N° 189 y N° 195. En dichas fichas se describe, respectivamente, lo siguiente:

Ficha Catastral que obra a fojas 7:

(...)

6. CONSTRUCCIONES:

Piso	Mes	Año	Material estructural	Estado de conservación
01	01	1946	Ladrillo	Regular

(...)

9. INFORMACIÓN ADICIONAL:

N° Exp.	Fecha Exp.	Observación
6490-47	22/05/1947	Licencia para efectuar la construcción de una casa de dos pisos.
s/n	28/05/1947	Licencia de construcción de una casa de dos pisos.
328240	21/10/2014	Actualización catastral

Inspector: DIANA COSAR, Fecha 05.11.2014

Ficha Catastral que obra a fojas 5:

(...)

6. CONSTRUCCIONES:

Piso	Mes	Año	Materia estructural	Estado de conservación
01	01	1946	Ladrillo	Regular
01	01	1946	Ladrillo	Regular

Inspector: Diana Cosar, Fecha 05.11.2014

(...)

9. INFORMACIÓN ADICIONAL:

N° Exp.	Fecha Exp.	Observación
6490-47	22/05/1947	Licencia para efectuar la construcción de una casa de dos pisos.
s/n	28/05/1947	Licencia de construcción de una casa de dos pisos.
328240	21/10/2014	Actualización catastral

Asimismo, en las fichas catastrales que obran a fojas 1 y 2, respecto al predio ubicado en la Calle Atenas S/N y Calle Moshé Ben Maimón Maimónides S/N, respectivamente, el cual corresponde también al predio inscrito en la partida N° 49000589, se advierte la siguiente descripción:



(...)

5.- Construcciones:

Piso	Construcción		Materia estructural	Estado de conservación
	Mes	Año		
01	01	1946	Ladrillo	Regular
02	01	1946	Ladrillo	Regular
03	01	1946	Ladrillo	Regular
03	11	2014	Adobe, quincha, madera	Bueno

4.1.5 De acuerdo a dichas fichas catastrales, se advierte que la Municipalidad de San Isidro ha constatado a través de la inspección ocular que, en efecto, la fábrica construida sobre el predio en el año 1946 e inscrita en el asiento 8 del tomo 82 de la foja 292 con fecha 31.05.1947 se mantiene, contrariamente a lo publicitado en el asiento B00002 de la partida N° 49000589, en la cual la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban declaró que dicha edificación fue demolida. Así, verificado el FOR N° 1 se advierte que dicha verificadora declaró que la demolición se llevó a cabo en el año 1959.

Si bien, con ello quedaría demostrado que lo declarado por la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban no se sujetaría a la verdad, pues la fábrica no habría sido demolida conforme fue señalado en el FOR N° 1, debe señalarse que en el procedimiento administrativo sancionador la autoridad administrativa debe adoptar todas las medidas probatorias necesarias para verificar plenamente los hechos que servirán de motivo a sus decisiones⁷.

Siguiendo dicha línea, tenemos que la Municipalidad de San Isidro a través de su página web (www.msi.gob.pe) publicita información relevante sobre la información catastral de los predios conformantes de su jurisdicción, como parte de la actualización de la situación real y gráfica de los predios en determinada fecha, información pública a la que se puede acceder a través de dicho portal web.

Ingresado a dicho portal web⁸ se visualiza la plataforma virtual denominada Sistema de Información Catastral, el que contiene la información del predio ubicado en la Calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con pasaje Atenas N° 185-N° 189-N° 195. De acuerdo a dicho sistema, se verifica la descripción del citado predio, que data del 15.11.2017, la cual coincide con las características de la construcción señaladas en las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro.

Así, en el rubro de observación se describe lo siguiente: *31/10/2014: AREA Y LINDEROS SEGÚN PARTIDA N° 49000589 FOLIO 289 ASIENTO 1*, asimismo

⁷ Principio de verdad material, contenido en el numeral 1.11 del artículo IV del TUO de la Ley N° 27444.

⁸ <http://sic.munisanisidro.gob.pe/mapserver2017/MSISIC/MSI.SIC.Web/>

en el campo de fotografía que data del 15.11.2017, se advierte que la imagen del predio es la misma que se visualiza en las citadas fichas catastrales.

