



## RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 027-2019-SUNARP/SN

Lima, 11 FEB. 2019

**VISTO**, el recurso de apelación interpuesto por el arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz contra la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 07 de mayo de 2018, que declaró infundado el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 02 de marzo de 2018, que impuso al recurrente la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y

### CONSIDERANDO:

Que, con la emisión de la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de julio de 1999, se regulan 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 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, a 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, se inició en mérito a la queja presentada por el subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, contra el verificador Jorge Luis Baeza Ortiz, por haber proporcionado datos falsos en el procedimiento de inscripción de la ampliación y remodelación de Declaratoria

de Fábrica extendida en el asiento B00001 de la Partida N° 07038191 y en el asiento B00001 de la partida 07038192, ambas del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N° 425156 de fecha 23 de febrero de 2017, 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;



Que, la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 02 de marzo de 2018, determinó la responsabilidad del verificador por haber consignado información que discrepa con el Informe Técnico Administrativo emitido por la Municipalidad de Miraflores, no correspondiendo a la realidad en la regularización de la ampliación y remodelación de Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B00001 de la Partida N° 07038191 y en el asiento B00001 de la partida 07038192, ambas del Registro de Predios de Lima, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador en el Índice del Registro de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima;



Que, el arquitecto verificador Jorge Luis Baeza Ortiz, interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, el cual fue resuelto mediante Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que declaró infundado el recurso de reconsideración;

Que, el arquitecto verificador Jorge Luis Baeza Ortiz, interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, el cual fue elevado por el Jefe de la Zona Registral IX-Sede Lima, mediante Oficio N° 479-2018-SUNARP-ZRN°IX/UAJ-JEF, a esta Superintendencia Nacional para conocimiento y resolución del caso;

Que, esta Superintendencia, mediante Hoja de Trámite N° 2018-12730, 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° 248-2018-SUNARP-ZRN°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 Dictamen N° 001-2019-SUNARP-SNR/DTR, 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 mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Dirección Técnica Registral ha emitido opinión respecto al recurso de apelación presentado por el arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz contra la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-



ZRN°IX/JEF de fecha 07 de mayo de 2018; con la cual esta Superintendencia, como órgano de segunda instancia administrativa, concuerda;

Que, corresponde en consecuencia declarar la nulidad de oficio del acto contenido en la Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 09 de octubre de 2017 por la causal prevista en el inciso 2 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

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 improcedente el recurso de apelación

Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que declaró infundado el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, por resultar extemporáneo.

#### Artículo Segundo.- Declarar la nulidad de oficio

Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** del acto contenido en la Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 09 de octubre de 2017, emitido por la ex Jefa de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y, como consecuencia, de los actos administrativos posteriores contenidos en la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 02 de marzo de 2018 y en la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 07 de mayo de 2018.

#### Artículo Tercero.- Retrotraer el procedimiento administrativo

**RETROTRAER** el procedimiento administrativo al momento previo a la emisión de la Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 09 de octubre de 2017, a fin de que la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima emita el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web institucional.**

MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos  
SUNARP

OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA  
 OGA  
 14 ENE 2019  
 N° Reg.: ..... Hora: .....  
 Recibido por: .....

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos  
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
 042  
 14 ENE. 2019  
 Hora 8:30  
**RECIBIDO**

**DICTAMEN N° 001 -2019-SUNARP-SNR/DTR**

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

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

**ASUNTO :** Recurso de apelación sobre sanción a verificador

**REFERENCIA :** Oficio N° 479-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF  
 11 ENE. 2019

**FECHA :**

DI	MES	AÑO

**PROVEIDO**  
 Para: R. PADILLA

- Conocimiento
- Acción
- Preparar Respuesta
- Estudio e Informe
- Opinión
- Proyecto Resolución
- Urgente
- Archivo
- Coordinar con

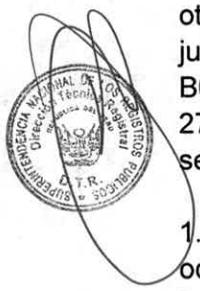
Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al oficio de la referencia, mediante el cual, el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Harold Tirado Chapoñan, remitió a la Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz contra la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 07 de mayo de 2018, que declaró infundado el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 02 de marzo de 2018, con la que se impuso al recurrente la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador signado con el código N° 000003077 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

