



RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 010 -2019-SUNARP/SN

Lima, 22 ENF. 2019

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por el verificador, Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, contra la Resolución Jefatural N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 21 de junio de 2018, mediante la cual se declaró improcedente por extemporáneo el recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.F.N°IX/JF del 05 de marzo de 2018, que 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, con la dación 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, 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, se inició en mérito a la denuncia efectuada por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, quien, en virtud del Informe de Inspección

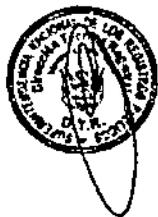
Ocular N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM y del análisis de las fotos históricas y ortofotos de dicha municipalidad, concluyó que la fecha declarada como finalización de la obra del predio inscrito en la Partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima, no correspondía a la realidad;



Que, mediante Resolución Jefatural N° 510-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 02 de octubre de 2017, la ex Jefa de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Bertha Nancy Mantilla Espinoza, dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, por haber incurrido presuntamente 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 Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, en su actuación en el procedimiento de regularización de fábrica, inscrita en el asiento B00001 de la Partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima, en mérito al Título N° 484894 del 03 de marzo de 2017;



Que, por Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 05 de marzo de 2018, se determinó responsabilidad en el verificador por haber consignado en el Fomulario Registral N° 1 presentado con el Título N° 484894 del 03 de marzo de 2017, como fecha de finalización de la obra el mes de febrero de 1999, información que discrepa con el Informe Técnico emitido por la Municipalidad Distrital de Miraflores, no correspondiendo a la realidad, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima;



Que, mediante escrito presentado el 20 de abril de 2018, el verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, solicitó reconsiderar la Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF;



Que, a través de la Resolución Jefatural N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 21 de junio de 2018, se declaró improcedente por extemporáneo el recurso de reconsideración del recurrente;

Que, con escrito presentado el 09 de julio de 2018, el verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF; el cual fue elevado por el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima mediante Oficio N° 546-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF a esta Superintendencia Nacional para conocimiento y resolución del caso;

Que, esta Superintendencia, mediante Hoja de Trámite N° 14595-2018 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° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, de conformidad con 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;



Que, 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, la Dirección Técnica Registral, mediante Dictamen N° 032-2018-SUNARP-SNR/DTR, que forma parte integrante de la presente resolución, ha emitido opinión respecto al recurso de apelación presentado por el Verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez contra la Resolución Jefatural N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 21 de junio de 2018; con la cual esta Superintendencia, como órgano de segunda instancia administrativa, concuerda;



Con los visados de la Gerencia General, Oficina General de Asesoría Jurídica y de la Dirección Técnica Registral;



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 1.- Declarar infundado recurso de apelación.



Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, contra la Resolución Jefatural N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 21 de junio del 2018, al haber incurrido en responsabilidad, de acuerdo a lo previsto en el inciso a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, y, en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN; y en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 05 de marzo de 2018, que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registros de Predios a cargo de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo 2.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución y el Dictamen N° 032-2018-SUNARP-SNR/DTR del 31 de diciembre de 2018, que forma parte

integrante de la presente resolución, al apelante y al Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.



Artículo 3.- Agotamiento de vía administrativa.

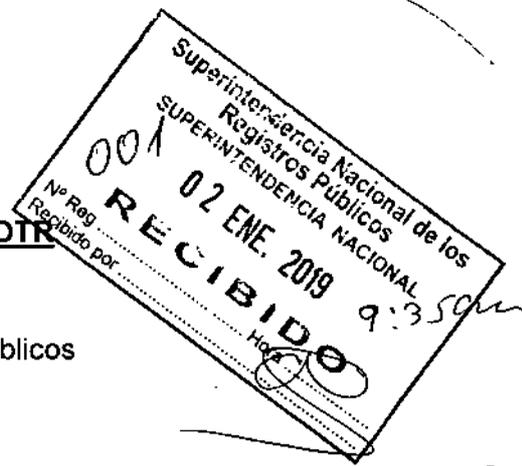
Declarar agotada la vía administrativa, de conformidad con el artículo 226 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.



MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DICTAMEN N° 032-2018-SUNARP-SNR/DTR



Reg 022
@

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

DE : MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral

ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción impuesta a verificador.

REF. : Oficio N° 546-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF

FECHA : Santiago de Surco, 31 DIC. 2018

Me dirijo a usted con relación al oficio de la referencia, por el cual la Jefatura de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, remite a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el expediente administrativo vinculado al recurso de apelación interpuesto por el Verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, contra la Resolución Jefatural N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 21.06.2018, que declara improcedente por extemporáneo el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 05.03.2018, por la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante Oficio N° 032-2017-SGCA-GDUMA/MM, del 16.08.2017, el Sub Gerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, solicita ejecutar las acciones correspondientes a fin de determinar la responsabilidad del Verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, por su actuación en el procedimiento de regularización de ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica del predio ubicado en la Avenida del Ejército N° 956, Miraflores, inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en mérito al título N° 2017-484894 del 03.03.2017, en el asiento B00001-de la partida-electrónica N° 07034295 del Registro de Predios de Lima; por cuanto según informe técnico de verificación N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM, elaborado por el Inspector Catastral de dicha municipalidad, la fecha señalada como conclusión de la edificación (febrero de 1999) no sería la correcta.

El indicado informe ha tenido como fuente el archivo histórico de los años 2004, 2008, 2011, 2012 y 2016 y las ortofotos de los años 2002, 2005, 2006 y 2015 de la Municipalidad de Miraflores, por lo que de la verificación *in situ* del predio, contrastada con los antecedentes indicados, se concluyó: i) Según las ortofotos de los años 2002, 2005 y 2006 no se aprecia la ampliación del área de 15.66 m2 declarada en el segundo nivel, ii) según las mismas ortofotos, el área de estacionamiento no tendría 3 plazas, por cuanto en el retiro existía un jardín aterrazado que, además, se logra visualizar en la fotografía del año 2004, ii) en ninguna de las ortofotos mencionadas se visualiza la terraza con loza y techo sol y sombra.

1.2 Mediante Informe N° 231-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, se recomienda el inicio del

procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, al existir suficientes indicios de haber consignado información falsa en la documentación presentada con el título N° 484894 del 03.03.2017 del Registro de Predios de Lima, en mérito al cual se inscribió la regularización de la ampliación y modificación de la fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima.

1.3 Mediante Resolución Jefatural N° 510-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 02.10.2017, se dispuso el inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador contra el Verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, por haber incurrido presuntamente 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 Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante D.S N° 035-2006-VIVIENDA, en su actuación en el procedimiento de regularización de fábrica, inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título 484894 del 03.03.2017, en donde habría consignado información falsa en los documentos técnicos que sustentaban la rogatoria.



