



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 185-2019-SUNARP/SN

Lima, 17 SET. 2019

VISTO:

El recurso de apelación interpuesto por el Verificador Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla contra la Resolución N° 131-2019-SUNARP-Z.R.N°V-JEF de fecha 12 de abril de 2019, mediante 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° V – Sede Trujillo; el Dictamen N° 012-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 21 de agosto de 2019, emitido por la Dirección Técnica Registral; y el Informe N° 694-2019-SUNARP/OGAJ de fecha 10 de setiembre de 2019, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Oficio N° 257-2018-MPT-GDU de fecha 14 de marzo de 2018, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Trujillo puso en conocimiento de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo la presunta irregularidad y/o incongruencia en la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00001 de la partida electrónica N° 03074544 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Trujillo, en mérito al título N° 2017-216194 de fecha 30 de enero de 2017, en el cual actuó como Verificador responsable el ingeniero civil Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla. Al citado Oficio se adjuntó, entre otros documentos, el Informe N° 39-2018-MPT/GDU/LEGAL, en donde se menciona que la edificación declarada (inmueble ubicado en la Av. Carrión N° 244 – Trujillo) no se culminó en el año 1999;

Que, mediante Resolución N° 477-2018-SUNARP/Z.R.N°V-JEF de fecha 10 de diciembre de 2018, el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador responsable Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, 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 (aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN) y el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica señalado en el considerando precedente. Ello, en virtud de los hechos comunicados por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Trujillo mediante Oficio N° 257-2018-MPT-GDU de fecha 14 de marzo de 2018;

Que, mediante Resolución N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF de fecha 12 de abril de 2019, se declaró la existencia de responsabilidad del Ing. Santos



Alejandro Hermenegildo Mantilla, por haber consignado información falsa en el formulario registral N° 1 – Ley N° 27157 y demás documentación técnica acompañada al título N° 2017-216194, por lo que se le sancionó con la 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 del Índice de Verificadores del Registro de Predios;



Que, mediante escrito presentado el 09 de mayo de 2019, con Hoja de Trámite N° 05 01-2019-010477 (el cual fue elevado por el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, mediante el Oficio N° 346-2019-ZRN°V-JEF, a la Superintendencia Nacional para conocimiento y resolución del caso), el Verificador Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF, solicitando la nulidad de la Resolución N° 477-2018-SUNARP/Z.R.N°V-JEF y de la misma Resolución N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF, por los fundamentos siguientes:

- a) Que la Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF que dispone el inicio del proceso administrativo sancionador no le fue debidamente notificada de acuerdo con las normas administrativas previstas en la Ley 27444, restringiendo su derecho a la legítima defensa. Señala también la falta de notificación de la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF.
- b) Que desde la resolución que dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador (Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF) hasta la expedición de la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, han transcurrido más de 30 días hábiles, lo que genera la nulidad de todo lo actuado por haberse rebasado el término de Ley.
- c) Que el Jefe de la Zona Registral no es competente para ordenar la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo;



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



Que, los procesos de regularización de edificaciones que establece la citada Ley, 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;

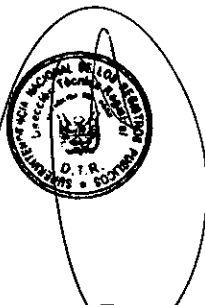


Que, a nivel normativo institucional, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN, se aprueba el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, el mismo que fue modificado a través de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 220-2004-SUNARP/SN. Las funciones y obligaciones del Verificador del registro de predios se encuentran establecidas con claridad en los artículos 24 y 25, respectivamente, de dicho 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 (actualmente artículo 247 y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante TUO de la Ley N° 27444);



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 Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

Que, a través del Dictamen N° 012-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 21 de agosto 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 Ley N° 27444, la Dirección Técnica Registral concluye que se debe desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla contra la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de abril de 2019, la misma que sanciona a dicho Verificador con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo; y en consecuencia confirma la sanción impuesta mediante la Resolución impugnada;

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





- a) **Sobre las notificaciones de las resoluciones N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF al administrado.-** El numeral 20.1 del artículo 20 del TUO de la LPAG regula cuales son las modalidades de la notificación y establece el orden de prelación de cada una de ellas, siendo la primera la notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio. Para efectos de la determinación del domicilio, el TUO de la LPAG ha previsto que la notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

En concordancia con lo regulado en el TUO de la LPAG, el artículo 39 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios ha precisado que las notificaciones del inicio del procedimiento sancionador y demás resoluciones emitidas en éste, se efectuarán en el domicilio en el que el profesional procesado ejerce sus funciones de Verificador, según aparezca en el Índice respectivo.