**I. ANTECEDENTES**

1.1. Mediante Oficio N° 031-2017-SGCA-GDUMA/MM de fecha 16 de agosto de 2017, la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores puso en conocimiento de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, 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° 07038191 y B00001 de la partida electrónica N° 07038192 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, ambos extendidos en mérito al título archivado N° 2017-425156 presentado el 23 de febrero de 2017, en el cual intervino como Verificador Responsable el arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz. Al oficio se adjuntó, entre otros documentos, el Informe Técnico N° 0936-2017-SGCA-GDUMA/MM, emitido el 18 de julio de 2017, en el cual se concluye que la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B00001 de las partidas electrónicas N° 07038191 y 07038192 al amparo de la Ley N° 27157, no es conforme, al existir discrepancias entre la información indicada en los asientos señalados y lo constatado en las fotos analizadas en el informe.

1.2. Mediante Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 09 de octubre de 2017, de la cual forma parte el Informe N° 234-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 29 de setiembre de 2017, la ex Jefa de la Zona Registral N° IX – Sede Lima dispuso

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos  
 Dirección Técnica Registral  
 DTR  
 1030  
 30 ENE 2019  
**RECIBIDO**  
 N° Reg.: ..... Hora: .....  
 Recibido por: .....



el inicio procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz, por haber incurrido presuntamente 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, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2016-VIVIENDA, por su actuación en los procedimientos de ampliación y remodelación de la fábrica inscrita, al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00001 de la Partida N° 07038191 y en el asiento B00001 de la partida N° 07038192 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N° 425156 de fecha 23 de febrero de 2017.

1.3. Mediante escrito presentado el 23 de octubre de 2017, el arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz presentó su descargo señalando lo siguiente:

- a) Que el verificador solicitó, con el propietario, información en el archivo de la Municipalidad de Miraflores sobre los planos del inmueble materia de declaratoria de fábrica, obteniendo como respuesta que la Municipalidad no contaba con planos antiguos del inmueble, anteriores al año 1999.
- b) Las principales pruebas de denunciante son las ortofotos, las cuales no muestran con claridad ni exactitud las características edificatorias del inmueble, por lo que no pueden aceptarse como medios probatorios.
- c) Respecto a la afirmación de la Municipalidad en el sentido que la ampliación en el segundo piso del sub lote 1 del lindero derecho no se encuentra techado con la cobertura liviana de policarbonato, ni cuenta con la escalera de un solo tramo que comunica dicho ambiente con la azotea (lo cual no concuerda con la ampliación de fábrica que figura en la partida), argumenta que la zona señalada (sub lote 1) cuenta con antecedente registral de declaratoria de fábrica inscrita en el asiento 1 de fojas 307 del tomo 805 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima en el que se puede constatar que esta zona está techada desde esa época. Asimismo, señala que la escalera que va a la azotea siempre ha existido, conforme se puede comprobar del título archivado N° 1699 de fecha 26 de mayo de 1954.

1.4. Mediante Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 02 de marzo de 2018, de la cual forma parte el Dictamen N° 005-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, se declaró que el Verificador Responsable, arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz 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° 1, presentado con el Título N° 425156 del 23 de febrero de 2017, como fecha de finalización de la obra en el mes de febrero de 1990, información que discrepa con el Informe Técnico emitido por la Municipalidad de Miraflores; ello de conformidad con las consideraciones que fueron expuestas en la resolución que impuso la sanción. Asimismo se impuso al Verificador Responsable la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador signado con el Código N° 000003077 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

1.5. Mediante escrito presentado el 02 de abril de 2018, el arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, solicitando se declare fundado en mérito a los siguientes argumentos:

- a) Que el dictamen que forma parte de la resolución que impuso la sanción, se sustenta en la presunción de validez de los actos administrativos, dando por válido que la Municipalidad denunciante refiere que ha podido constatar la inconsistencia en la información de la fecha de finalización de la obra declarada, señalando el recurrente que las ortofotos que sustentan la denuncia no dan una idea clara de lo que cuestiona y que no existe constancia verificable de las fechas en que se han tomado.
- b) Sobre a la afirmación de la Municipalidad respecto a que la ampliación en el segundo piso del Sub Lote 1 del lindero derecho no se encuentra techado con la cobertura liviana de policarbonato, ni cuenta con la escalera de un solo tramo que comunica dicho ambiente con la azotea, el recurrente señala que no se ha tenido en cuenta que la zona mencionada por el denunciante (Sub Lote 1) cuenta con antecedente registral (título archivado) de declaratoria de fábrica inscrita en el asiento 1 de fojas 307 del tomo 805 del Registro de Predios de Lima, en el que se puede constatar que esta zona está techada desde esa época. Asimismo, tampoco se habría tenido en cuenta que los ambientes han sido remodelados. Argumenta igualmente que la escalera que va a la azotea siempre ha existido; lo cual se puede verificar en el título archivado N° 1699 de fecha 26 de mayo de 1954.
- c) Se solicitó información al archivo de la Municipalidad de Miraflores sobre los planos del inmueble materia de declaratoria de fábrica, obteniendo como respuesta que la Municipalidad no cuenta con planos antiguos del inmueble (antes del año 1999).

1.6. Mediante Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 07 de mayo de 2018, de la cual forma parte el Dictamen N° 014-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto por el verificador Jorge Luis Baeza Ortiz contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF.

1.7. Mediante escrito presentado el 25 de junio de 2018, el arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, solicitando su revocación en mérito a los siguientes argumentos:

- a) Que la afirmación contenida en el numeral 3.11 del dictamen que forma parte de la resolución impugnada, respecto a que el medio probatorio ofrecido (refiriéndose a la información extraída de la página de Wikipedia) es referencial y sin ningún tipo de asidero legal y no desvirtúa los hechos que determinaron la infracción y posterior sanción, implica que la única verdad aceptada es la proporcionada por la Municipalidad; lo cual resultaría arbitrario.
- b) Que el órgano sancionador actúa de forma parcializada amparándose en una supuesta presunción de validez, no obstante que de la documentación presentada se puede concluir que la Municipalidad ha mentado, ocultando información que fue solicitada por el recurrente, respecto de los inmuebles objeto de regularización.
- c) Reitera el argumento referido a que el Sub Lote 1 cuenta con antecedente registral (título archivado) de declaratoria de fábrica inscrita en el asiento 1 de fojas 307 del tomo 805 del Registro de Predios de Lima, en el que se puede constatar que esta



zona está techada desde esa época. Asimismo, tampoco se habría tenido en cuenta que los ambientes han sido remodelados en cuanto al uso, antes del año 1999. Argumenta igualmente que la escalera que va a la azotea siempre ha existido; lo cual se puede verificar en el título archivado N° 1699 de fecha 26 de mayo de 1954.

- d) Que la función de los verificadores no implica dar una fecha cierta de la finalización de la obra, sino que existe una presunción de la fecha, para lo cual se tiene que efectuar los siguientes actos, que considera principales y que señala llevar a cabo en todas sus verificaciones y haber efectuado en el caso materia de evaluación:
- Búsqueda de información: mediante una indagación de la documentación referida al predio, la cual permite establecer una posible fecha de terminación de la obra.
  - Verificación e inspección de predio: realizando la inspección de la edificación a regularizar.

1.8. Mediante Oficio N° 479-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF de fecha 11 de julio de 2018, el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, elevó el recurso de apelación y los actuados a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

1.9. Mediante Hoja de Trámite N° 2018-12730 la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 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, éste dictamen tendrá por objeto informar lo siguiente:

- Sobre las implicancias de la ampliación del plazo para la regularización, dispuesta por la Ley N°30830, en la responsabilidad de los verificadores.
- Determinar si corresponde amparar la apelación del recurrente

## III. ANÁLISIS

### 3.1 Implicancias de la ampliación del plazo para la regularización, dispuesta por la Ley N° 30830, en la determinación de responsabilidad de los Verificadores.

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, a efectos de establecer 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 mencionada.

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 período previsto por la ley, en tanto que otro es la participación de un verificador. No son los únicos presupuestos, pero son los relevantes para el caso en evaluación.

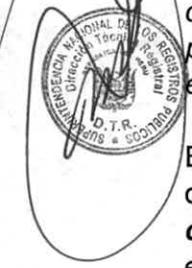
Ahora bien, puede darse el caso que se cumplan todos los presupuestos ya señalados, pero ulteriormente se advierte que el Verificador omitió consignar observaciones en su informe técnico, o que omitió consignar algunas construcciones o que señaló construcciones que aún no existían a la fecha de su verificación;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

Dicho lo anterior, es evidente que pese a confluir los presupuestos antes señalados, podría encontrarse responsabilidad en el verificador que participó en la regularización, pues esta solo puede ser eventualmente advertida luego de efectuada la regularización.

