



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 1 1-2019-SUNARP/SN

Lima, 22 ENE. 2019



VISTO: El recurso de apelación interpuesto por el señor DANTE RONALD RIVEROS PARDO contra la Resolución Jefatural N° 0146-2018-ZRN°X/SC de fecha 17 de abril de 2018 que declaró infundado el recurso de reconsideración formulado contra la Resolución Jefatural N° 070-2018-ZRN°X/SC de fecha 02 de febrero de 2018, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco; 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 regula los procedimientos destinados al saneamiento físico-legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno;



Que, los procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan sobre la base del informe técnico a cargo de un verificador inscrito en el Índice de Verificadores de 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 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 incisos 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 inicia en mérito a las indagaciones efectuadas por el jefe de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, como consecuencia del trámite de inscripción del título N° 2017-214062 presentado el 27 de enero de 2017 en la Oficina Registral de Cusco, sobre los actos de Declaratoria de Fábrica e Independización, en vía de regularización, del predio inscrito en la partida N° 02041859 del Registro de Predios de Cusco, 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° 070-2018-SUNARP-Z.R.N°X/SC, de fecha 02 de febrero de 2018, determinó responsabilidad del verificador por haber declarado como fecha de culminación de la edificación el 15 de junio de 1975 respecto al predio inscrito en la partida N° 02041859 del Registro de Predios de Cusco, cuando dicha situación, de acuerdo al análisis efectuado, no ocurrió; imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador;



Que, mediante escrito recibido con fecha 27 de marzo de 2018, el arquitecto verificador, Dante Ronald Riveros Pardo, interpone recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 070-2018-Z.R.N°X/SC; que fue declarado infundado por la Resolución Jefatural N° 0146-2018-Z.R.N°X/SC;

Que, esta Superintendencia ha designado a la Dirección Técnica Registral, mediante Hoja de Trámite N° 9715-2018, para que en su calidad de órgano técnico emita dictamen sobre el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 0146-2018-Z.R.N°X/SC, de conformidad con el inciso h) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante Dictamen N° 031-2018-SUNARP/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, la Dirección Técnica Registral ha emitido opinión respecto al recurso de apelación presentado por el arquitecto, Dante Ronald Riveros Pardo, contra la Resolución Jefatural N° 0146-2018-Z.R.N°X/SC de fecha 17 de abril de 2018; con la cual esta Superintendencia, como órgano de segunda instancia administrativa concuerda;

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





SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Declarar infundado recurso de apelación.

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el ingeniero verificador Dante Ronald Riveros Pardo, por haber incurrido en responsabilidad, al adecuarse su conducta al supuesto previsto en el literal a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157 y el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN y, en consecuencia **CONFIRMAR** la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 070-2018-SUNARP-Z.R.N°X/SC, que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios a cargo de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

Artículo Segundo.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución y del Dictamen N° 031-2018-SUNARP-DTR de fecha 28 de diciembre de 2018 que forma parte integrante de la presente resolución, al apelante y al Jefe de la Zona Registral N° X - Cusco.

Artículo Tercero.- 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 web institucional.



MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Gerencia General
21 ENE 2019
RECIBIDO
N° Reg.: Hora:
Recibido por:

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Dirección Técnica Registral
DTR
MSH 14 ENE 2019
RECIBIDO
N° Reg.: Hora:
Recibido por:

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
28 DIC. 2018
RECIBIDO
N° Reg.: Hora:
Recibido por:

DICTAMEN N° 001-2018-SUNARP/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

REF. : Oficio N° 172-2018-SUNARP-ZRN°X/EE
28 dic. 2018

FECHA : 28 dic. 2018

3021
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA
O.G.A.J.
30 DIC 2018
N° Reg.: Hora:
Recibido por:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación con el oficio de la referencia, donde el jefe de la zona registral X – Sede Cusco, remite a la Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el arquitecto verificador, Dante Ronald Riveros Pardo, contra la resolución jefatural N° 0146-2018-Z.R.N°X/SC de fecha 17 de abril de 2018, que declaró infundada la reconsideración interpuesta contra la sanción impuesta con la resolución jefatural N° 070-2018-Z.R.N°X/SC.