1.4 Mediante escrito presentado el 19.10.2017, el Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, solicita reconsiderar la Resolución Jefatural N° 510-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, argumentando que: a) de acuerdo a la Ley N° 27157 es el propietario quien declara la fecha de finalización de la construcción, b) el verificador sólo se encarga de organizar el expediente, c) la titular designó como coordinador del proyecto a José Antonio Aguilar Loayza, quien fue el que le indicó la fecha de culminación de la obra, d) ha actuado en base a los principios de presunción de veracidad y buena fe procedimental.



1.5 Mediante Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 05.03.2018, se declaró la existencia de responsabilidad del Verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, al haber incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, la misma que se configura como falta grave según lo establecido en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, al haber consignado en el Formulario Registral N° 1, presentado con el título N° 484894 del 03.03.2017, como fecha de finalización de la obra del predio inscrito en la partida N° 07034295 el mes de febrero de 1999, información que discrepa con el informe de Verificación de la Municipalidad de Miraflores, señalado en el numeral 1.1; imponiéndole la sanción administrativa de CANCELACIÓN de su registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.



1.6 Según acta de notificación N° 005548 (obrante a folios 99 del expediente), la resolución indicada en el numeral anterior, se notificó bajo puerta el día 09.03.2018 en el domicilio ubicado en la Av. José Leal N° 1538, Lince.

1.7 Mediante escrito presentado el 20.04.2018, el Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, formula recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, aportando como nueva prueba la Resolución N° 3349-94-RAM, expedida por la Municipalidad de Miraflores, por la cual se aprobó el cambio de uso de vivienda a centro médico del inmueble ubicado en la Av. del Ejército N° 956 – Miraflores.

1.8 Mediante Resolución Jefatural N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 21.06.2018, se declaró improcedente por extemporáneo el recurso de reconsideración

indicado en el numeral anterior; esta se notificó con fecha 26.06.2018, según constancia de notificación (obrante a fojas 123 del expediente).

1.9 Mediante escrito presentado el 09.07.2018, el verificador interpone recurso de apelación contra la resolución indicada en el numeral anterior, alegando lo siguiente: a) la extemporaneidad declarada en la Resolución Jefatural N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF es falsa, por cuanto la notificación de la Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF (indicada en el numeral 1.5) no se ha efectuado en su domicilio declarado: Av. José Leal N° 1538, departamento C-2, Lince, sino en uno distinto: la Av. José Leal N° 1538, departamento C-1, Lince, por ende es inválida, b) recogió personalmente la notificación el día 27.03.2018, conforme consta en el cargo de recepción que adjunta en copia (obrante a folios 142 del expediente), c) el recurso de reconsideración se ha resuelto fuera del plazo legal, por lo que corresponde aplicar el silencio administrativo positivo, d) según la Ley N° 27157, el propietario es quien declara la fecha de finalización de la construcción; además el señor José Antonio Aguilar Loayza fue designado por la titular como coordinador del procedimiento de regularización, quien le manifestó como fecha de culminación de la obra: febrero de 1999, e) ha actuado en base a la presunción de veracidad y buena fe procedimental, f) según la Resolución N° 3349-94-RAM, del 02.04.1994, se aprobó el cambio de uso del predio, de vivienda a servicios médicos, acto que lo llevó a presumir que se hicieron las modificaciones necesarias después de la fecha de la indicada resolución, g) la queja en su contra presentada por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores sería inválida, en cuanto este funcionario no ha acreditado su representatividad, además no cuenta con la condición profesional para ejercer actividades catastrales, h) no basta las fotos y ortofotos para obtener datos de un predio, estos son referenciales y tienen gran desfase; además desde el punto de vista técnico y científico de la fotogrametría no cumplen con los requisitos para que sean confiables al no haber sido debidamente corroborados con controles suplementarios como son trabajos de campo terrestre y electrónico, i) existe jurisprudencia, en un caso igual al suyo, en donde el Ministerio Público desestimó la denuncia efectuada por la Sunarp contra un verificador que intervino en un procedimiento de regularización de fábrica, presenta como prueba de ello copia de las disposiciones del 12.12.2016 y del 14.11.2017, emitidas por la Trigésimo Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima (Caso N° 635-2015).

1.10 Mediante Oficio N° 546-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, el Jefe (e) de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, Abog. Harold Tirado Chapoñán, eleva el recurso de apelación y los actuados a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

1.11 Mediante Hoja de Trámite N° 00 01-2018.014595, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos deriva el expediente administrativo a la Dirección Técnica Registral, para que actúe como ente dictaminador en el presente procedimiento.

II CUESTIONES A DILUCIDAR:

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

- Sobre la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador y de la actuación del verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento.
- Determinar si la acción del verificador Arq. Miguel Augusto Machado Valdez resulta pasible de sanción.

- Determinar si la eventual sanción resulta proporcional y razonable.

III. ANÁLISIS:

Procedencia del recurso de apelación

En este punto, corresponde dilucidar el cuestionamiento efectuado por el recurrente a la notificación, efectuada el 09.03.2018, de la Resolución N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, la misma que, según los actuados, se efectuó en domicilio distinto (Av. José Leal N° 1538, Lince) al indicado por el verificador en su descargo presentado el 19.10.2017 a la Zona Registral N° IX – Sede Lima (Av. José Leal N° 1538, departamento C-2, Lince).



Respecto a ello, si bien se ha verificado el defecto en la notificación de la Resolución N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que impone la sanción de cancelación del registro del verificador del Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, esta circunstancia ha sido saneada con la notificación personal de dicho acto, la misma que, según indica el verificador, se efectuó el 27.03.2018. Consecuencia de ello, es que la notificación, para todo efecto, debe considerarse en la fecha que el interesado manifestó expresamente haberla recibido, ello conforme lo establecido en el literal 27.1 del artículo 27 del TUO de la Ley N° 27444¹; con lo cual este, se da por bien notificado.



Lo anterior resulta perfectamente aplicable, siempre y cuando el defecto en la notificación no haya causado indefensión al administrado. Así se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en la Sentencia N° 01682-2006, donde estableció:

"Debe señalarse que la notificación defectuosa en sí misma no constituye una vulneración de derecho constitucional alguno, sino sólo en la medida que suponga una vulneración del derecho de defensa de la demandante..."

Por ello, teniendo en cuenta que la notificación de la sanción se tiene por notificada el 27.03.2018, el recurso de reconsideración, presentado el 20.04.2018², ha observado el plazo legal previsto para la interposición de los recursos administrativos.



En ese sentido, no obstante la primera instancia haya evaluado la improcedencia por extemporaneidad del recurso, mediante la Resolución N° 367-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, la misma que fue notificada el 26.06.2018 (conforme consta en fojas 123 del expediente) se tiene que el recurso de apelación contra dicho acto, presentado el 09.07.2018, elevada en grado, ha sido interpuesto dentro del plazo de 15 días perentorio, establecido en el literal 216.2 del artículo 216 del TUO de la Ley N° 27444, resultando procedente.

