



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 049-2019-SUNARP/SN

Lima, 07 MAR. 2019

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por el señor JORGE MIGUEL TORRES KRAPP contra la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 25 de mayo de 2018, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX -- Sede Lima; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante 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 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por 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 a cargo del Registro de Predios cuyas actuaciones se encuentren tipificadas como faltas;

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, el procedimiento administrativo sancionador del presente caso inició en mérito a la queja presentada por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, contra el verificador Jorge Miguel Torres Krapp, por haber proporcionado datos falsos



en el procedimiento de inscripción de la regularización de la ampliación y remodelación de la Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B00001 de la partida N° 49072390 del Registro de Predios de Lima, al amparo de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (en adelante, Ley N° 27157), y su Reglamento, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA;



Que, a través de la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 25 de mayo de 2018, se determinó responsabilidad del verificador por haber consignado información que discrepa con el Informe Técnico N° 846-2017-SGCA-GDUMA/MM emitido por la Municipalidad de Miraflores, no correspondiendo a la realidad en la regularización de la ampliación y remodelación de la Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B00001 de la partida N° 49072390 del Registro de Predios de Lima, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima;



Que, el ingeniero verificador Jorge Miguel Torres Krapp interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF; el cual fue elevado por el Jefe de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, mediante el Oficio N° 482-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, a esta Superintendencia Nacional para conocimiento y resolución del caso;



Que, mediante la Hoja de Trámite N° 12957-2018, se ha designado a la Dirección Técnica Registral para que en su calidad de órgano técnico emita dictamen sobre el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, de conformidad con el inciso h) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;



Que, mediante el Dictamen N° 003-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 06 de febrero de 2019, que forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, la Dirección Técnica Registral ha emitido opinión respecto al recurso de apelación presentado por el ingeniero Jorge Miguel Torres Krapp contra la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 25 de mayo de 2018; con la cual esta Superintendencia, como órgano de segunda instancia administrativa, concuerda;



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

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Declarar infundado recurso de apelación.

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el ingeniero verificador señor Jorge Miguel Torres Krapp, por haber incurrido en responsabilidad, al adecuarse su conducta al supuesto previsto en el literal a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157 y el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios a cargo de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo Segundo.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución y del Dictamen N° 003-2019-SUNARP-SNR/DTR de fecha 06 de febrero de 2019, que forma parte integrante de la presente resolución, al apelante y al Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Artículo Tercero.- Agotamiento de vía administrativa.

Declarar agotada la vía administrativa, de conformidad con el artículo 228 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web institucional.

MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP



141

DICTAMEN N° 003-2019-SUNARP-SNR/DTR

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

DE : MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)

ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción a verificador

REFERENCIA : Oficio N° 482-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF

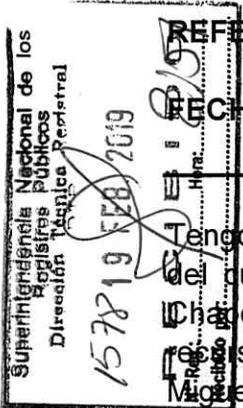
08 FEB. 2019

PROVEIDO

Para: DR. [Signature]

1.- Conocimiento	<input type="checkbox"/>
2.- Acción	<input checked="" type="checkbox"/>
3.- Preparar Respuesta	<input type="checkbox"/>
4.- Estudio e Informe	<input type="checkbox"/>
5.- Opinión	<input type="checkbox"/>
6.- Proyecto Resolución	<input type="checkbox"/>
7.- Urgente	<input type="checkbox"/>
8.- Archivo	<input type="checkbox"/>
9.- Coordinar con	<input type="checkbox"/>

FECHA : - 6 FEB. 2019



Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al oficio de la referencia, a través del cual el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Abg. Harold Tirado Chaconán, remite a la Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp, contra la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 25.05.2018, que dispuso sancionar al 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.

Para DTR
Subsanciar observaciones al proyecto de Res..