Así, lo que se sanciona en sede administrativa, es que el verificador proporcione información discordante con la realidad, esto es que proporcione información falsa, que proporcione documentación falsa o, que al ejercer su actividad transgreda normas técnicas (art. 17 del Reglamento de la Ley N° 27157 y art. 33 del Reglamento del 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; más aún cuando el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, define al verificador (artículo 2°, numeral 2.2) como: *El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP; quien, bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación (...)*”.

Estando a lo señalado, 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.

### 3.2. Determinar si corresponde amparar la apelación del recurrente

Para determinar la procedencia del recurso de apelación se debe tener en cuenta el plazo de quince (15) días hábiles establecido para la interposición de los recursos administrativos en el numeral 216.2 del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Obra a fojas 175 del expediente la copia autenticada del acta de notificación de la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-ZRIX/JEF, realizada el 26 de mayo de 2018 al domicilio señalado por el recurrente en su recurso de reconsideración.

El recurso de apelación fue presentado el 25 de junio de 2018, conforme consta en el refrendo de recepción del escrito de apelación y en la hoja de trámite N° 2018-050908 que obra a folios 187 del expediente.

Efectuado el cómputo del plazo legalmente establecido, se concluye que desde el día en que fue notificado el acto administrativo que ordenó la cancelación del registro en el Índice de Verificadores del arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz, hasta la fecha de presentación del recurso de apelación, ha transcurrido en exceso el plazo de 15 días establecido en el citado numeral 216.2, con lo cual el recurso de apelación deviene en improcedente por haber sido presentado fuera del plazo legal.

En atención a lo indicado, corresponde desestimar por extemporáneo el recurso de apelación formulado contra la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-ZRIX/JEF, que declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto por el verificador Jorge Luis Baeza Ortiz contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de cancelar el registro del verificador signado con el Código N° 000003077 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Sin perjuicio de lo indicado, en observancia de lo previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, corresponde a la autoridad administrativa pronunciarse respecto a la eventual existencia de una causal de nulidad, en atención a lo cual, este órgano dictaminador ha procedido a la revisión del caso de autos.

En principio, es preciso recordar que la potestad sancionadora de la Administración es una manifestación del *ius puniendi* del Estado, la cual se ejerce para sancionar conductas tipificadas como infracciones administrativas. En esa línea, su ejercicio debe observar las reglas del procedimiento administrativo común, así como los principios especiales regulados en el artículo 246 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, de manera que se brinde al administrado las herramientas y garantías necesarias que le permitan defenderse.

Juan Carlos Morón Urbina advierte dos objetivos en el procedimiento administrativo sancionador: "En primer lugar, constituye un mecanismo de corrección de la actividad administrativa, desde que permite al órgano con potestad sancionadora comprobar fehacientemente si se ha cometido algún ilícito; en segundo término, es el medio que asegura al presunto infractor, ejercer su derecho a la defensa, alegando y probando lo que le resulte favorable y controlando, a la par, la actuación inquisitiva de la administración".<sup>1</sup>

Ahora bien, entre los principios que rigen el procedimiento administrativo, se encuentra el principio del debido procedimiento, regulado en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, que prescribe lo siguiente:

**TUO de la Ley N° 27444**

**Artículo IV.- Principios del Procedimiento Administrativo**

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

**1.2. Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

En concordancia con este principio, el artículo 230 del mismo cuerpo normativo, ha recogido los principios de la potestad sancionadora administrativa, desarrollando el principio del debido procedimiento con el siguiente tenor:

**TUO de la Ley N° 27444**

**Artículo 230. Principios de la potestad sancionadora administrativa**

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

(...)

2. Debido procedimiento.- No se pueden imponer sanciones sin que se haya tramitado el procedimiento respectivo, respetando las garantías del debido procedimiento. Los procedimientos que regulen el ejercicio de la potestad sancionadora deben establecer la debida separación entre la fase instructora y la sancionadora, encomendándolas a autoridades distintas.