Por lo cual, corresponde a esta instancia valorar los fundamentos de hecho y derecho formulados por el recurrente en su escrito de apelación, y que tienen como finalidad

¹ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

27.1 La notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido, si no hay prueba en contrario.

(...)

² Debe tenerse en cuenta que mediante Decreto Supremo N° 022-2017-TR, se declaró días no laborables, a nivel de Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao, para los trabajadores de los sectores público y privado, los días viernes 13 y sábado 14 de abril de 2018.

desvirtuar la sanción impuesta mediante Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 05.03.2018.

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

3.1.1 Naturaleza Jurídica del procedimiento administrativo sancionador.

El carácter obligatorio de las disposiciones que integran un ordenamiento jurídico, exige que el sistema tenga previsto mecanismos que hagan frente a aquellas conductas que impliquen su contravención, a fin de resguardar el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes. La aplicación de estos mecanismos no es más que una manifestación del *ius puniendi* estatal que, en lo relativo a las actuaciones administrativas, se concretiza en la denominada potestad sancionadora de la Administración Pública.

En ese sentido, la potestad sancionadora atribuida a la Administración Pública encuentra sustento en la autotutela administrativa (obligatoriedad de los actos administrativos sin la intervención de voluntades ajenas a la Administración Pública³); y, a su vez, en un imperativo de coerción asignado por ley para garantizar el cumplimiento de obligaciones que integran el ordenamiento jurídico administrativo y castigar su contravención⁴, de ser el caso.

Si bien la facultad de las entidades administrativas para aplicar una sanción administrativa no se encuentra expresamente reconocida en la norma constitucional, el Tribunal Constitucional ha afirmado que esta constituye una manifestación del ejercicio de la potestad sancionatoria de la Administración y, como toda potestad en el contexto de un Estado de Derecho, se encuentra condicionada, en cuanto a su propia validez, al respeto de la Constitución, de los principios constitucionales y, en particular, a la observancia de los derechos fundamentales⁵. Como señala MORÓN URBINA⁶, un procedimiento administrativo sancionador consta de dos objetivos:

"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".

De otro lado, el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el expediente N° 01873-2009-PA/TC, ha señalado la existencia de puntos en común entre el derecho administrativo sancionador y los principios generales del derecho penal, referente a la aplicación de las siguientes reglas base o principios:

³ LÓPEZ RAMÓN, Fernando, "Límites constitucionales de la autotutela administrativa", En: Revista de Administración Pública Núm. 115, Enero-abril, 1998, pp. 58. Obtenido en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/16960.pdf> Consultado el 06.09.2018.

⁴ SANTAMARÍA PASTOR, Juan Alfonso. Principios de Derecho Administrativo. Volumen II. Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces, 2000, págs. 371 y 372.

⁵ Exp. N° 1003-1998-AA/TC

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos. *Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general*, Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima, 2011, p. 687

(1) Principio de legalidad por el cual la ley debe preceder a la conducta sancionable, determinando el contenido de la sanción.

(2) Principio de tipicidad, en mérito al cual, la descripción legal de una conducta específica aparece conectada a una sanción administrativa.

(3) Principio de culpabilidad, que establece que la acción sancionable debe ser imputada a título de dolo o culpa, lo que importa la prohibición de la responsabilidad objetiva; esto es, que solo se puede imponer una sanción si es que la conducta prohibida y su consecuencia están previstas legalmente.

(4) Principio de proporcionalidad de la sanción, esto es, que la sanción que se imponga, debe corresponderse con la conducta prohibida, de modo que están prohibidas las medidas innecesarias o excesivas.

Ahora, delimitada la actuación de la Administración Pública en el procedimiento administrativo sancionador, corresponde efectuar el análisis de la intervención del verificador en el marco de la Ley N° 27157 y el TUO de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

3.1.2 Actuación del Verificador Responsable en el marco de la Ley N° 27157

Con la dación de la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de julio de 1999, se reguló 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.

Dichos procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan teniendo como base el informe técnico a cargo de un verificador responsable, quien tiene como principal función comprobar la realidad física del predio. Téngase presente que al registro solo acceden documentos en soporte papel y por lo tanto el registrador no tiene manera de conocer la real dimensión del inmueble objeto de regularización en el registro; para lo cual se vale de la información suministrada por el verificador, entre otros instrumentos indicados en la Ley.

De acuerdo al reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, el verificador responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.

En ese orden de ideas, la ley le ha reservado al verificador en su calidad de profesional privado o público, la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio, para lo cual debe tener en cuenta la siguiente información: (i) la ubicación del terreno; (ii) el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, (iii) el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios dispuestos por la Municipalidad competente, (iv) las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso.

Es importante señalar que, en principio, la Ley N° 27157 dispuso que los procedimientos materia de regularización debían corresponder a aquellas construcciones concluidas antes de la vigencia de la mencionada ley, esto es el 20 de julio de 1999; sin embargo,

la decimocuarta disposición complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 27 de mayo de 2003, estableció que: "Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias".



Posteriormente, se aprueba la Ley N° 28437 publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 28 de diciembre de 2004, que modifica la decimocuarta disposición complementaria de la Ley N° 27972 en el sentido siguiente: "Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que refiere la Ley N° 27157 y normas complementarias".

Como correlato a ello, el 27 de julio del 2018 se publicó en el Diario Oficial "El Peruano" la Ley N° 30830, que modifica el artículo 3° 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 los siguientes términos:

"Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, 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 presente ley" (el énfasis es nuestro).

Asimismo, la única disposición complementaria transitoria de la Ley N° 30830 ha establecido que los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad a la regularización dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 27157 respecto a edificaciones concluidas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la décimo cuarta disposición complementaria de la Ley N° 27972, modificada por la Ley N° 28437, y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley.

A partir de esta consideración, ahora es perfectamente procedente una segunda regularización de edificación al amparo de la Ley N° 27157; hecho que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 30830 estaba prohibido de acuerdo al precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral, adoptado en el XCIII Pleno del 02 y 03 de agosto de 2012.

Como vemos, si bien la Ley N° 30830 amplía el plazo para la procedencia de la regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, existen otros presupuestos que deben concurrir, por ejemplo: que la obra cumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de su ejecución, que el procedimiento haya sido declarado por profesional competente inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Sunarp, entre otros.

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 sancionado.*

En este punto, es preciso indicar que el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, ha atribuido responsabilidad al verificador responsable respecto a la veracidad del informe que emite y la correspondencia de los planos con la realidad. Así ha establecido:

Artículo 14.- Responsabilidad de los verificadores

Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.

Así, lo que se sanciona en sede administrativa, son las actuaciones del verificador responsable que califiquen como faltas leves o graves (artículo 16 y 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157), por ejemplo que proporcione información discordante con la realidad, esto es información falsa o, que al ejercer su actividad transgreda normas técnicas (conductas sancionables previstas en los literales a y b del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios⁷).

Nótese que la sanción administrativa solo pasa por la suspensión o cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, lo que es plenamente 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.