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante Oficio N° 27-2017-SGCA-GDUMA/MM del 21.07.2017, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Albújar Mesta, puso en conocimiento de la Zona Registral N° IX – Sede Lima la presunta irregularidad en la ampliación y remodelación de la fábrica tramitada al amparo de la Ley N° 27157 e inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 49072390 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título N° 1727131 del 28.09.2016, en el cual actuó como verificador responsable el Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp. Dicha autoridad ampara la presunta irregularidad en el Informe Técnico N° 846-2017-SGCA-GDUMA/MM en el cual se informa, entre otros, que, del análisis del archivo gráfico (ortofotos y fotografías históricas) e inspección ocular, se ha determinado que la fecha de finalización de la citada obra de ampliación y remodelación de la fábrica es inexacta (enero de 1999), ya que el cerco frontal, la puerta de acceso a la unidad inmobiliaria N° 01 (partida N° 13820018) y la



19 FEB. 2019

Sunarp – Sede Central / Dirección Técnica Registral Anexo 8837



Page al Dr. Tadulle xg su atención

escalera ubicada en el retiro no existen desde el año 1999, concluyendo que la regularización de fábrica antes detallada no es conforme.

- 1.2. Mediante Resolución Jefatural N° 483-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 19.09.2017, de la cual es parte el Informe N° 219-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 11.09.2017, el Jefe de la Zona Registral N° IX-Sede Lima dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp, 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 el escrito presentado el 03.10.2017, el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp presentó recurso de apelación contra la resolución citada en el párrafo que antecede.
- 1.4. Mediante los Oficios N° 1257-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 14.11.2017 y N° 1336-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 07.12.2017, la Unidad de Asesoría Jurídica precisó al verificador que solo son impugnables los actos señalados en el numeral 215.2 del artículo 215 del T.U.O de la Ley N° 27444, dándosele el plazo de ley para que formule su descargo.
- 1.5. Mediante el Oficio N° 202-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF del 16.03.2018 se comunicó al verificador el encausamiento de su escrito de fecha 03.10.2017 como descargo, al haber transcurrido el plazo otorgado sin que haya formulado el mismo.
- 1.6. Mediante Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 25.05.2018, de la cual forma parte el Dictamen N° 015-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, se declaró que el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp 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 haber consignado en el formulario registral N° 2, presentado con el título N° 1727131 del 28.09.2016, como fecha de finalización de la obra el mes de enero de 1999, lo cual discrepa con el Informe Técnico N° 846-2017-SGCA-GDUMA/MM emitido por la Municipalidad Distrital de Miraflores. Asimismo, se impuso al citado verificador la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador, asignado con el Código N° 000000033 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

1.7 Mediante escrito presentado el 25.06.2018, el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp interpuso recurso de apelación contra la resolución citada en el párrafo que antecede, solicitando se declare nula; señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- a) Que, en su actuación como verificador responsable no ha incurrido en dolo o culpa, por lo que del resultado de la investigación debe quedar claro que se trata de un error involuntario.
- b) Que, el verificador no actúa solo, siendo que el expediente se elaboró también en base a la información brindada por otros profesionales así como por el propietario.
- c) La omisión en la realización de trámites ante la autoridad administrativa no puede considerarse como dolo o culpa por parte del verificador.
- d) Se debe evaluar con objetividad los actuados, aplicando para ello el principio de razonabilidad.
- e) Que la resolución recurrida le causa agravio, por lo que el superior jerárquico debe declararla nula.

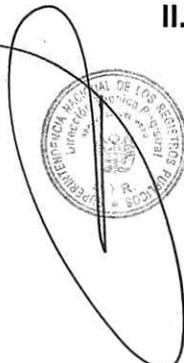
1.8 Mediante Oficio N° 482-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF presentado el 17.07.2018, el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima elevó el recurso de apelación y los actuados al despacho del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.