El debido proceso administrativo ha sido desarrollado en diferentes sentencias del Tribunal Constitucional. Así, en el cuarto fundamento de la sentencia recaída en el expediente N° 026-97-AA/TC, el Tribunal ha precisado que el Debido Proceso Administrativo, supone en toda circunstancia el respeto por parte de la administración pública de todos aquellos principios y derechos normalmente invocados en el ámbito de la jurisdicción común o

<sup>1</sup> MORON URBINA, Juan Carlos (2011) "Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general", Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima, p. 687.



especializada y a los que se refiere el artículo 139° de la Constitución del Estado (verbigracia; jurisdicción predeterminada por la ley, derecho de defensa, pluralidad de instancia, cosa juzgada, etc.). (subrayado agregado)

El mismo Tribunal ha señalado que el derecho a la defensa garantiza que toda persona sometida a un procedimiento administrativo tenga la oportunidad de contradecir y argumentar en defensa de sus derechos e intereses. En tal sentido, se vulneraría el derecho a la defensa cuando los titulares de derechos e intereses legítimos se ven imposibilitados de ejercer los medios legales necesarios para su defensa o cuando se establezcan condiciones para la presentación de los argumentos de defensa (descargo o contradicción)<sup>2</sup>.

En esa línea, el TUO de la Ley del procedimiento Administrativo General ha determinado que el ejercicio de la potestad sancionadora requiere el seguimiento del procedimiento legal o reglamentariamente establecido, habiendo previsto en su artículo 234, entre las características del procedimiento, la notificación al administrado de los hechos que se imputen a título de cargo, la calificación de las infracciones que tales hechos pueden constituir y la expresión de las sanciones que se pudieran imponer:

**Artículo 252. Caracteres del procedimiento sancionador**

234.1 Para el ejercicio de la potestad sancionadora se requiere obligatoriamente haber seguido el procedimiento legal o reglamentariamente establecido caracterizado por:

(...)

3. Notificar a los administrados los hechos que se le imputen a título de cargo, la calificación de las infracciones que tales hechos pueden constituir y la expresión de las sanciones que, en su caso, se le pudiera imponer, así como la autoridad competente para imponer la sanción y la norma que atribuya tal competencia.

Estas características forman parte del ámbito del debido proceso, conforme ha señalado el Tribunal Constitucional en la sentencia emitida en el expediente N° 3954-2006-PA/TC, que señala: "(...) el Tribunal Constitucional ha establecido que el ámbito protegido por el derecho al debido proceso garantiza que una persona sometida a un procedimiento (judicial, administrativo o de cualquier otra índole), conforme a determinadas reglas previamente determinadas, no sufra la alteración irrazonablemente de estas, es decir, de las reglas con las cuales aquel se inició."

Morón Urbina, al comentar los caracteres del procedimiento sancionador, señala que frente al ejercicio de la potestad sancionadora, el trámite de formulación de cargos es esencialísimo en el procedimiento sancionador, por cuanto es este acto procedimental que permite al administrado informarse cabalmente de los hechos imputados calificados como ilícitos y de una serie de información indispensable a efectos de poder articular todas las garantías que su derecho al debido procedimiento le facultan<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Sentencia del 14 de noviembre de 2005, recaída en el Expediente N° 3741-2004-AA/TC, fundamentos jurídicos 24 al 26.

<sup>3</sup> MORON URBINA, Juan Carlos (2017) "Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general. Tomo II", Gaceta Jurídica, Décimo Segunda Edición, Lima, p. 489.

En el caso de autos, el procedimiento administrativo sancionador inició con la emisión de la Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 09 de octubre de 2017, de la cual forma parte el Informe N° 234-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 29 de setiembre de 2017. Este informe, al precisar en los numerales 2.8 al 2.10 las imputaciones hechas contra el verificador responsable Jorge Luis Baeza Ortiz, recogió del Informe Técnico N° 0936-2017-SGCA-GDUMA/MM la inconsistencia en la información de la fecha de finalización de la obra declarada en las partidas electrónicas N° 07038191 y 07038192, fundamentada en que la ampliación en el segundo piso del Sub Lote 1, del lindero derecho, no se habría encontrado techada con la cobertura liviana de policarbonato ni contaba con la escalera de un solo tramo que comunica dicho ambiente con la azotea, circunstancias que, a decir de la administración, hicieron presumir *que el verificador responsable arquitecto Jorge Luis Baeza Ortiz habría incumplido con su deber de declarar con veracidad, respecto a la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada al Registro.*

Este acto administrativo fue debidamente notificado al administrado quien formuló su descargo en base a las imputaciones detalladas precedentemente. Posteriormente, mediante Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 02 de marzo de 2018 de la cual forma parte el Dictamen N° 005-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, se impuso al verificador responsable la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador 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.