Del expediente materia de apelación, consta el cargo de la cédula de notificación de la Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF, dirigida al Sr. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, la cual fue notificada en la Mz N, lote 29, Urb. La merced III etapa, en la cual se advierte la fecha y hora de notificación, asimismo, consta el nombre y la firma de la persona que recibió la notificación (Gladys García de Hermenegildo). Asimismo, en el expediente materia de apelación obra el cargo de la cédula de notificación de la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, dirigida al Sr. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, notificada en la Mz N, lote 29, Urb. La merced III etapa, en la cual se advierte la fecha y hora de notificación, y en donde consta el nombre y la firma de la persona que recibió la notificación (Iris Hermenegildo García).

Verificado el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, se comprueba que el domicilio consignado por el verificador Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, (que corresponde también al domicilio consignado en su DNI y en su escrito de apelación) es el mismo que obra en los cargos de las cédulas de notificación, con lo cual, queda comprobado que las notificaciones de las resoluciones N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF se practicaron bajo los alcances de los artículos 20 y 21 del TUO de la LPAG.

- b) **Sobre el plazo transcurrido entre la expedición de la resolución que dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador (Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF) hasta la expedición de la Resolución N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF).-** El artículo 39 del TUO de la LPAG regula el plazo máximo que debe transcurrir desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, el cual no puede exceder de treinta (30) días hábiles. No obstante a ello, en el presente caso se debe tener en consideración que para los procedimientos sancionadores, el artículo 259 del TUO de la LPAG señala que el plazo para resolver tales procedimientos iniciados de oficio es de nueve (9) meses contados desde la fecha de notificación de la imputación de cargos. Dicho plazo puede ser ampliado de manera



excepcional, como máximo por tres (3) meses, debiendo el órgano competente emitir una resolución debidamente sustentada, justificando la ampliación del plazo, previo a su vencimiento. La caducidad administrativa no aplica al procedimiento recursivo.

Sin perjuicio de ello, el numeral 151.3 del artículo 151 del TUO de la LPAG señala que el vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración, no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afecta de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo. No obstante a ello, teniendo en consideración que el expediente elevado en apelación es uno referido a un procedimiento sancionador, en el cual han transcurrido menos de nueve (09) meses entre la Resolución de Inicio (10 de diciembre de 2018) y la Resolución que impone la Sanción (12 de abril de 2019), el acto administrativo emitido con la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF no se encuentra afecto a causal de caducidad.

- c) **Sobre la competencia del Jefe de la Zona Registral para sancionar con la cancelación de la inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.**- En uno de los fundamentos de la apelación se menciona que la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario superior jerárquico al que expidió el acto que invalida, intentando, de forma equivoca, asemejar la nulidad de oficio con la cancelación del Índice de Verificadores como consecuencia de una conducta sancionable.

La nulidad de un acto administrativo se produce por un vicio que afecta la validez del acto emitido, en tanto, la cancelación de la Inscripción del Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla en el Índice de Verificadores del Registro de Predios constituye una sanción a consecuencia de haber incurrido en una de las conductas sancionables previstas en el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, específicamente la regulada en el literal b) del citado artículo: "Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones". En tal sentido, la decisión/sanción de cancelar la inscripción del ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, no tiene similitud alguna con la nulidad del acto administrativo, por lo que no le son de aplicación las reglas de nulidad invocadas en su escrito de apelación para la determinación del funcionario competente de disponer la cancelación de la inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios como consecuencia de una conducta sancionable.