Entonces, en este dictamen se evaluará la actuación del verificador Miguel Augusto Machado Valdez en el procedimiento de regularización de fábrica del predio inscrito en la partida registral N° 07034295 del Registro de Predios de Lima, acto inscrito en el asiento B00001 de dicha partida, en virtud al título N° 2017-484894 del 03.03.2017; a fin de determinar si la misma se ha desenvuelto en el marco de la legalidad, toda vez que el Reglamento de la Ley N° 27157 sanciona aquella conducta intencional de declarar o proporcionar datos falsos o presentar documentación fraguada.

Advertido el marco legal en el que se desarrolla la intervención del verificador en la regularización de edificación al amparo de la Ley N° 27157, corresponde efectuar el análisis de las cuestiones de fondo del recurso de apelación, el mismo que va dirigido a cuestionar la sanción impuesta al Verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez.

⁷ Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN

3.2 Determinar si la acción del verificador, Miguel Augusto Machado Valdez, resulta pasible de sanción.

Mediante título N° 2017-484894 del 03.03.2017, se solicitó la inscripción de la regularización de la modificación y ampliación de fábrica del predio inscrito en la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima, actuando como verificador responsable el Arq. Miguel Augusto Machado Valdez, quien organizó el expediente y suscribió el formulario registral N° 1, el informe técnico de verificación y los planos de ubicación y distribución (1° y 2° planta). Tales documentos fueron certificados por los Notarios Públicos de Lima Jorge Luis Gonzáles Loli y Santos Alejandro Collantes Becerra, conforme lo establecido en literal f) del artículo 5° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.



La fábrica declarada se inscribió en el asiento B00001 de la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima, conforme las siguientes características:



Primer piso. Á. techada: 132.04 m2

3 estacionamientos, ingreso, living, comedor, terraza con loza y techo sol y sombra, jardín, cerco perimétrico, multiusos, depósito, cocina, dos baños, escalera, escalera a la segunda planta, garaje con un estacionamiento, proyección cisterna, proyección dormitorio segunda planta.

Segundo piso: Á. techada: 76.86 m2

Escalera de llegada, dormitorio, estar, hall de escalera, escalera al techo, baño y estudio.

Área libre: 167.96 m2

Fecha de culminación de la obra: Febrero de 1999.

Dicha regularización fue cuestionada por la Municipalidad de Miraflores, conforme se ha indicado en el numeral 1.1 de los antecedentes.

En virtud a dicha comunicación, la Jefatura de la Zona Registral N° IX inicia procedimiento administrativo sancionador contra el indicado verificador, donde se valoraron las siguientes pruebas:



- Copia literal del título archivado N° 484894 del 03.03.2017 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, por el cual se presentó el formulario registral N°1, informe técnico de verificación, certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, planos de ubicación y distribución, toda esta documentación suscrita por el verificador, de acuerdo a la formalidad establecida en el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157.
- Copia literal del asiento B00001 de la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima (donde consta inscrita la regularización cuestionada).
- Copia autenticada del informe de inspección ocular de la Municipalidad de Miraflores N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM.

En virtud a dicha valoración, la Jefatura zonal concluyó que ha quedado acreditada la falta grave del verificador, establecida en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores, y el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, al proporcionar información falsa relativa a la fecha de culminación de la obra y presentar dicha información al Registro para su inscripción.

Para contradecir las imputaciones señaladas, el verificador interpuso recurso de apelación, planteando los argumentos señalados en el numeral 1.9 de los antecedentes, por lo que corresponde a esta instancia merituar dichas alegaciones, además de determinar si su actuación resulta pasible de sanción.

El análisis debe determinar si en el procedimiento de regularización de edificaciones se encuentra acreditada alguna infracción asociada a la actuación del verificador, tipificada como tal en la Ley N° 27157 y su reglamento, así como la vinculación entre la falta identificada y el verificador responsable, Arq. Miguel Augusto Machado Valdez. Por último, se debe determinar si la eventual sanción resulta ser razonable y proporcional.

Entendida así las cosas, a continuación se efectuará el análisis planteado, correspondiendo considerar los fundamentos esgrimidos por el apelante.

3.2.1. Sobre la determinación de existencia de falta tipificada en la Ley N° 27157 y su reglamento.

En este punto, conviene indicar que a la fecha de presentación del título N° 2017-484894 (03 de marzo de 2017), el requisito principal para la procedencia de una regularización al amparo de la Ley N° 27157, era que la edificación haya sido concluida antes de la entrada en vigencia de esta ley, es decir que haya sido culminada antes del 21 de julio de 1999.

El cumplimiento de ello va de la mano con la obligación del verificador de certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en el título presentado⁸; adicionalmente porque el precisar la fecha de culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha información permita determinar la aplicación (o no) de la Ley 27157 y su reglamento sino, además, le permite velar por el cumplimiento de la normatividad urbanística aplicable al periodo de la edificación.

En este contexto, el artículo 2 del reglamento de la Ley N° 27157⁹, señala que el verificador responsable es el arquitecto o ingeniero civil colegiado que, bajo su responsabilidad profesional, constata la existencia y características de la edificación; asimismo, organiza la documentación que acompaña al FOR, 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, conforme así se ha establecido en el artículo 9 del mismo texto legal.

Por su parte, el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 27333¹⁰, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la

⁸ Función establecida en el literal b del artículo 24 del Reglamento del Índice de verificadores, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN.

⁹ 2.2 Definiciones.

Verificador Responsable:

El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.

¹⁰ Ley N° 27333.

Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley N° 27157

regularización de edificaciones, establece que en los casos en que la Ley N° 27157 exija la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.



En tal sentido, la actuación del verificador se sustenta en los principios de veracidad y exactitud cuyo incumplimiento acarrea responsabilidad en el ámbito profesional, administrativo, civil y penal (artículos 14, 15, 16 y 17 del Reglamento de la Ley N° 27157)¹¹.

La lógica de la norma en atribuir responsabilidad al verificador en la información que consigna y presenta al registro, obedece a la imposibilidad material del Estado para efectuar un control efectivo en el cumplimiento de los requisitos de la Ley N° 27157 para la regularización de edificaciones, por ello el papel preponderante del verificador al declarar, bajo exclusiva responsabilidad, la regularización de una edificación; he ahí el deber de dicho profesional de actuar con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, tal cual se ha regulado en el literal C del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios¹².

En ese mismo sentido, en el LXIX Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo el 17/12/2010, se aprobó el siguiente acuerdo:

ALCANCES DEL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 50L DEL RIRP

"En la regularización de fábrica al amparo de la Ley 27157, el verificador responsable reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, razón por la que no puede ser objeto de observación las discrepancias entre el informe y el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o la omisión de consignar alguna transgresión y demás aspectos técnicos, por cuanto estos aspectos son de exclusiva responsabilidad del verificador"

Ello implica, que el verificador al momento de declarar la obra, objeto de regularización, y suscriba la documentación técnica que la sustenta, debe actuar con absoluta veracidad, en tanto las instancias registrales al calificar dicha documentación, no podrán observar las discrepancias entre el informe técnico de la obra y el certificado de parámetros que expida la respectiva Municipalidad. Esta es la razón para atribuirle responsabilidad por su declaración.