1.9 Mediante Hoja de Trámite N° 2018-012957 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 T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, de conformidad con el cargo de notificación que obra en el expediente administrativo a fojas 144, 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. CUESTIÓN 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:

- 3.1** Si la acción del verificador responsable Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp resulta pasible de sanción y, conforme a ello, emitir opinión si corresponde confirmar la sanción impuesta o revocar la misma.

IV. 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.

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.

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), 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.

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.

Sunarp – Sede Central / Dirección Técnica Registral
Anexo 8837



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



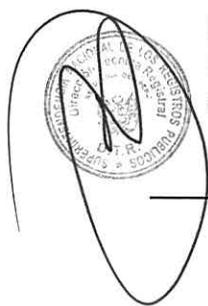
todos esos casos sería que el verificador habría incurrido en la infracción de proporcionar información falsa, lo que resulta susceptible de ser sancionada.

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.



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.

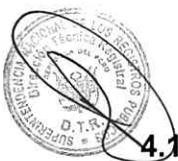


Nótese que la sanción administrativa pasa por la suspensión o cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores, lo que es entendible pues al advertirse la comisión de una de las citadas infracciones, todas las cuales afectan directamente a la administración pública y a la esencia misma de 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.

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



4.1 Si la acción del verificador responsable Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp resulta pasible de sanción y, conforme a ello, emitir opinión si corresponde confirmar la sanción impuesta o revocar la misma.



En el caso en concreto, mediante el título N° 1727131, del 28.09.2016, se inscribió en el asiento B00001 de la partida N° 49072390 del Registro de Predios de Lima, el acto de ampliación y remodelación de la fábrica del predio ubicado en el Jirón Martín Dulanto N° 180, distrito de Miraflores. Asimismo, en mérito a dicho título se inscribió, entre otros, la independización de dicho predio en las unidades inmobiliarias: N° 1, partida N° 13820018; N° 2, partida N° 13820019; N° 3, partida N° 13820020 y N° 4, partida N° 13820021.





El citado acto de ampliación y remodelación de fábrica se inscribió en mérito al Formulario Registral N° 2 (FOR) del 26.09.2016, el Informe Técnico de Verificación del 26.09.2016, anexo N° 4, planos de distribución, ubicación y localización, entre otros; documentos en los cuales se aprecia la firma del verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp, certificados por notario de Lima Jaime Murguía Cavero.

Dicho acto contiene la siguiente descripción:

ASIENTO B00001

AMPLIACIÓN Y REMODELACIÓN DE FÁBRICA: *Los propietarios del inmueble han declarado la ampliación y remodelación de la fábrica inscrita en la presente partida, siendo la fábrica resultante:*

PRIMER PISO: *Escalera hacia el tercer piso, garaje, escritorio, hall, dormitorio, sala, comedor, escalera hacia el segundo piso, barcito, cocina, medio baño, baño de servicio completo.*

SEGUNDO PISO: *Escalera hacia el tercer piso, balcón, sala, comedor, dormitorio con closet, dormitorio con closet, dormitorio con closet y terraza, hall, llega escalera del primer piso, baño principal, cocina, depósito.*

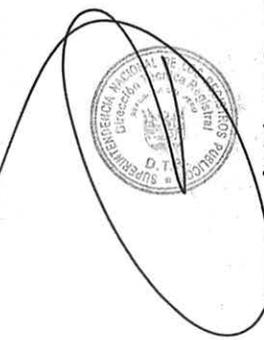
TERCER PISO: *Llega escalera desde el primer piso, sala, comedor, cocina, tendal, baño con ducha, dormitorio, terraza. (...)*

Fecha de finalización de la obra: *Enero de 1999. (...) Profesional Responsable:* *Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp con CIP N° 31352. (...)*

La citada ampliación y remodelación de fábrica declarada por el Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp, fue cuestionada por la Municipalidad de Miraflores mediante el Informe Técnico N° 846-2017-SGCA-GDUMA/MM, que sustenta el Oficio N° 27-2017-SGCA-GDUMA/MM.