I) ANTECEDENTES:

1.1. Mediante título N° 2017-214062 se solicitó la inscripción del acto de regularización de Declaratoria de Fábrica e Independización, al amparo de la Ley N° 27157, y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, en la partida registral N° 02041859 del registro de predios de Cusco, consignando como fecha de conclusión de la edificación el 15.06.1975.

1.2. Mediante Informe Técnico N° 1150-2017-ZRN°X/OC-CUSCO-R, la especialista de Catastro de la Oficina Registral de Cusco, Zoraida Valenzuela, a razón del título presentado, señala que conforme a las imágenes reportadas por Google Earth entre los años 2002 y 2008, el predio materia de regularización no contaba con una edificación sobre la totalidad del terreno, lo que resulta discrepante con la fecha indicada en el título antes mencionado como fecha de culminación de la construcción, 15.06.1975.

1.3. Mediante esquila de fecha 06.03.2017 el registrador, Johan Holgado Tejada, dispone la tacha del título N° 2017-214062 por desistimiento de la rogatoria, conforme al artículo 13 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

1.4. Mediante resolución jefatural N° 212-2017-ZRN°X/SC de fecha 05 de junio de 2017, el jefe de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, Breno Alzamora Cancino, dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable, Arq. Dante Ronald Riveros Pardo, por haber incurrido presuntamente en la falta establecida en el literal b) del artículo 33 del

PROVEIDO
Para R. PADILLA

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



Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; respecto a su actuación en el procedimiento registral sobre Declaratoria de Fábrica e Independización contenido en el título N° 2017-214062 vinculado a la partida N° 02041859 del registro de predios de Cusco.

1.5. Mediante escrito recibido con fecha 20.06.2017, el Arq. Dante Ronald Riveros Pardo formula los descargos respecto al inicio del procedimiento administrativo sancionador, manifestando que formuló desistimiento al título 2017-214062, antes incluso que este fuera remitido al área de Catastro.

1.6. Mediante dictamen N° 014-2017-ZRN°X-SC/MATA/UJ de fecha 18 de diciembre de 2017, el jefe de la Unidad Asesoría Jurídica, Miguel Tinajeros Arteta, concluye que el verificador, Arq. Dante Ronald Riveros Pardo, incurrió en falta administrativa por cuanto se ha demostrado –atendiendo la evaluación de los medios probatorios– que la Fábrica, cuya regularización solicitó inscribir, entre otros actos, a través del título N° 2017-214062, vinculada a la partida N° 02041859 del registro de predios de Cusco, no se encontraba culminada en la fecha que declaró (15 de junio de 1975) en el Formulario Registral N° 1. En consecuencia, sugiere imponérsele sanción administrativa de cancelación del registro de verificador del Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

1.7. Mediante resolución jefatural N° 070-2018-Z.R.N°X/SC de fecha 02 de febrero de 2018, se resuelve declarar que el Arq. Dante Ronald Riveros Pardo ha incurrido en el supuesto de conducta sancionable por falta grave, respecto a su actuación como verificador en el trámite de inscripción del título N° 2017-214062, sobre Declaratoria de Fábrica e Independización, respecto al predio inscrito en la partida N° 02041859 del registro de predios de Cusco; sancionándolo con la cancelación de su registro de verificador.

1.8. Mediante escrito recibido con fecha 27 de marzo de 2018, el Arq. Dante Ronald Riveros Pardo interpone recurso de reconsideración contra la resolución jefatural N° 070-2018-Z.R.N°X/SC manifestando, como principales fundamentos, los siguientes:

a) Que, presentó el título N° 2017-214062 para la inscripción de una declaratoria de fábrica, en la partida N° 02041859 del registro de predios de la oficina registral de Cusco; y, por circunstancias diversas, el día 02 de marzo del 2017 solicitó el desistimiento total de la rogatoria del referido título. No obstante ello, el día 03 de marzo del 2017 se emite el Informe Técnico N° 1150-2017-ZRN°X/OC-CUSCO-R, sin considerar que con dicho desistimiento el procedimiento registral ha concluido. Adjunta como nueva prueba la copia certificada por notario de la solicitud de presentación, con un sello de fecha 02.03.2017.

b) Que, sin observar lo señalado en el punto anterior, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el dictamen N° 014-2017-SUNARP-ZRN°X/UR en el cual

señala equivocadamente que su desistimiento es de fecha 03 de marzo del 2017.