Entonces, con dicha descripción e imagen se confirmaría no solo lo señalado por la Municipalidad de San Isidro en las citadas fichas catastrales (según la inspección realizada el 05.11.2014 la fábrica construida en el año 1946 e inscrita en el año 1947 se mantiene) sino que, además, en la fecha 15.11.2017 también se mantendría dicha fábrica.

Sumado a ello, tenemos que verificada la plataforma virtual Street View de enero de 2013, se aprecia que la construcción de la referida fábrica se mantiene en dicha fecha.

No obstante, en el caso en concreto tenemos que la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban ha manifestado haber constatado la demolición de dicha fábrica y así ha declarado en el FOR N° 1 que la misma ha sido demolida en el año 1959; sin embargo, dicha aseveración no es veraz, tal como ha quedado demostrado con las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro, la información contenida en el Sistema de Información Catastral de la citada municipalidad y la imagen del Street View de enero de 2013, con las cuales se ha podido corroborar que dicha fabrica se mantiene en los años 2013, 2014 y 2017.

Con lo antes detallado, tendríamos que la imputación formulada contra la citada verificadora así como la imposición de la sanción de cancelación de su registro de verificadora impuesta por la Zona Registral N° IX-Sede Lima encuentran amparo.

4.1.6 Ahora, debe señalarse que con posterioridad a la inscripción de la citada demolición, se ha inscrito en el asiento B00003 de la partida N° 49000589 la declaratoria de fábrica del predio en comento al amparo de la Ley N° 27157 y su Reglamento. Así, en dicha inscripción se describe la construcción de una edificación constituida por un semisótano, primer piso, segundo piso y tercer piso, cuya fecha de finalización de la obra consignada es **abril de 1996**, siendo el **profesional responsable el Ing. Civil Fredy Mauricio Napa Oré**, como consta en el FOR e Informe Técnico con firmas certificadas el 29.08.2018 por Notario de Lima José Urteaga Calderón, en mérito al título N° 01970011 del 03.09.2018.

Sobre ello, tenemos que de acuerdo a las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro, el Sistema de Información Catastral de la citada municipalidad y la imagen de Street View de enero de 2013, se ha podido corroborar que la fábrica construida en el año 1946 se mantiene en los años 2013, 2014 y 2017, no obstante, el citado verificador esta constatando la construcción de una nueva edificación que señala como concluida en el año 1996, declaración que no sería verás conforme a dichos documentos.

Es preciso acotar que si bien en las fichas catastrales que obran a fojas 1 y 2 se señala la construcción de un tercer piso, en las mismas se describe también que el material estructural de dicha construcción es de adobe, quincha y madera, mientras que, en la referida declaratoria de fábrica el citado verificador está constatando que la edificación construida (sótano, primer, segundo y tercer piso) es de *concreto ciclópeo*, como consta en el rubro de especificaciones técnicas del documento anexo de declaratoria de fábrica que obra en el título archivado N° 01970011 del 03.09.2018.

Entonces, estando a lo advertido, corresponderá a la Zona Registral N° IX-Sede Lima evaluar si corresponde disponer el inicio del procedimiento administrativo sancionador y, de ser el caso, la imposición de la sanción respectiva contra el verificador Ing. Civil Fredy Mauricio Napa Oré.

4.1.7 Habiendo realizado el análisis en los párrafos que anteceden, corresponde ahora dilucidar los siguientes argumentos de apelación formulados por la recurrente y con posterioridad concluir si corresponde confirmar la sanción impuesta o revocar la misma.

i) **Que, en junio del año 2014 se encargó a otro verificador la elaboración de un proyecto de modificación e independización del predio inscrito en la partida N° 49000589, pero, la solicitud fue presentada al Registro erróneamente como fabrica nueva (título N° 2014-854229), la cual fue observada por el Registrador Público quien sugirió que como acto previo se inscriba la demolición de la fábrica anotada en el asiento 8 del tomo 82 fojas 292; por lo que señala ha sido inducida a error, pues adecuó el expediente conforme al pedido del Registrador Público, y que se encuentra en el supuesto eximente de sanción que prevé la Ley.**

Sobre el particular, debe señalarse que dicho argumento afirmaría la intencionalidad de la recurrente para declarar una información discordante con la realidad física del predio, pues estaría dando a conocer que declaró la demolición total de la fábrica inscrita en el asiento 8 del tomo 82 fojas 292, guiada únicamente por la sugerencia planteada por el Registrador Público a través de la escuela de observación del 10.09.2014, emitida en la calificación del título N° 854229⁹ del 10.09.2014.