Estando a lo expuesto, el artículo 36 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, ha regulado que el Jefe de la Zona Registral ante la que se cometió la falta es el competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador contra el Verificador. En ese sentido, teniendo en consideración que la falta se produjo al haber consignado información falsa en el formulario registral N° 1 – Ley N° 27157 y demás documentación técnica acompañada al título N° 2017-216194 ingresado en el Diario de la Oficina Registral de Trujillo; el competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador es el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, quien, al declarar la existencia de responsabilidad, está facultado para sancionar al verificador

responsable, de ser el caso, con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios;

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 Ley N° 27444. En efecto, la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, fue notificada al recurrente el día 17 de abril 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 10 de mayo de 2019, situación que se dio en el presente caso, por cuanto el recurso impugnativo se presentó el 09 de mayo del 2019. En consecuencia, el mencionado recurso fue presentado dentro del plazo legalmente establecido;

Que, mediante Informe N° 694-2019-SUNARP/OGAJ, de fecha 10 de setiembre de 2019, la Oficina General de Asesoría Jurídica opina y concluye también en declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla contra la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de abril de 2019; en consecuencia, CONFIRMAR la sanción impuesta mediante la citada Resolución;

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

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

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar Infundado el recurso de apelación.

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla contra la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 12 de abril de 2019, la misma que sanciona a dicho Verificador con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo; y en consecuencia **CONFIRMAR** la resolución apelada.

Artículo 2.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente Resolución y el Dictamen N° 012-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 21 de agosto de 2019, que forma parte integrante de la misma, al apelante Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla y al Jefe de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo.



Artículo 3.- Agotamiento de vía administrativa.

Declarar agotada la vía administrativa, de conformidad con el artículo 228 del TUO de la Ley N° 27444.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.



MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP



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

RECIBIDO
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
926 21 AGO. 2019 3:10 pm
N° Reg
Recibido por Hora

DICTAMEN N° 012 -2019-SUNARP-SNR/DTR

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA
4:00 PM
21 AGO 2019
N° Reg
Recibido por Hora 2183

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

REFERENCIA : Oficio N° 346-2019-ZRN°V-JEF

FECHA : 21 AGO. 2019

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al oficio de la referencia, mediante el cual el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, Eduardo Cornejo Rodriguez, remite a la Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el ingeniero Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla contra la Resolución N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF del 12.04.2019, que dispuso sancionar al recurrente con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

I. ANTECEDENTES

1.1. Mediante Oficio N° 257-2018-MPT-GDU de fecha 14.03.2018, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Trujillo puso en conocimiento de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo la presunta irregularidad en la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00001 de la partida electrónica N° 03074544 del Registro de Predios de Trujillo, en mérito al título N° 2017-216194, en el cual actuó como verificador responsable el ingeniero civil Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla. Al citado oficio se adjuntó, entre otros documentos, el Informe N° 39-2018-MPT/GDU/LEGAL, en el cual se menciona que la edificación declarada no se culminó en el año 1999.

1.2. Mediante Resolución N° 477-2018-SUNARP/Z.R.N°V-JEF de fecha 10.12.2018, el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable ingeniero Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, 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 Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B00001 de la Partida N° 03074544 del Registro de Predios de Trujillo, en mérito del Título N° 216194 del 30.01.2017.

1.3. Mediante Resolución N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF de fecha 17.04.2019, se declaró la existencia de responsabilidad del ingeniero Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, por haber consignado información falsa en el formulario registral N° 1 – Ley N° 27157 y demás documentación técnica acompañada al título

N° 2017-216194, por lo que se le sancionó con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

1.4. Mediante escrito presentado el 09.05.2019, el ingeniero Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF, solicitando la nulidad de las Resoluciones N° 477-2018-SUNARP/Z.R.N°V-JEF y N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF, por los fundamentos siguientes:

- a) Que la Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF que dispone el inicio del proceso administrativo sancionador no le fue debidamente notificada de acuerdo con las normas administrativas previstas en la Ley 27444, restringiendo su derecho a la legítima defensa. Señala también la falta de notificación de la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF.
- b) Que desde la resolución que dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador (Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF) hasta la expedición de la Resolución N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, han transcurrido más de 30 días hábiles, lo que genera la nulidad de todo lo actuado por haberse rebasado el término de Ley.
- c) Que el Jefe de la Zona Registral no es competente para ordenar la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

1.5. Mediante Oficio N° 346-2019-ZRN°V-JEF de fecha 15.05.2019, el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo elevó el recurso de apelación y los actuados al despacho del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

1.6. Mediante Hoja de Trámite N° 2019-8189 se derivó el expediente administrativo a la Dirección Técnica Registral, para que actúe como ente dictaminador en el presente procedimiento administrativo sancionador.

II. CUESTIONES A DILUCIDAR

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

- Sobre las notificaciones de las resoluciones N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF al administrado.
- Sobre el plazo transcurrido entre la expedición de la resolución que dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador (Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF) hasta la expedición de la Resolución N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF.