1.9. Mediante resolución jefatural N° 0146-2018-Z.R.N°X/SC de fecha 17 de abril de 2018, se resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto por el Arq. Dante Ronald Riveros Pardo contra la resolución jefatural N° 070-2018-Z.R.N°X/SC.

1.10. Mediante escrito recibido con fecha 22 de mayo de 2018, el Arq. Dante Ronald Riveros Pardo interpone recurso de apelación contra la resolución jefatural N° 0146-2018-Z.R.N°X/SC, argumentando que la recurrida debe declararse nula, por cuanto no ha considerado que el procedimiento registral ha concluido con la presentación del desistimiento el día 02 de marzo del 2017.

1.11. Mediante Oficio N° 0172-2018-SUNARP-ZRN°X/JEF, recibido con fecha 25 de mayo de 2018, el jefe de la zona registral X-Sede Cusco, eleva el recurso de apelación y los actuados al Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

1.12. Mediante Hoja de Trámite N° 9715-2018, el Superintendente Nacional de los Registros Públicos deriva el expediente administrativo a la Dirección Técnica Registral, para que actúe como ente dictaminador en el presente procedimiento administrativo sancionador.

1.13. Mediante Hoja de Trámite N° 13826-2018, de fecha 30 de julio del 2018, el Arq. Dante Ronald Riveros Pardo, solicitó el uso de la palabra a fin de que su abogado informe ante este despacho, programándose la audiencia para el día 06 de setiembre del 2018, audiencia que no se realizó por inasistencia del interesado.

1.14. Mediante Hoja de Trámite N° 16403-2018, de fecha 07 de setiembre del 2018, el Arq. Dante Ronald Riveros Pardo, amplía su recurso de apelación, argumentando básicamente lo siguiente:

Que, la construcción objeto de regularización evidenciaría una antigüedad superior a los 50 años y así fue declarada por indicación de los propietarios del predio.

Que, el desistimiento efectuado el 02.03.2018 se formuló al advertir, de la información registral (asiento 1 del tomo 246 fojas 145), que el área real del predio no coincide con lo que figura en el antecedente registral, lo cual impide realizar cualquier trámite sobre él.

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:

Pase a: 0005 3 y Dic 2018.

Para: Opinión y trámite

Fecha:



- Sobre las implicancias de la ampliación del plazo para la regularización, dispuesta por la Ley N°30830, en la determinación de la responsabilidad de los verificadores
- 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.
- Determinar si la acción del verificador responsable, Arq. Dante Ronald Riveros Pardo, resulta pasible de sanción.
- Determinar si la eventual sanción resulta proporcional y razonable.

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 ésta 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 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.

El procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública a fin 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 pueden tornarse repetitivos.

Cuando la administración pública, en el marco de sus facultades y atribuciones, advierta una conducta ilegal del administrado que previamente se encuentra tipificada en la ley como infracción, pone en marcha su potestad sancionadora que deriva del *ius puniendi* del Estado.



Es decir, la potestad punitiva tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectiva las sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones calificadas como tales en la ley o en los reglamentos que derivan de aquella. Dichas sanciones se definen como situaciones gravosas o desventajosas impuestas al administrado como consecuencia de la comisión de una infracción (NAPURI, 2013, p. 648).

La imposición de una sanción al administrado debe desarrollarse dentro de un procedimiento administrativo respetando el debido proceso y los principios regulados en el artículo 246 del TUO de la Ley N° 27444, de manera que se le brinde al administrado las herramientas y garantías necesarias que le permitan defenderse. Como señala MORÓN URBINA (2011), 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”. (p. 687).