A manera de ahondar en el tema, debemos explicar inicialmente que el examen que efectúa el Registrador Público es distinto al examen que efectúa el verificador responsable en el trámite de regularización de edificaciones en el que participa.

⁹ Título sobre el cual recayó la anotación de tacha de fecha 23.09.2014, por desistimiento de la rogatoria formulada por Porfirio Ferro Capa.

Puntualmente, tenemos que la calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador Público y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento de calificación registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro, esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulta del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En ese sentido, revisada la solicitud contenida en el título N° 2014-854229 (fojas 64 del expediente) la cual ha sido presentada por la recurrente en su escrito de descargo, se aprecia que la misma versa sobre el pedido de inscripción de una fábrica nueva e independización, del predio ubicado en la Calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con Pasaje Atenas N° 185- N° 189- N° 195, según el procedimiento de regularización de la Ley N° 27157 y su Reglamento; entonces, al obrar la inscripción de una fábrica en el asiento 8 del tomo 82 fojas 292, es razonable que el respectivo verificador al solicitar dicha inscripción haya tramitado anteriormente la demolición de la referida fábrica. Cabe señalar que el Registrador Público realiza una evaluación meramente documental y no presencial de la edificación y sus particularidades, pues el examen registral es impersonal (a través de lo declarado por el verificador), indirecto (a través de los documentos técnicos) y mediato (a través de la realidad documental, y no de la realidad física).

Por el contrario, es el verificador, conforme a sus funciones, quien realiza una labor de campo, es decir, constata de manera personal la realidad física, maneja la idea cabal de la edificación de sus circunstancias y de la implicancia de la normatividad urbanística y edificatoria sobre las mismas. Entonces, la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban al afirmar que actuó guiada por la sugerencia formulada por el Registrador Público para tramitar el expediente de demolición, denota que su actuación no ha sido acorde a sus funciones, pues debió verificar si, en efecto, se encontraba ante una fábrica nueva, y si no es así, realizar el trámite de modificación de dicha fábrica, circunstancia que debió ser determinada por la citada verificadora a través de la verificación in situ del predio.

Debe resaltarse, que la **función principal del verificador es constatar la realidad física del predio objeto de regularización**, para lo cual emite un informe técnico que comprende, entre otros, la comprobación de la ubicación, el área, los linderos y las medidas perimétricas del terreno, constatar las características físicas de la edificación levantada sobre el terreno, las características arquitectónicas estructurales y de instalaciones (artículo 12 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157).

Por eso, el artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que el verificador responsable organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el informe técnico de verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

Entonces, tenemos que la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban no cumplió la función de constatar la realidad física del predio, pues de haber efectuado dicha función, hubiera podido constatar que la fábrica declarada como demolida en el año 1959, se mantiene, pues de acuerdo a la imagen del Street View de enero de 2013, las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro y el Sistema de Información Catastral obrante en el portal web de la citada entidad, se aprecia, respectivamente, que dicha fábrica se mantiene en los años 2013, 2014 y 2017.

Por lo que, la apelante en su condición de verificadora responsable, debió tomar las previsiones del caso respecto a las funciones que asumía en el procedimiento de regularización (demolición de fábrica al amparo de la Ley N° 27157), y solicitar, en principio, a la Municipalidad de San Isidro la información referida a los archivos documentales, como son los expedientes descritos en las citadas fichas catastrales con los cuales hubiera obtenido información del predio materia de regularización, así como el registro fotográfico histórico con el cual cuenta la citada entidad, pues se aprecia en las citadas fichas catastrales la imagen del predio del año 2014; sumado a ello, pudo acceder a través a la imagen del Street View de enero de 2013 y al Sistema de Información Catastral obrante en la página web de la Municipalidad de San Isidro.