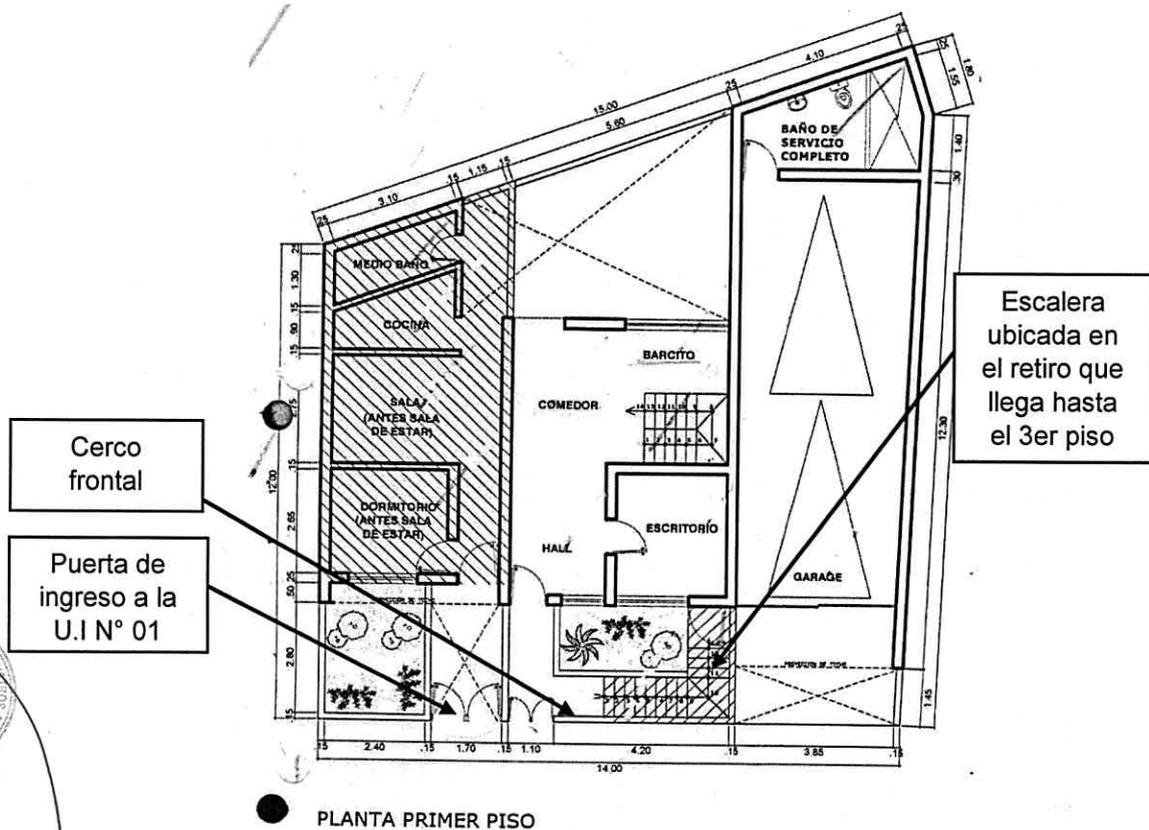
Del citado informe técnico se advierte que la Municipalidad de Miraflores cuestiona la fecha declarada por el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp en el FOR (enero de 1999), en la cual se habría culminado la ampliación y remodelación de la fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 49072390 del Registro de Predios de Lima.

Para ello, la citada municipalidad adjunta la prueba documental consistente en las ortofotos de los años 2002, 2005 y 2006 y las fotografías históricas de los años 2004, 2006, 2010, 2012, 2013 y 2016, en los cuales advierte que no se aprecia el cerco frontal, la puerta de acceso a la unidad inmobiliaria N° 1 y la escalera ubicada en el retiro, empero, refiere que el citado verificador



ha considerado que dichas ampliaciones y remodelaciones han concluido en el mes de enero de 1999.