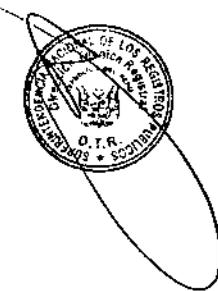
De otro lado, el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el expediente N° 01873-2009-PA/TC, ha señalado la existencia de puntos en común entre el derecho administrativo sancionador y los principios generales del derecho penal, referente a la aplicación de las siguientes reglas base o principios:

- (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 bien, en relación con la actuación de un verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento, corresponde puntualizar:

Con la dación de la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21 de julio de 1999, se regula los procedimientos destinados al saneamiento físico-legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno.

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 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 aplicables al predio, (iv) las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso, también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

Es importante señalar que todos aquellos procesos de regularización amparados en la Ley N° 27157, deben corresponder a aquellas construcciones concluidas antes de la vigencia de la mencionada ley, esto en principio al **21 de julio de 1999**, lo cual ha sido modificado hasta fijarse una nueva fecha (31 de diciembre del 2016).

Finalmente, para concluir este punto, queremos incidir que la importancia de que el verificador responsable señale en los formularios registrales la fecha de culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha fecha permita determinar la aplicación (o no) de Ley N° 27157 y su reglamento, sino además evaluar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la fecha de la edificación, que podría acarrear la inscripción de cargas técnicas al momento de inscribir la regularización edificatoria.

Entonces, advertido el marco legal en el que se desarrolla el proceso de regularización de edificación al amparo de la Ley N° 27157, corresponde efectuar el análisis del caso sub-materia vinculado a un recurso de apelación contra la resolución jefatural N° 0146-2018-Z.R.N°X/SC.

3.3 Determinar si la acción del verificador, Dante Ronald Riveros Pardo, resulta pasible de sanción.

Con la intervención del verificador responsable, Arq. Dante Ronald Riveros Pardo, en el título N° 2017-214062, se solicitó la inscripción de los actos de Declaratoria de Fábrica e Independización sobre el predio inscrito en la partida N° 02041859 del registro de predios de Cusco. Entre los documentos comprendidos en el referido título se encuentra el Formulario Registral N° 1 – Ley N° 27157, Inscripción de Propiedad y/o regularización de la Edificación de una Unidad de Propiedad Exclusiva (fojas 01 a 57 del expediente).

En cuanto a la Declaratoria de Fábrica, se pretendía regularizar, mediante la inscripción, los siguientes datos de edificación del predio inscrito en la partida N° 02041859 del registro de predios de Cusco:

Primer nivel: Área ocupada con 2,248.92 m2, área techada con 48.12m2 y área libre con 2,200.80 m2.

Sin embargo, con Informe Técnico N° 1150-2017-ZRN°X/OC-CUSCO-R, del 03.03.2017, el área de catastro informa al registrador que de acuerdo al google earth, en el año 2002, no existe en el predio edificación alguna y recién en el año 2008 se puede apreciar la misma.

Por otro lado, el verificador presentó el día 03.03.2017 desistimiento total de la rogatoria (se aprecia que la certificación de la firma es 03.03.2017 y ese mismo día, de acuerdo a nuestro sistema informático, se presentó al registro) siendo tachado el referido título, mediante eschuela de fecha 06.03.2017, por la causal de desistimiento de la rogatoria formulado por el presentante, dejando constancia de lo advertido por el área de catastro conforme al párrafo anterior

Se puede advertir, en los formularios registrales, que forman parte del título N° 2017-214062, la suscripción del Arq. Dante Ronald Riveros Pardo en calidad de verificador responsable al amparo de la Ley N° 27157, mediante certificación de firma ante notario público de Cusco, Dr. Jorge Oswaldo Bustamante Aragón; asimismo, en dichos documentos, se indica que la culminación de la construcción había sido efectuada el 15.06.1975.

Con Informe N° 026-2017-Z.R.N°X/SC-RP1-JFHT del 17.03.2017, el registrador que tuvo a cargo de la calificación del título señalado en el párrafo anterior, puso en conocimiento del jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° X Sede Cusco, los hechos que precedieron a la tacha por desistimiento, en el que existiría presunta responsabilidad del verificador Dante Ronald Riveros Pardo.