Como se advierte, dichas acciones que debió efectuar la citada verificadora, son coherentes con la función que esta ejerce, y que se centra en la evaluación técnica de la edificación, la cual efectuará en forma personal y directa, apreciando sensorialmente las características físicas y demás circunstancias de la misma.

Cabe añadir, que la información expresada en el FOR tiene el carácter de declaración jurada y es de exclusiva responsabilidad de los otorgantes (el verificador y los titulares del predio). Así, con el procedimiento de regularización previsto en la Ley N° 27157, el Estado ha entendido que este es el medio adecuado para satisfacer los niveles de seguridad, vale decir, que el Estado en este caso confía en la declaración de los sujetos legitimados para dicha declaración, al punto que su manifestación puede dar lugar a una inscripción. Si estos sujetos hacen mal uso de sus facultades, falseando datos, será exclusiva responsabilidad de ellos, máxime si la Ley ha previsto severas

sanciones para el verificador que autoriza el FOR y la documentación sustentaría del mismo.

Así, lo declarado por el verificador en el FOR, y demás documentación, es de su exclusiva y excluyente responsabilidad. Siendo así, no puede considerarse que su accionar en dicho trámite ha sido un error, menos aún que la falta de su diligencia pretenda ser imputada, en este caso, al Registrador Público, conforme ha sido explicado en los párrafos precedentes.

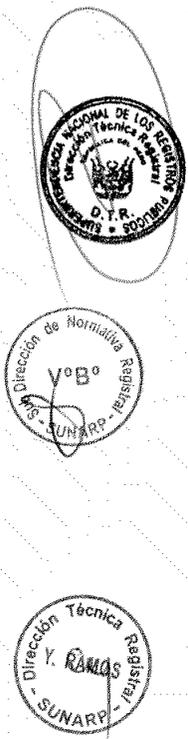
Máxime a ello no se advierte en el expediente administrativo, que la recurrente haya aportado algún documento que permita desvirtuar la imputación formulada por la primera instancia o que a través de cualquier medio requirió alguna información que coadyuve al desempeño de sus funciones, que permita generar alguna duda razonable de su actuar que conlleve a eximirla de responsabilidad.

Entonces, el accionar de la citada verificadora ha recaído en el supuesto de falta grave que prevé la norma, por lo que no tiene acogida el presente argumento de apelación.

ii) Que, los fundamentos del informe que sirven de sustento a la resolución recurrida carecen de motivación, esto es, que los mismos no son suficientes para ser considerados como razonables y adecuados para resolver la imposición de la máxima sanción administrativa, por lo que la misma deviene en nula.

En principio, tenemos que la declaración de nulidad del acto administrativo está sujeta a la existencia de los vicios a los que se refiere el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, entre los cuales se encuentra el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez; por lo que, corresponde evaluar si la resolución recurrida se encuentra inmersa en la causal de nulidad invocada.

Como se ha expresado inicialmente, en el Dictamen N° 022-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ se ha determinado la responsabilidad de la verificadora mediante la valoración de las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro. Así, se ha detallado en dichas fichas catastrales la inspección ocular realizada por la citada entidad el 05.11.2014, sobre el predio ubicado en la Calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con pasaje Atenas N° 185, N° 189 y N° 195, y de las cuales se advierte que a dicha fecha la fábrica contenida en el asiento 8 del tomo 82 foja 292 se mantiene, contrariamente a lo declarado por la citada verificadora en el FOR N° 1, respecto a que la demolición de dicha fabrica se habría efectuado en el año 1959.



Así, del contenido de la Resolución N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, se aprecia la inferencia de la decisión de la Administración a partir de dicho medio probatorio, lo cual le sirvió de sustento para comprobar la existencia de una falta grave cometida por la verificadora, por lo cual se declaró que la citada verificadora ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave prevista en el literal a) del artículo 17 del TUO de la Ley N° 27157.