- Sobre la competencia del jefe de la zona registral para ordenar la cancelación de la inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

III. ANÁLISIS

En principio, tenemos que la regularización de edificaciones se encuentra regulado 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.

De conformidad con el artículo 3 del T.U.O 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 T.U.O del Reglamento de la Ley N° 271574.

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

¹ Publicada en el diario oficial El Peruano el 20.07.1999.

² Publicada en el diario oficial El Peruano el 17.02.2000.

³ Publicada en el diario oficial El Peruano el 08.11.2006.

⁴ Artículo 9.- Funciones del verificador responsable:

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

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

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

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

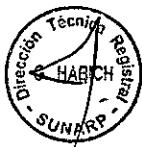
El Verificador Responsable emite el Informe Técnico de Verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente Reglamento, que contiene la constatación de:

- 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.

Ahora, en cuanto a la vigencia de esta norma de regularización, en el artículo 3 del T.U.O 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.

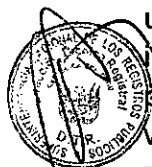
Debemos señalar que la Ley N° 30830, publicada en el diario oficial El Peruano el 27.07.2018, contempla, entre otras disposiciones, una por la cual modifica el artículo 3 de la Ley N° 27157, con la cual establece que el procedimiento de regularización previsto en esta última norma puede ser adoptado 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.

Así, 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.



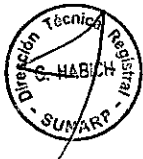
De esta manera, los artículos 16 y 175 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, han previsto taxativamente las conductas sancionables (faltas leves y faltas graves) al verificador, dentro del procedimiento de regularización de edificaciones.

La misma norma establece en su artículo 15, que de comprobarse cualquiera de las citadas faltas, dentro del procedimiento administrativo sancionador, se impondrá al verificador las siguientes sanciones: a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (6) meses, cuando la falta es leve. c) 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 T.U.O 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



5 Artículo 16.- Faltas leves

Constituyen faltas leves, las siguientes:

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

Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

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

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.

Habiendo efectuado las precisiones señaladas en los párrafos precedentes, corresponde ahora en el siguiente numeral, dilucidar la cuestión planteada en el presente dictamen.

3.1. Sobre las notificaciones de las resoluciones N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF al administrado.

El TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante LA LEY, regula que la notificación debe ser practicada por la entidad que dicta el acto administrativo, la cual, en el caso de la notificación personal, puede ser efectuada por la misma entidad o por servicios de mensajería contratados para dicho efecto.

Asimismo, el artículo 20.1 de LA LEY regula cuales son las modalidades de la notificación y establece el orden de prelación de cada una de las modalidades reguladas, siendo la primera de aquellas la notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

Para efectos de la determinación del domicilio, LA LEY ha previsto que *la notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.*

En concordancia con lo regulado en LA LEY, el artículo 39 del Reglamento del Índice de Verificadores ha precisado que *las notificaciones del inicio del procedimiento sancionador y demás resoluciones emitidas en éste, se efectuarán en el domicilio en el que el profesional procesado ejerce sus funciones de Verificador, según aparezca en el Índice respectivo.*

Del expediente apelado, consta el cargo de la cédula de notificación de la Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF, dirigida al Sr. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, la cual fue notificada en la Mz N, lote 29, Urb. La merced III etapa, en la cual se advierte la fecha y hora de notificación, asimismo, consta el nombre y la firma de la persona que recibió la notificación (Gladys García de Hermenegildo).

Asimismo, en el expediente apelado obra el cargo de la cédula de notificación de la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, dirigida al Sr. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, notificada en la Mz N, lote 29, Urb. La merced III etapa, en

la cual se advierte la fecha y hora de notificación, asimismo, consta el nombre y la firma de la persona que recibió la notificación (Iris Hermenegildo García).

Verificado el índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, se comprueba que el domicilio consignado por el verificador Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla, (que corresponde también al domicilio consignado en su DNI y en su escrito de apelación) es el mismo que obra en el cargo de la cédula de notificación, con lo cual, queda comprobado que las notificaciones de las resoluciones N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF y N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF se practicaron bajo los alcances de los artículos 20 y 21 de LA LEY.