A manera de análisis, se advierte en el título archivado N° 1727131 del 28.09.2016 (fojas 31 del expediente) el plano de distribución del predio ubicado en el Jirón Martín Dulanto N° 180, en el cual se detalla las ampliaciones y remodelaciones efectuadas sobre el citado predio. Así, se precia en dicho plano (planta del primer piso), el cerco frontal, la puerta de acceso a la unidad inmobiliaria N° 1 y la escalera ubicada en el retiro. Véase la imagen del plano:



Conforme a dicho plano, el verificador está constatando la existencia de las referidas ampliaciones y remodelaciones, y ha declarado en el FOR que la construcción de las mismas ha concluido en enero de 1999. Sin embargo, dicha aseveración no es veraz, tal como lo ha señalado la Municipalidad de Miraflores, lo cual se corrobora con las ortofotos y las fotografías históricas. De acuerdo a dichos archivos, solo se aprecia en el frontis del predio materia de regularización, una sola puerta de acceso principal al predio y una puerta de garaje.

Sumado a ello, del registro fotográfico de la inspección ocular realizada por la citada municipalidad el 08.06.2017, se visualiza la vista exterior del predio, en



el cual a esa fecha sí se advierte la existencia del cerco frontal, la puerta de acceso a la unidad inmobiliaria N° 1 y la escalera ubicada en el retiro. Además, la citada municipalidad señaló que al realizar la inspección ocular constató que la distribución interna que se encuentra en los planos presentados aún no se habría realizado.

Entonces, las ortofotos y el registro fotográfico que obra en la Municipalidad de Miraflores, así como el registro fotográfico de la inspección ocular realizada por la citada autoridad, evidencian que recién entre los años 2016 y 2017 se habría concluido las ampliaciones y remodelaciones de la fábrica regularizada por el verificador.

Conforme a lo antes detallado, tenemos que el Informe Técnico N° 846-2017-SGCA-GDUMA/MM desacredita la veracidad de la fecha de conclusión de la construcción de la ampliación y remodelación de la fábrica consignada en el FOR, toda vez que se ha sustentado en documentación pública que evidencia la discordancia entre lo declarado por el verificador y la evolución real de la fábrica.

Máxime a ello, debe tenerse en cuenta la propia manifestación declarada por el verificador en su escrito de descargo de fecha 03.10.2017, en la cual refiere que para la determinación de la fecha de conclusión de la fábrica materia de regularización, tomó en cuenta la declaración del propietario, la inspección ocular realizada y la información obrante en el título archivado de la declaratoria de fábrica inicial, con los cuales señala obtuvo indicios para determinar que en el mes de enero de 1999 ya existían las aludidas ampliaciones y remodelaciones.

Debe señalarse, que el cumplimiento diligente de la función de verificador en lo referente a la fecha de la conclusión de la edificación, no solo implica que tal profesional verifique la información contenida en la inscripción de la fábrica inicial o solo constate en el lugar la situación y el estado de la edificación materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentren a su alcance, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones, sino para descartar que sean posteriores al 21 de julio de 1999.

Para tal efecto, el verificador puede consultar la información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad a la que pertenece el inmueble materia de regularización, así como a la información contenida en el Google Earth o Google Street View, entre otros.



Debemos señalar que la documentación con que cuenta dicha entidad es pública y se puede obtener por disposición expresa del T.U.O de la Ley N° 27444, así como por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, siendo éste el medio idóneo por el cual el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp pudo obtener la información de los archivos documentales y digitales, los cuales le hubieran servido de sustento para tener indicios ciertos sobre la fecha de culminación de la ampliación y remodelación de la fábrica.