Por su parte, a través del Dictamen N° 029-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ se informó que los argumentos formulados por la recurrente en su escrito de reconsideración no coadyuvan a desvirtuar el hecho imputable y que además no se ha cumplido con adjuntar medio probatorio que permita reconsiderar la decisión de la primera instancia. Siendo por ello, que a través de la Resolución N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF se declaró improcedente dicha reconsideración.

Sumado a lo señalado, tenemos que la imputación formulada a la recurrente ha sido confirmada, pues ha quedado demostrado con la imagen del Street View de enero de 2013, las fichas catastrales emitidas por la Municipalidad de San Isidro y el Sistema de Información Catastral obrante en el portal web de la citada entidad, que la fábrica declarada como demolida se mantiene en los años 2013, 2014 y 2017.

Entonces, se concluye que tanto la resolución que impuso la sanción a la recurrente, así como la resolución que deniega el recurso de reconsideración contra la misma, gozan de una debida motivación que permite apreciar el razonamiento que ha realizado el funcionario, lo cual constituye una garantía del debido procedimiento.

Siendo así, no cabe amparar el argumento señalado por el recurrente, pues a través del mismo pretende cuestionar la falta de motivación de la resolución recurrida.

Máxime a ello, no se advierte del expediente administrativo la existencia de algún vicio que invalide la decisión contenida en las citadas resoluciones.

- iii) **Que, desde la fecha de suscripción del informe de verificación hasta la fecha de imposición de la sanción, ha transcurrido en exceso el plazo de prescripción que establece el TUO de la Ley N° 27444, además, que se ha producido la inactividad de la Administración por más de 25 días hábiles, por lo que se debe iniciar un nuevo procedimiento sancionador.**

Con dicho argumento, la recurrente está invocando la prescripción de la facultad de la autoridad administrativa para determinar infracciones, ello por el transcurso del plazo (4 años) que prevé la norma al órgano sancionador para abrir o proseguir con el procedimiento sancionador.

Sobre el particular, la doctrina y jurisprudencia han señalado que la regulación de la prescripción de la acción sancionadora es una materia estrechamente adminiculada a la infracción y sanción, al punto que se trata de una forma de extinción de la infracción, de allí que solo a la Ley corresponde determinar su plazo; y si la Ley especial nada dice al respecto, lo aplicable es la LPAG, sin que sea admisible establecer plazos diferentes a través de normas reglamentarias, menos aun si se trata de disposiciones dictadas por la propia autoridad a quien se le ha confiado identificar y aplicar la sanción administrativa¹⁰.

Ahora, la Ley N° 27157 y su Reglamento, aplicables al procedimiento de regularización de edificaciones y a la actuación de los verificadores responsables, no han determinado el plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones administrativas, entonces, resulta aplicable el plazo establecido en el numeral 252.1 del artículo 252 del TUO de la Ley N° 27444, es decir a los cuatro años.

Así, resulta esencial señalar conforme al inciso 252.2 del artículo 252 de la citada norma, que el cómputo de prescripción comienza a partir del día en que la infracción se hubiera cometido, esto es, que la prescripción inicia en el momento de la realización de la acción típica, y que la suspensión del plazo de prescripción se verifica con la notificación del acto de inicio del procedimiento sancionador en el que se le imputa de manera cierta la presunta comisión de actuaciones tipificadas como faltas.

Asimismo, dicha norma prevé que una vez suspendido el plazo de prescripción esta se mantendrá en tanto la autoridad administrativa no diligencie el expediente por un plazo mayor a veinticinco (25) días hábiles. Si así sucediera, entonces el plazo se reiniciará inmediatamente hasta completar el plazo restante hasta alcanzar los cuatro años.

En el caso en concreto, la conducta típica que ha sido sancionada por la primera instancia, fue la declaración de la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contenida en el Formulario Registral N° 1, cuya firma fue legalizada por el Notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda el

¹⁰ MORON URBINA, Juan Carlos "Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General", Gaceta Jurídica, Décima cuarta edición: abril 2019, Lima, p.478.

06.10.2014, en el que declaró la demolición de la fábrica anotada en el asiento 8 del tomo 82 fojas 292, la cual se habría realizado en el año 1959.