Ahora, para determinar la existencia de una falta en el marco de la tipificación atribuida al verificador prevista en el Reglamento de la Ley N° 27157, debe analizarse los medios de prueba que obran en el expediente; la pertinencia y utilidad de estos se determinan

2.1 (...) Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

¹¹ 5° Fundamento de la Resolución del Tribunal Registral N°1534-2018-SUNARP-TR-L de 28/06/2018

¹² Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN.

Artículo 25°.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones:

(...)

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

en el marco del principio de verdad material, previsto en el artículo 1.11 del TUO de la Ley N° 27444 y en virtud del cual, en todo procedimiento administrativo la autoridad administrativa competente debe verificar plenamente los hechos que sirven de motivo de sus decisiones, adoptando las medidas probatorias necesarias autorizadas por la Ley. En esa línea, el artículo 175 del mismo texto normativo establece que los hechos que fueran conducentes para decidir el resultado de un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por ley.

En ese contexto, esta Dirección Técnica procede a valorar los documentos de prueba que sustentan la presunta infracción del verificador, siendo los siguientes:

a) Copia certificada del título archivado N° 2017-484894 del Registro de Predios de Lima.

De la revisión de la documentación presentada con el título indicado, se acredita que el verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, suscribió el formulario registral N° 1, donde declaró que la modificación y ampliación de la fábrica del predio inscrito en la partida registral N° 07034295 concluyó en febrero de 1999, así como el informe técnico de verificación, los planos de ubicación y distribución, con firmas legalizadas por Notario Público de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

Por tanto, el verificador asume la responsabilidad de dicha declaración, en virtud de lo establecido en el artículo 14 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

b) El Informe técnico de inspección N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM, de la Municipalidad de Miraflores.

Mediante Oficio N° 032-2017-SGCA-GDUMA/MM, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores comunica a la Zona Registral N° IX el Informe Técnico de Inspección N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM, donde el Inspector Catastral de la referida municipalidad ha consignado las conclusiones de la visita de inspección al predio ubicado en la Avenida del Ejército 956, Miraflores, en el marco de sus funciones establecidas en el literal 3.6.2 del inciso 3.6 del artículo 79 de la Ley 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades)¹³.

Las conclusiones de la inspección ocular, se ha contrastado con la información presentada como anexo del informe de inspección, constituidas por las ortofotos de los años 2002, 2005, 2006 y 2015 y las fotografías del archivo histórico de la Subgerencia de Catastro de los años 2004, 2008, 2011 y 2012 (fojas 8, 9, 10, 11 del expediente), concluyéndose:

- Según las ortofotos de los años 2002, 2005 y 2006 no se aprecia la ampliación del segundo nivel de 15.66 m². (área comprendida en la regularización de la fábrica, cuya fecha de finalización el verificador consignó en febrero de 1999).

¹³ ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: (...)

3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:

(...)

3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:

(...)

3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

- Según las ortofotos de los años 2002, 2005 y 2006, el área de estacionamiento no tendría 3 plazas, porque en el retiro existía un jardín aterrazado que también se logra visualizar en la fotografía del inmueble del año 2004 (ambiente declarado en el primer nivel de la fábrica, cuya fecha de finalización el verificador consignó en febrero de 1999)
- En ninguna de las ortofotos mencionadas se visualiza la terraza con loza y techo sol y sombra (ambiente cuya fecha de finalización de su edificación, el verificador declaró en febrero de 1999)

De acuerdo a dichas consideraciones, ha quedado acreditado que el verificador ha consignado información contraria a la realidad en los documentos técnicos que sustentaron la inscripción de la regularización de la modificación y ampliación de la fábrica, declarando áreas y ambientes cuya fecha de finalización de su construcción no corresponde con lo registrado en las fotos y ortofotos del predio.

En este punto, es necesario indicar que la ortofoto constituye una fotografía de una parte de la superficie terrestre con escala constante, equiparándose su validez a un plano cartográfico, mientras que la fotografía histórica de los predios constituye una representación exacta de sus características.

De ello, se colige que las ortofotos y archivos fotográficos históricos constituyen fuente idónea de información que permiten conocer las modificaciones de los predios efectuadas desde el año 2002. Siendo así, las conclusiones efectuadas por la Municipalidad de Miraflores, en el Informe Técnico N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM, las cuales han sido corroboradas por esta instancia, brindan certeza de la actuación irregular del verificador, al haber consignado información falsa en la documentación que sustentó la inscripción de la ampliación y modificación de la fábrica del predio inscrito en la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima.

Valorados los medios probatorios obrantes en el expediente, los mismos que permiten tener certeza de la conducta del verificador, procedemos a analizar los argumentos de defensa, formulados en su escrito de apelación, a fin de ponderar los elementos de cargo y descargo.

a) "El recurso de reconsideración se ha resuelto fuera del plazo legal, por lo que corresponde aplicar el silencio administrativo positivo"

Al respecto, corresponde indicar que el vencimiento del plazo para resolver un recurso impugnatorio, provoca el llamado silencio administrativo negativo, y con ello se habilita al administrado para la interposición de los recursos administrativos y acciones judiciales pertinentes, conforme lo establecido en el artículo 197.3 del TUO de la Ley N° 27444.

En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en la STC N° 1972-2007-AA/TC, del 16 de noviembre del 2007, donde estableció: "...habiendo transcurrido el plazo en exceso sin que la administración se haya pronunciado por la solicitud del demandante ha operado el silencio administrativo negativo, por lo que el recurrente de acuerdo al artículo 188°, numeral 188.3, de la Ley N° 27444 se encuentra habilitado para interponer los recursos impugnativos y las acciones judiciales pertinentes ...".

Asimismo, nuestro ordenamiento constitucional ha establecido categóricamente, en el literal 197.6 del artículo 197 del TUO de la Ley N° 27444, que en los procedimientos

sancionadores, los recursos administrativos destinados a impugnar la imposición de una sanción estarán sujetos al silencio administrativo negativo.

Para cerrar este punto, corresponde indicar que aun cuando opere el silencio administrativo negativo, la administración pública, mientras el administrado no haya hecho uso de los recursos administrativos respectivos, mantiene la obligación de resolver los asuntos de su competencia¹⁴.

b) "Según la Ley N° 27157, el propietario es quien declara la fecha de finalización de la construcción"

El verificador Arq. Miguel Augusto Machado Valdez, fundamenta en su recurso de apelación que, según la ley quien declara la fecha de finalización de la obra es el titular, siendo que la norma no atribuye dicha responsabilidad al verificador.