Asimismo, pueden accederse a las ortofotos de la Municipalidad de Miraflores a través del enlace web <http://sig.miraflores.gob.pe/miraflores/mapabase.html>, en los cuales se muestran las imágenes del catastro de la citada municipalidad de las ortofotos de los años 2002, 2005, 2006 y 2011, de los inmuebles que se encuentran dentro de la jurisdicción de dicho distrito.

Si bien, el verificador señala que contó con la información brindada por el propietario, era indispensable que recabe del mismo la información referida a los recibos de pago por materiales o servicios que se emplearon en la ampliación y remodelación de la fábrica, a fin de confirmar lo señalado por el propietario.

Entonces, de acuerdo con lo señalado en los párrafos precedentes, esta Dirección Técnica Registral considera que se encuentra acreditada que la fecha de conclusión de las ampliaciones y remodelaciones de la fábrica materia de regularización, consignada por el recurrente en el FOR, no corresponde a la realidad, es decir, es una información falsa.

En ese sentido, corresponde ahora establecer si el verificador incurrió en la falta establecida en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157.

Para ello, es necesario tener presente el principio de culpabilidad reconocido por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y en la doctrina administrativa que, como sabemos, también son fuentes del procedimiento administrativo. En efecto, el Tribunal Constitucional del Perú -en el considerando 12°, respecto al Expediente N° 2734- explica lo siguiente:

“El Tribunal Constitucional ha expresado, en reiterada jurisprudencia, que el principio de legalidad (...) constituye una auténtica garantía constitucional de los derechos fundamentales de los ciudadanos y un criterio rector en el ejercicio del poder punitivo del Estado Social y Democrático de Derecho. Así, este principio no sólo exige que por ley se establezcan los delitos, sino también que las conductas proscritas estén

claramente delimitadas por la ley, no permitiéndose la aplicación por analogía y el uso de cláusulas generales e indeterminadas en la tipificación de las prohibiciones. Asimismo, se estableció que los principios de culpabilidad, legalidad, tipicidad, entre otros, constituyen principios básicos del derecho sancionador, aplicables tanto en sede penal como administrativa."

La aplicación del principio de culpabilidad al caso materia del presente procedimiento, requiere de la necesaria comprobación que existe dolo o culpa en la actuación del verificador, así como de la existencia de una situación normal que le haga exigible un determinado comportamiento.

En el caso de autos, y como se señaló al inicio del presente dictamen, el verificador tiene como función certificar la concordancia entre la realidad física con la información contenida en la documentación que se presenta al Registro y, además, tiene la obligación de actuar con diligencia. Sin embargo, en el procedimiento no consta el comportamiento o actuar diligente del verificador, pues ha quedado determinado que recién entre los años 2016 y 2017 habría concluido la construcción de las ampliaciones y remodelaciones de la fábrica.

De otro lado, sobre la existencia de una situación normal que haga exigible un determinado comportamiento al verificador. Ello ha ocurrido en el caso concreto, pues el deber de comportarse diligentemente no ha sido modificado por circunstancia o evento anormal o extraordinario que haga reconsiderar el comportamiento que debió tener.

El verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp, además de haber formulado datos falsos en el procedimiento de inscripción de la regularización de la ampliación y remodelación de fábrica, no realizó indagaciones mínimas en la Municipalidad de Miraflores, ni recabó documentación que pudiera llevarle a confirmar la información que, señala, le brindó el propietario del predio, circunstancia ratificada por la propia manifestación del verificador; con lo cual ha incurrido en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional, lo cual debe ser valorado o meritudo por la administración.

La valoración en forma conjunta de todos estos elementos constituye una muestra innegable que la actuación del verificador es reprochable y le es exigible la realización de otra conducta (esto es, una conducta diligente); por lo que, su comportamiento también se enmarca dentro del principio de culpabilidad.