Así, en el presente caso la realización de la conducta típica de la verificadora se tiene consumada desde el **06.10.2014**, por lo que la facultad para determinar la infracción administrativa y, en su caso, la imposición de la correspondiente sanción hubiera prescrito el **06.10.2018**.

No obstante, con la Resolución N° 178-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 28.03.2018, se dispuso el inicio del procedimiento sancionador contra la verificadora, la cual fue notificada a la misma el 09.04.2018 conforme al cargo de notificación que obra en el expediente a fojas 69, entonces, con dicha notificación se ha producido la suspensión del plazo de prescripción; además, debe tenerse en cuenta que con la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 24.08.2018 y la que fue notificada a la citada verificadora el 05.09.2018, se declaró que la verificadora incurrió en responsabilidad por lo que se le impuso la sanción de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con lo que se demuestra que la Administración tenía habilitada la facultad para instaurar y determinar la imposición de la sanción contra la citada verificadora dentro de dicho procedimiento sancionador.

4.2 Determinar si la eventual sanción resulta proporcional y razonable.

Del análisis efectuado en el presente dictamen, ha quedado acreditado que la declaración de la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contenida en el FOR N° 1, en el cual señaló la demolición total de la fábrica del predio ubicado en la calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con pasaje Atenas N° 185-N° 189-N° 195 (fábrica inscrita en el asiento 8 del tomo 82 foja 292) la cual se habría efectuado en el año 1959, no coincide con la realidad física de dicho predio, por lo que la primera instancia administrativa determinó la existencia de responsabilidad de la citada verificadora constituyendo su actuar en falta grave conforme a la conducta tipificada en el inciso a) del artículo 17 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA y el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, por lo que se le impuso la sanción de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

Ahora, debe tenerse en cuenta que 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.

En el caso en concreto, la imposición de la sanción de la primera instancia ha sido motivada bajo la conclusión de que la verificadora, de forma intencional, ingresó a la entidad administrativa documentación con información falsa, configurándose el supuesto de hecho previsto en el literal a) del artículo 17 del TUO 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.

Ahora bien, como lo ha señalado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, 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 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 sujeto imputado.

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

Sin embargo, del presente caso no se evidencian situaciones que permitan determinar la disminución de la sanción por aplicación del principio de razonabilidad, en la medida que ha quedado acreditada la discrepancia en lo declarado por la verificadora, además, como se ha señalado, queda claro que hubo intencionalidad en la verificadora para declarar una información discordante con la realidad física del predio.

Por las consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, esta Dirección Técnica Registral considera que ha quedado acreditado que la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban ha incurrido en conducta sancionable, al advertirse la falsedad en la información consignada en el Formulario Registral N° 1 presentado en el título N° 1018290 del 09.10.2014, en relación a la declaración de demolición total de la fábrica del predio ubicado en la calle Moshé Ben Maimón Maimónides N° 155 esquina con pasaje Atenas N° 185- N°189-N° 195 (fábrica inscrita en el asiento 8 del tomo 82 foja 292) la cual

refiere se habría efectuado en el año 1959, el que obra anotado en el asiento B00002 de la partida N° 49000589 del Registro de Predios de Lima.

5.1. CONCLUSIÓN:

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

5.1.1. Se sugiere DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la verificadora Arq. Mercedes Alejandra Elías Silva Santisteban contra la Resolución Jefatural N° 683-2018-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF del 29.10.2018, que declaró improcedente el recurso de reconsideración formulado contra la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 24.08.2018, la cual dispuso sancionar a la recurrente por haber incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave prevista en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 y, en consecuencia, CONFIRMAR la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 522-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 24.08.2018.

5.1.2. Se sugiere, que el Jefe de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, evalúe si corresponde disponer el inicio del procedimiento administrativo sancionador y, de ser el caso, la imposición de la sanción respectiva contra el verificador Ing. Civil Fredy Mauricio Napa Oré, conforme a lo señalado en el numeral 4.1.6 del presente dictamen.

Atentamente.

(Handwritten signature)
MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

Fecha:

PROVEÍDO

Para: *D. Alvarado*

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

.....

.....

Pase a: *06AJ*

Para: *Opinión y trámite*

Fecha: *30/Set/2018*