Conforme lo indicado en el numeral 3.2.1 de la parte de análisis que antecede, si bien la titular manifiesta al verificador responsable la fecha aproximada de culminación de la construcción, es este profesional quien tiene la responsabilidad de corroborar la información proporcionada por aquella, en tanto la ley le ha atribuido responsabilidad exclusiva por la veracidad del informe que emite.

Además de ello, el verificador no es un mero receptor de la información proporcionada por los titulares, en tanto la función que cumple no es de gabinete, sino que debe evaluar la correspondencia entre los planos que suscribe y la realidad física del predio, teniendo en cuenta que de su declaración se determinará la procedencia, o no, de la inscripción del acto solicitado. En razón a ello, debe proceder con la diligencia mínima que le exige su función, procediendo a recaudar información que le permita concluir que la fecha que ha consignado en el formulario registral, corresponde a la realidad.

Por lo demás, se ha explicado detalladamente el marco de responsabilidad que se ha atribuido al verificador en el marco de la Ley N° 27157 y su Reglamento, y la Ley N° 27333.

Según lo indicado, el argumento del apelante en el sentido de que ha actuado premunido de veracidad y buena fe procedimental, basado en la declaración de la propietaria y de un tercero (que según explica actuó como coordinador del procedimiento de regularización) queda desvirtuado. En ese sentido, la declaración jurada de José Antonio Aguilar Loayza indicando que fue él quien le proporcionó la fecha de ejecución de la obra al verificador, tampoco aporta elemento suficiente para desvirtuar la responsabilidad al verificador.

c) "la Resolución N° 3349-94-RAM, del 02.04.1994, que aprobó el cambio de uso del predio, de vivienda a servicios médicos, lo llevó a presumir que se hicieron las modificaciones de obra necesarias después de dicha fecha"

Respecto al cambio de uso, podemos definirlo como el acto administrativo por el cual la municipalidad competente aprueba destinar un uso distinto al predio, sin variar su naturaleza pues este, en este caso, sigue siendo un predio urbano.

Siendo así, el cambio de uso no implica, necesariamente, la modificación de la estructura o características del predio. En consecuencia, el argumento del verificador en

¹⁴ Literal 197.4 del artículo 197 del TUO de la Ley N° 27444.

el sentido que al efectuar la constatación del predio y verificar su uso como vivienda lo llevó a presumir que posterior a la fecha de la resolución de cambio de uso (02.04.1994) se efectuaron las modificaciones necesarias para volverlo a destinar como vivienda, no encuentran sustento objetivo; más aún cuando su función lo obliga a realizar las verificaciones mínimas necesarias que le permitan tener cierto grado de certeza que su declaración (respecto a los ambientes que declara, los parámetros técnicos, y la fecha de la obra) correspondía a la realidad.

d) “La queja en su contra presentada por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores sería inválida, por cuanto no acreditó su representación”

Cabe indicar que, el procedimiento administrativo sancionador se inicia siempre de oficio, pudiendo ser promovido por iniciativa propia, orden superior, petición motivada por otros órganos o por denuncia de un particular¹⁵; no siendo necesario acreditar representación o interés alguno, en cuanto su carácter oficioso habilita a la autoridad administrativa, en este caso la Sunarp, a dirigir el procedimiento y ordenar las diligencias necesarias para esclarecer la responsabilidad del profesional que interviene en un procedimiento de regularización de edificaciones.

e) “La insuficiencia de las fotos y ortofotos para obtener los datos de un predio, desde el punto de vista de la fotogrametría no cumplen con los requisitos de confiabilidad”

Las ortofotos son imágenes aéreas (tomadas desde un avión), que permiten obtener una proyección ortogonal sin efecto de perspectiva, es un producto cartográfico georreferenciado y en la que, por tanto, es posible realizar mediciones exactas. Entonces, una ortofotografía (u *ortofoto*) combina las características de detalle de una fotografía aérea con las propiedades geométricas de un plano, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico.¹⁶

Asimismo, las fotográficas del archivo histórico de la Municipalidad de Miraflores, presentadas como anexos del Informe Técnico de Inspección N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM, muestra información de las características del predio desde el año 2004, donde en la toma frontal del predio de dicho periodo, se visualiza, a simple vista, que el ambiente estacionamiento de 3 plazas, declarado en el formulario-registral N° -1-y en los planos de distribución, no existía a dicha fecha (2004), sino que, contrariamente, se observa un jardín aterrazado.

Lo expuesto conduce a afirmar que las ortofotos y fotos del archivo histórico de la Municipalidad de Miraflores, son una importante fuente de información para el verificador, la misma que permite complementar la información obtenida por las declaraciones de los propietarios. Dicha fuente, sin duda, permite cumplir a los profesionales encargados su obligación de verificar la concordancia de la documentación técnica con la realidad.

Es preciso indicar, que puede 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

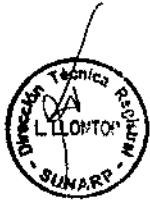
¹⁵ Así se ha establecido en el literal 1 del artículo 253 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27444

¹⁶ <https://es.wikipedia.org/wiki/Ortofotografi>

de los años 2002, 2005, 2006 y 2011, de los inmuebles que se encuentran dentro de su jurisdicción.

f) "El Ministerio Público en un caso, similar al suyo, desestimó la denuncia efectuada por la Sunarp contra un verificador"

Sobre dicho argumento, corresponde señalar que el procedimiento administrativo sancionador y el proceso penal son independientes, de tal manera que la existencia de un proceso penal no afecta la potestad de la Administración Pública de instruir y decidir sobre la responsabilidad administrativa sometida a su competencia; ello encuentra fundamento en que ambos cumplen fines distintos. Así, mientras el procedimiento administrativo tiene como objeto garantizar el respeto de las reglas de conducta establecidas para ciertos sujetos, el segundo busca garantizar un bien jurídico protegido conllevando, incluso, una sanción punitiva.



Lo indicado se encuentra conforme lo establecido en el artículo 262 del TUO de la Ley N° 27444, que establece:

Artículo 262.- Autonomía de responsabilidades

262.1 Las consecuencias civiles, administrativas o penales de la responsabilidad de las autoridades son independientes y se exigen de acuerdo a lo previsto en su respectiva legislación.

262.2 Los procedimientos para la exigencia de la responsabilidad penal o civil no afectan la potestad de las entidades para instruir y decidir sobre la responsabilidad administrativa, salvo disposición judicial expresa en contrario.

Con lo hasta aquí expuesto, han quedado desvirtuados los fundamentos del apelante dirigidos a negar su responsabilidad por su declaración en el procedimiento de regularización de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, cuyo acto fue inscrito en la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima.

Por el contrario, existe prueba suficiente de su conducta irregular, la misma que se circunscribe en la falta sancionable tipificada en el literal a) del artículo 17 del TUO del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA y en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios¹⁷, disposiciones que establecen:

Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.