Siendo así, los criterios mínimos que debió considerar el verificador son los siguientes: a) Haber indicado los elementos que utilizó para determinar que la



ampliación y remodelación de la fábrica culminó en enero de 1999, b) Si el verificador no ha intervenido en la construcción, lo normal u ordinario consiste en recolectar la información, la prueba de los hechos o cualquier elemento que le hubiera permitido determinar la fecha de conclusión, c) Siendo que el verificador no es una persona común, sino un profesional especialista, su conducta debe seguir las reglas de su profesión.

En ese sentido, valorando en forma conjunta toda la documentación obrante en el expediente con lo declarado por el recurrente, nos permite colegir la negligencia grave con la que actuó el verificador, equiparable a dolo o actuar intencional, al consignar como fecha de terminación de la obra el mes de enero de 1999.

Habiendo determinado que el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp Incurrió en la falta prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17 del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157, por haber brindado información falsa, corresponde al mismo la imposición de la sanción de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Zona IX-Lima; en ese sentido, este despacho opina que, debe confirmarse la sanción impuesta por la primera instancia.

Sin perjuicio de ello, corresponde a esta instancia efectuar las precisiones respecto a los siguientes argumentos del recurso de apelación citados en el numeral 1.7 de los antecedentes:

- a) **Que, en su actuación como verificador responsable no ha incurrido en dolo o culpa, por lo que del resultado de la investigación debe quedar claro que se trata de un error involuntario.**

De lo detallado en el numeral 4.1 del presente dictamen, se concluyó que la actuación del verificador en el trámite de regularización de la ampliación y modificación de la fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 49072390, ha sido negligente, pues le resultaba exigible la realización de sus funciones acorde a lo establecido en la norma (cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad).

Siendo así, no puede considerarse que su accionar en dicho trámite ha sido un error involuntario. Entonces, debe reiterarse que el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp proporcionó información falsa en el FOR que dio mérito a la inscripción citada; lo cual ha quedado comprobado con las ortofotos, archivos fotográficos e inspección ocular contenidos en el Informe



Técnico N° 846-2017-SGCA-GDUMA/MM. Entonces, el accionar del citado verificador ha recaído en el supuesto de falta grave que prevé la norma.

- b) **Que, el verificador no actúa solo, siendo que el expediente se elaboró también en base a la información brindada por otros profesionales así como por el propietario.**

Nótese, que con dicho argumento el verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp pretende evadir y desconocer sus propias funciones. Debe reiterarse, que el verificador 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.

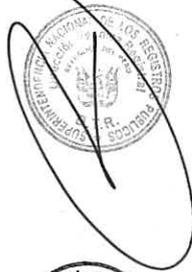
En el caso en concreto, era función del verificador el de dar fe que efectivamente a la fecha señalada en el FOR se había efectuado la ampliación y remodelación de la fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 49072390 del Registro de Predios de Lima.

Sumado a ello, ha quedado claro que el recurrente no recabó mayor información para confirmar lo señalado por el propietario. Además, el mismo verificador ha señalado en el recurso de apelación, que de confirmarse el error respecto a la fecha consignada en el FOR, acudirá ante la municipalidad para iniciar el trámite que permita subsanar dicho error; circunstancia que confirma su actuar negligente.

Siendo así, no puede atribuirse a otros profesionales o al propietario, el cumplimiento de una función que conforme a ley compete al verificador responsable, por ende, no puede ampararse el presente argumento.

- c) **La omisión en la realización de trámites ante la autoridad administrativa no puede considerarse como dolo o culpa por parte del verificador.**

Al respecto, debe reiterarse, que la naturaleza del procedimiento de regularización conlleva a un actuar responsable por parte del verificador a fin de determinar si corresponde o no realizar este procedimiento en base a la antigüedad de las obras. A ello se suma que la municipalidad de Miraflores es una de las entidades que cuentan con datos abiertos a favor de la ciudadanía, entre ellos, un sistema de información geográfica mediante el que se puede acceder sin mayor trámite a la visualización de las ortofotos del territorio correspondiente a su jurisdicción de los años 2002, 2005, 2006 y 2011; por lo tanto, el verificador, al igual que cualquier otro



ciudadano pudo haber accedido a esta plataforma a fin de obtener información.