Si bien la sanción fue impuesta al verificador por haber consignado en el Formulario Registral N° 1 (presentado con el Título N° 425156 del 23 de febrero de 2017), como fecha de finalización de la obra, el mes de febrero de 1990; la misma se fundamentó en las consideraciones expuestas en la resolución y los argumentos que constan en el Dictamen N° 005-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, el mismo que al evaluar la responsabilidad del administrado determinó la responsabilidad en base a los siguientes hechos:

- La existencia en el Sub Lote 1 de la escalera de acceso a la azotea así como el área techada en el segundo piso, respecto de las cuales los medios probatorios acreditan que lo que se regularizó con fecha de terminación febrero de 1990, es decir 36 años después de inscribirse la fábrica, recién se visualiza en la ortofoto del año 2015 (primer párrafo del numeral 3.20).
- El administrado no formuló alegaciones en el extremo de la denuncia donde se advierte que el Sub Lote 1, en el mes de febrero de 1990, no contaba con acceso para un auto, la ubicación del ingreso principal y la existencia de un portón que serviría como puerta de garaje, conforme se aprecia en el anexo 3 del Informe Técnico emitido por la Municipalidad de Miraflores (segundo párrafo del numeral 3.20).

Asimismo, si bien la alegada disconformidad entre la fecha de la declaratoria de la ampliación y remodelación y la realidad física respecto del acceso para auto, la ubicación



del ingreso principal y la existencia del portón, consta en el Informe Técnico N° 0936-2017-SGCA-GDUMA/MM que obra a foja 01 a 12 del expediente, la misma no fue considerada entre las imputaciones contenidas en el Informe N° 234-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ; lo cual implica que el inicio del procedimiento administrativo sancionador no detalló todos hechos que la administración imputaba al verificador responsable Jorge Luis Baeza Ortiz, lo que impidió el adecuado ejercicio de su derecho de defensa.

Bajo esta premisa y considerando que de conformidad con lo previsto en el artículo 3 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, el procedimiento regular -que exige el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos previstos para la generación del acto administrativo- constituye un requisito de validez del acto administrativo, y siendo que en el caso evaluado la vulneración al debido procedimiento consiste en la afectación del derecho de defensa del recurrente, al no habersele permitido conocer oportunamente todas las imputaciones que motivaron su sanción, se habría incurrido en el vicio de nulidad previsto en el numeral 2 del artículo 10° de la misma norma.

**Artículo 10.- Causales de nulidad**

*Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:*

(...)

2. *El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14.*

(...)

Por consiguiente, de conformidad con el numeral 211.1 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que establece la posibilidad de declarar la nulidad de oficio siempre que agrave el interés público o lesione derechos fundamentales; corresponde al superior jerárquico la declaración de nulidad del acto administrativo contenido en la Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 09 de octubre de 2017 y, como consecuencia, de los actos administrativos posteriores contenidos en la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 02 de marzo de 2018 y en la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 07 de mayo de 2018, debiendo retrotraerse el procedimiento administrativo al momento previo a la emisión de la Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF.

**II. CONCLUSIÓN:**

Por las consideraciones expuestas, la Dirección Técnica Registral formula las siguientes recomendaciones:

Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 248-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que declaró infundado el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución Jefatural N° 130-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, por resultar extemporáneo.

Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** del acto contenido en la Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 09 de octubre de 2017, emitido por la ex Jefa de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, por los fundamentos expuestos este dictamen.



**RETROTRAER** el procedimiento administrativo al momento previo a la emisión de la Resolución Jefatural N° 521-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 09 de octubre de 2017, a fin de que la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima emita el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador.

Atentamente.



**MARIO ROSARIO GUAYLUPO**  
Director Técnico Registral (e)  
SUNARP

Pase a: OGD

Para: Opinión legal y  
Proyecto

Fecha: .....



30 EN 2017

**PROVEIDO**  
**DTR**

Para: .....

1.- Conocimiento	<input type="checkbox"/>
2.- Acción	<input 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"/>

convenir  
observaciones al  
proyecto de Res.