Artículo 33°.- Conductas sancionables

De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del Verificador:

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



¹⁷ Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN



Las pruebas valoradas en el procedimiento, tanto en la primera como en esta instancia, ofrecen convicción de la actuación irregular del verificador Arquitecto Miguel Augusto Machado Valdez, pues su declaración referida a la fecha de conclusión de la edificación del predio ubicado en la Avenida del Ejército N° 956, formulada en el formulario registral N° 1, presentado con el título N° 2017-484894, ha sido contrastada con los documentos presentados por la Municipalidad de Miraflores como anexos del Informe Técnico de Inspección N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM, donde se verifica de manera contundente que algunos ambientes y áreas declaradas en dicha regularización y cuya fecha de finalización se indicó febrero de 1999 no corresponde a la realidad registrada en las fotos y ortofotos de la referida municipalidad.

Reiteramos, por ejemplo a simple vista se verifica que en el registro fotográfico del año 2004 no se verifica el estacionamiento de 3 plazas declaradas en el primer nivel, sino que se visualiza un jardín, de igual manera en las ortofotos del periodo 2002, 2005, 2006 no se verifica el área declarada en el segundo nivel de 15.66 m².

Como complemento a lo anterior, hay que tener en cuenta que el verificador no ha contradicho las conclusiones del informe técnico de verificación N° 1020-2017-SGA-GDUMA/MM, donde el inspector catastral de la Municipalidad de Miraflores ha advertido la incongruencia de la fábrica declarada con la realidad física del predio.

Según lo indicado, este despacho arriba a la conclusión de la existencia de una falta administrativa tipificada en el inciso a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, y en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores, al haberse declarado como fecha de culminación de la edificación del predio inscrito en la partida N° 07034295 del registro de predios de Lima en febrero de 1999, cuando dicha situación, de acuerdo al análisis de la documentación antes aludida, no ocurrió.

En ese punto, debemos incidir que era responsabilidad del verificador Miguel Augusto Machado Valdez, consignar la fecha de culminación de la modificación y ampliación de la obra del predio inscrito en la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima, acorde a la realidad, para ello podía recurrir a distintas fuentes a fin de corroborar la información indicada por la titular. Así, pudo consultar la información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad a la que pertenece el inmueble (en este caso la Municipalidad de Miraflores), como por ejemplo: registro fotográfico histórico, ortofotos, el *Google Earth*, *Street View*, declaraciones juradas de autovalúo, etc.

Además, recordemos que la ley atribuye responsabilidad exclusiva al verificador por la veracidad de la información que consigna en el informe técnico de verificación (en cuanto en virtud de dicha declaración, se determinará la procedencia de la inscripción de la regularización), así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio (artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27444). Si bien la declaración de los titulares constituye información que coadyuva al procedimiento, esta resulta ser complementaria con la información que pueda recaudar el verificador en el procedimiento de regularización¹⁸.

Toda declaración falsa transgrede dicho deber, constituyendo una falta reprochable merecedora de sanción, conforme lo indica el artículo 17 del Decreto Supremo N° 035-

¹⁸ Debe tenerse en cuenta que, la responsabilidad del verificador radica en que este reemplaza a la municipalidad en la verificación de la adecuación de la edificación a la normativa urbanística y edificatoria, conforme así se ha establecido en el acuerdo plenario adoptado en el LXIX PLENO del 17 de diciembre de 2010.

2006-VIVIENDA, que en su inciso a) señala que constituye falta grave "proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada".

Ahora, dicha obligación no significa la exigencia al verificador a realizar las acciones de constatación que le permitan tener certeza absoluta de dicha circunstancia, sino únicamente la realización de las acciones que le permitan concluir razonablemente que la edificación es anterior a la fecha indicada; es decir, basta con que tal constatación lo realice usando la diligencia ordinaria exigida en el cumplimiento de su labor, para lo cual, obviamente, no es suficiente sólo la información brindada por los propietarios.

3.2.2. Sobre la vinculación o nexo entre la falta tipificada y la actuación del verificador Miguel Augusto Machado Valdez.

En el presente caso, se ha constatado que mediante el título N° 2017-484894 (folios 28 a 68) se ingresó el Formulario Registral N° 1, donde el verificador Miguel Augusto Machado Valdez, declaró como fecha de finalización de las modificaciones y ampliación de la fábrica del inmueble ubicado en la Av. del Ejército 956, Miraflores en febrero de 1999, logrando la inscripción de dicho acto en el asiento B00001 de la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima.

No obstante, de acuerdo a los medios de prueba valorados en el presente procedimiento, dicha declaración no corresponde a la realidad, por lo que ha quedado acreditada la infracción del verificador tipificada en el inciso a) del artículo 17 del reglamento de la Ley N° 27157 y en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del índice de Verificadores.

En este punto, reiteramos, la responsabilidad atribuida al verificador en el Reglamento de la Ley N° 27157, de la información que consigna en el informe técnico de verificación y en la documentación técnica que suscribe, implica la exigencia de una diligencia ordinaria que exige su actuación, a fin de verificar que la información consignada en los documentos que ameritan la regularización de edificaciones, corresponde con la realidad física del predio.

Así, conforme lo indicado en el numeral 3.2.1, el cumplimiento diligente de la función de verificador, implica no solo constatar en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino hacer uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance, a fin de constatar que la fecha de terminación de la construcción indicada por el titular corresponda a la realidad.

De esta manera, el verificador debió concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la realidad física del predio; no realizar dichas actuaciones incurre en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional.

Al respecto, la doctrina explica lo siguiente: "*La valoración del elemento de conocimiento propio del dolo es una operación muy compleja y escasamente fiable tanto por la dificultad (...) de penetrar en el cerebro del autor como por la variedad de componentes que contribuyen a ese conocimiento. Por lo que se refiere a lo primero -y a parte de las eventuales declaraciones realizadas por el infractor antes o después de su acción- suele aceptarse la presencia de unos criterios mínimos -los propios del conocimiento de una*

persona normal- graduables a la baja (en razón de su cultura) o a la alta (en razón de su capacitación técnica)¹⁹.

Estos criterios para concluir en la culpa inexcusable o negligencia con la que actuó el verificador, equiparable a una conducta dolosa o intencional, son los siguientes: a) en el marco de la conducta procedimental no se ha aportado los elementos suficientes que permitan comprender su decisión en manifestar que las ampliaciones y modificaciones del predio ubicado en la Av. del Ejército 956, Miraflores culminó en febrero de 1999, b) si una persona no interviene en la construcción, lo normal u ordinario consiste en recolectar la información, la prueba de los hechos o cualquier elemento, que le permitan razonar y arribar a la fecha de conclusión de dicha construcción, sin embargo, esto no ha ocurrido, c) el verificador no es una persona común, sino un profesional, por lo que su conducta debe seguir las reglas de su profesión (máxime si se trata de una persona calificada para el ejercicio de esa función).