Con dichas acciones hubiera podido evidenciar, que la construcción de las ampliaciones y remodelaciones de la fábrica materia de regularización, concluyeron entre los años 2016 y 2017.

De igual forma, actualmente existen diversas plataformas tecnológicas que permiten obtener información valiosa y relevante, que sirven de apoyo en las labores de diferentes profesionales, como en el caso en concreto, se advierte a fojas 133 del expediente, la imagen obtenida del google maps del mes de setiembre de 2013, en el cual se advierte de manera fehaciente que en dicha fecha no existían las ampliaciones y remodelaciones declaradas como concluidas por el verificador.

d) Se debe evaluar con objetividad los actuados, aplicando para ello el principio de razonabilidad.

Del análisis efectuado en el presente dictamen, ha quedado acreditado que la fecha de culminación de obra declarada por el verificador no coincide con la realidad física del predio, por ello, la primera instancia administrativa determinó que el verificador incurrió 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 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.

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 el verificador, 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.

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 protagonista.

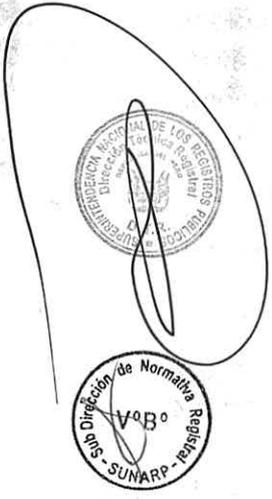
En ese sentido, este despacho – en su calidad de órgano dictaminador – ha tenido la oportunidad, en casos anteriores, de sugerir la disminución de la sanción a los verificadores impuesta por la primera instancia administrativa, cuando en aplicación del principio de proporcionalidad, advierta del expediente 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 el verificador y que este no ha esclarecido las circunstancias que lo llevaron a declarar una fecha para la culminación de la obra que discrepa con la realidad de los hechos, ocasionando que se regularice una edificación que, por la fecha de sus modificaciones, no debió acceder a este beneficio.

e) Que la resolución recurrida le causa agravio, por lo que, el superior jerárquico debe declararla 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 en argumentos precedentes, en el Dictamen N° 015-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ se ha determinado la responsabilidad del verificador mediante la valoración de los medios probatorios presentados (contenidos en el Informe Técnico N° 846-2017-SGCA-GDUMA/MM).



Así, del contenido de la Resolución N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, se aprecia la inferencia de la decisión de la Administración a partir de los medios probatorios, lo cual le sirvió de sustento para comprobar la existencia de una falta grave cometida por el verificador, la cual está tipificada en la norma y por ende le es aplicable una sanción.

Entonces, se concluye que la citada resolución goza de una debida motivación que permite apreciar el razonamiento que ha realizado el funcionario, lo cual constituye una garantía de seguridad jurídica para el administrado.

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 la Resolución N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF.

Por las consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, esta Dirección Técnica Registral opina que existe responsabilidad administrativa del verificador Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp en la inscripción de la regularización de la ampliación y remodelación de la fábrica extendida en el asiento B00001 de la partida N° 49072390 del Registro de Predios de Lima; por lo que, se sugiere confirmar la sanción impuesta por la primera instancia administrativa a través de la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que dispone sancionar al recurrente por haber incurrido en el supuesto de conducta sancionable previsto en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, así como el supuesto previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.



V. CONCLUSIÓN:

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

Se sugiere declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 302-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF. En consecuencia, CONFIRMAR la sanción impuesta al verificador responsable Ing. Civil Jorge Miguel Torres Krapp, por su intervención en la inscripción de la regularización





de ampliación y remodelación de la fábrica del predio inscrito en la partida N° 49072390 del Registro de Predios de Lima.

Atentamente.



MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

Pase a: 10653

Para: *Quitar y traer*

Fecha: _____