3.2. Sobre el plazo transcurrido entre la expedición de la resolución que dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador (Resolución N° 477-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF) hasta la expedición de la Resolución N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF.

El artículo 39 de LA LEY regula el plazo máximo que debe transcurrir desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, el cual no puede exceder de treinta (30) días hábiles.

El incumplimiento de la obligación señalada en el párrafo que precede no es sancionado con nulidad, tal es así que el artículo 14 de LA LEY regula la conservación del acto administrativo cuando estén afectados por vicios no trascendentes, tales como aquellos en los que se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio y aquellos emitidos con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento, considerando como tales aquellas cuya realización correcta no hubiera impedido o cambiado el sentido de la decisión final en aspectos importantes.

De la misma forma, el artículo 151.3 de LA LEY señala que *el vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración, no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afecta de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo.*

Específicamente para el caso de procedimientos sancionadores, el artículo 259 de LA LEY señala que *el plazo para resolver los procedimientos sancionadores iniciados de oficio es de nueve (9) meses contado desde la fecha de notificación de la imputación de cargos. Este plazo puede ser ampliado de manera excepcional, como máximo por tres (3) meses, debiendo el órgano competente emitir una resolución debidamente sustentada, justificando la ampliación del plazo, previo a su vencimiento. La caducidad administrativa no aplica al procedimiento recursivo.*

Por lo anteriormente indicado en los párrafos que preceden, corresponde señalar que, en el presente caso, aun cuando la emisión del acto administrativo se hubiese producido fuera del plazo previsto, ello no cambiaría el sentido final de la decisión, por lo que el pronunciamiento tendría el mismo contenido y no se encontraría viciado

con nulidad. Finalmente, teniendo en consideración que el expediente elevado en apelación es uno referido a un procedimiento sancionador, en el cual han transcurrido menos de nueve (09) meses entre la resolución de inicio (10.12.2018) y la resolución que impone la sanción (12.04.2019), el acto administrativo emitido con resolución N°131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF no se encuentra afecto a causal de caducidad.

3.3. Sobre la competencia del Jefe de la zona registral para ordenar la cancelación de la inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

En uno de los fundamentos de la apelación se menciona que *la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario superior jerárquico al que expidió el acto que invalida*, intentando, de forma equivocada, asemejar la nulidad de oficio con la cancelación del Índice de Verificadores como consecuencia de una conducta sancionable.

Al respecto, corresponde señalar que la nulidad de un acto administrativo se produce por un vicio que afecta la validez del acto emitido, en tanto, la cancelación de la Inscripción del Ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla en el Índice de Verificadores del Registro de Predios constituye una sanción a consecuencia de haber incurrido en una de las conductas sancionables previstas en el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores, específicamente la regulada en el literal b) del citado artículo: *Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones*.

Por lo indicado, la decisión de cancelar la inscripción del ing. Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, no tiene similitud alguna con la nulidad del acto administrativo, por lo que no le son de aplicación las reglas de nulidad invocadas en su escrito de apelación para la determinación del funcionario competente de disponer la cancelación de la inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios como consecuencia de una conducta sancionable

Estando a lo expuesto, el artículo 36 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, ha regulado que el Jefe de la Zona Registral ante la que se cometió la falta es el competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador contra el verificador.

En ese sentido, teniendo en consideración que la falta se produjo al haber consignado información falsa en el formulario registral N° 1 – Ley N° 27157 y demás documentación técnica acompañada al título N° 2017-216194 ingresado en el Diario de la Oficina Registral de Trujillo, el competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador es el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, quien, al declarar la existencia de responsabilidad, está facultado para sancionar al verificador responsable, de ser el caso, con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios.

De lo expuesto, corresponde desestimar los argumentos por el que el apelante solicita la nulidad de las Resoluciones N° 477-2018-SUNARP/Z.R.N°V-JEF y N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF, dejando constancia que el recurso presentado no contiene aspectos que cuestionen la comisión de la falta y sanción impuesta.

IV. CONCLUSIÓN

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

Se sugiere DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 131-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF que sanciona al verificador Santos Alejandro Hermenegildo Mantilla con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, en consecuencia, CONFIRMAR la sanción impuesta mediante Resolución N° 131-2019-SUNARP/Z.R.N°V-JEF.

Atentamente.



MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

Pase a:	OGA
Para:	Evaluación
	e Informe
Fecha:	21/08/19