De acuerdo a lo indicado, tenemos que la primera instancia ha sancionado al recurrente al haber quedado plenamente acreditado que aquel no ha cumplido diligentemente su función, lo cual, cuando menos denota negligencia grave, lo que nos permite concluir en lo mismo: que el verificador ha incurrido en una infracción grave sancionable.

Lo anterior debe ser leído conjuntamente con lo previsto en el inciso 10 del artículo 246 del TUO de la Ley 27444²⁰, que señala que la responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por Ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva.

A nivel jurisprudencial, el Tribunal Constitucional, en la Sentencia del 24 de noviembre de 2004, recaída en el Expediente 2868-2004-AA/TC (fundamento 21), reconoce expresamente que las sanciones sólo pueden sustentarse en la comprobación de la responsabilidad subjetiva del agente infractor, estableciéndose:



"...es lícito que el Tribunal se pregunte si es que en un Estado Constitucional de derecho es válido que una persona sea sancionada por un acto ilícito cuya realización se imputa a un tercero. La respuesta no puede ser otra que la brindada en la STC 0010-2002- AI/TC: un límite a la potestad sancionatoria del Estado está representado por el principio de culpabilidad. Desde este punto de vista, la sanción penal o disciplinaria, solo puede sustentarse en la comprobación de responsabilidad subjetiva del agente infractor de un bien jurídico. En ese sentido, no es constitucionalmente aceptable que una persona sea sancionada por un acto o una omisión de un deber jurídico que no le sea imputable. (...)"

En el presente caso, el verificador declaró como fecha de conclusión de la modificación y ampliación de la fábrica en febrero de 1999; sin embargo, de acuerdo a las pruebas valoradas, ello no correspondía a la realidad, incumpliendo, por tanto, su deber de actuar

¹⁹ NIETO GARCIA. Alejandro. *Derecho Administrativo Sancionador*. Quinta edición. Madrid: Tecnos, Año 2012. p. 339.

²⁰ **Artículo 246.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

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

(...)

10. Culpabilidad.- La responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva.

con mínima diligencia, toda vez que su título habilitante de verificador le exige una mayor diligencia en la verificación, con lo que ha quedado acreditada su responsabilidad.

3.3. Determinar si la eventual sanción resulta proporcional y razonable

En el numeral que antecede esta Dirección Técnica ha opinado que, atendiendo a la evaluación de las pruebas que constan en el expediente administrativo, entre ellas el informe de inspección ocular N° 1020-2017-SGCA-GDUMA/MM, emitido por la Municipalidad de Miraflores, ha quedado acreditada la responsabilidad del verificador Miguel Augusto Machado Valdez por su falsa declaración en el formulario registral presentado con el título N° 2017-484894 relativo a la fecha de finalización de la ampliación y modificación de la fábrica del predio inscrito en la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima.

No obstante, también habíamos señalado que todo proceso sancionador debe desarrollarse en el marco de los principios constitucionales que inspiran el debido proceso, entre ellos, el principio de razonabilidad o proporcionalidad de la sanción.

Entonces, al haberse acreditado que la edificación de la fábrica no coincide con la fecha de culminación de la obra declarada (Febrero de 1999), conforme a las pruebas actuadas; la primera instancia administrativa determinó que el verificador incurrió en falta grave de acuerdo 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 del Registro de Verificadores.

Ahora bien, el principio de razonabilidad o proporcionalidad busca establecer un punto intermedio en la aplicación de la sanción, toda vez que, si bien esta no puede resultar más ventajosa para el infractor que cumplir con la norma, tampoco puede darse un exceso. Al respecto, PEDRESHI GARCÉS²¹ señala: "el principio de razonabilidad o proporcionalidad constituye un postulado que, en cierta medida, racionaliza la actividad sancionadora de la Administración evitando que la autoridad administrativa, desborde su actuación represiva y encauzando esta dentro de un criterio de ponderación, medida y equilibrio, como la alternativa última de entre las que menos gravosas resulten para el administrado".

En el presente caso, la imposición de la sanción de la primera instancia ha sido motivada bajo la conclusión que el verificador ingresó a la entidad administrativa documentación con información falsa, aun conociendo las responsabilidades que dicha acción conlleva, configurándose el supuesto en las conductas tipificadas antes descritas.

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

²¹ PEDRESCHI GARCÉS, Willy. "Análisis sobre la potestad sancionadora de la Administración Pública y el procedimiento administrativo sancionador en el marco de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General". En: Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Ara Editores. Lima, 2013, p. 531.

Siendo así, este despacho, en su calidad de órgano dictaminador, ha tenido la oportunidad de que en casos anteriores pueda sugerir la disminución de la sanción a los verificadores impuesta por la primera instancia administrativa, cuando, en aplicación de principio de proporcionalidad, advierta del expediente y de los argumentos del apelante situaciones que lo hayan llevado a actuar inducido por error o culpa.



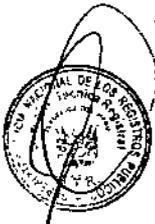
Sin embargo, en el presente caso este despacho no encuentra situaciones que permitan determinar la disminución de la sanción por aplicación del principio de razonabilidad, en la medida que la tesis de defensa del apelante se circunscribe en que el deber de declarar la fecha de finalización de la obra es de la titular y no del verificador, en cuanto la norma, según precisa, no le ha impuesto dicha obligación.



No obstante, el verificador parece obviar que la fecha de conclusión de la obra no sólo constituye un requisito para la procedencia o no de una regularización al amparo de la Ley N° 27157, sino que dicho dato constituye un elemento fundamental para determinar que normas urbanísticas y edificatorias eran aplicables a la fecha de la obra, acción que corresponde al verificador. Por ello la importancia que la información brindada por el titular, sea corroborada por el profesional responsable.

Como sustento de lo anterior, debe considerarse que si bien la Ley N° 27157 en su artículo 27 señala que el reconocimiento de la existencia de una edificación se efectúa mediante una declaración del propietario, la misma ley en su artículo 4, señala que el documento donde se efectúa dicha declaración, el Formulario Registral, también es suscrita por el verificador, quien tiene responsabilidad funcional por la información y responde por la veracidad de la información.

Estando a lo expuesto, y de acuerdo a lo regulado por el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, ésta Dirección Técnica considera que ha quedado acreditado que el verificador Miguel Augusto Machado Valdez ha incurrido en conducta sancionable, al advertirse falsedad en la información consignada en el formulario registral que forma parte del título N° 2017-484894, en relación al mes y año de conclusión de la declaratoria de fábrica del inmueble inscrito en la partida N° 07034295 del Registro de Predios de Lima.



IV. CONCLUSIONES:

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

4.1 Se sugiere declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Miguel Augusto Machado Valdez, al haber incurrido en responsabilidad, al adecuarse su conducta al supuesto previsto en el inciso a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157 y en el inciso b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN, y en consecuencia, **CONFIRMAR** la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 132-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 05.03.2018 que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Atentamente,



MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)