De otro lado, en mérito al Informe N° 208-2017-ZRN°X/UAJ, del 12.05.2017, se expide la resolución jefatural N° 212-2017-Z.R.N°X/SC, del 05.06.2017, por la cual se dispone iniciar procedimiento administrativo sancionador contra el verificador, Arq. Dante Ronald Riveros Pardo, considerando las conclusiones del informe técnico N° 1150-2017-ZRN°X/OC-CUSCO-R.

De acuerdo a la evaluación que realizó la jefatura de la Zona N° X – Sede Cusco, se determinó que la fecha de culminación de la edificación (15.06.1975)



señalada por el verificador, Dante Ronald Riveros Pardo, en el título N° 2017-214062, constituye un dato falso; en consecuencia, se le impone la sanción de cancelación de su registro de verificador.

Ahora bien, para determinar si la actuación del verificador Dante Ronald Riveros Pardo en el título N° 2017-214062 presentado en la oficina registral de Cusco, resulta pasible de sanción, este despacho, además de merituar los argumentos esgrimidos por el apelante, efectuará un análisis del presente procedimiento mediante la estructura de tres niveles argumentativos concatenados entre sí, veamos cada uno de ellos:

Un primer 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. En el presente caso, debe corroborarse, de acuerdo a los documentos que obran en el expediente, si la pretendida regularización de edificación mediante la presentación del título N° 2017-214062, que contiene el acto de declaratoria de fábrica, no se efectuó en la fecha declarada por el verificador (15.06.1975).



Un segundo análisis debe determinar la vinculación o nexo entre la falta identificada con respecto a la actuación del verificador responsable, Arq. Dante Ronald Riveros Pardo.

Un tercer análisis debe determinar si la eventual sanción – en caso de acreditarse los dos supuestos anteriores – es razonable y proporcional de acuerdo al marco constitucional vigente.

Entendida, así las cosas, analicemos cada estructura argumentativa reiterando que, en cada una de ellas, se considerarán los fundamentos esgrimidos por el apelante:

3.3.1. Sobre la determinación de existencia de falta tipificada en la Ley N° 27157 y su reglamento (primer nivel de análisis). -

Un primer tema que consideramos necesario abordar es el siguiente: "El título N° 2017-214062 en el que se solicita la inscripción de los actos sobre Declaratoria de Fábrica e Independización no llegó a inscribirse. En ese contexto, corresponde preguntar: ¿Se puede disponer el inicio de un procedimiento administrativo sancionador en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento, con la sola presentación del título?"

Respondamos: La justificación normativa de las actuaciones del verificador en el procedimiento de regularización de edificaciones se encuentran previstas en el artículo 2 del reglamento de la Ley N° 27157¹, donde señala que el verificador

¹ Decreto Supremo 035-2006-Vivienda:

Artículo 2.- Términos:

- 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

responsable es el arquitecto o ingeniero civil colegiado que, bajo responsabilidad profesional, constata la existencia y características de la edificación. En el artículo 14 de la misma norma se precisa que todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio².

Por su parte, el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley 27333³, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la 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.

El artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios⁴, dispone como función y obligación del Verificador, el suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que interviene, así como certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada al registro.

Como puede apreciarse, las funciones y acciones del verificador se encuentran delimitadas bajo los parámetros de responsabilidad antes enunciados, es decir, que las mismas giran en torno a la información que se consigna y suscribe en el formulario registral y otros documentos afines; por eso la relevancia y necesidad que dichas acciones se deben realizar en forma responsable y prolija bajo la cualidad de la verdad. Entonces, estos parámetros de responsabilidad se fijan de forma independiente a que si la documentación presentada al registro, a través de un título, obtenga o no la inscripción registral.

A mayor abundamiento de esta inferencia, basta verificar las tipificaciones de las sanciones que se le atribuyen al verificador en el presente procedimiento, previstas el inciso a) del artículo 17 del reglamento de la Ley N° 27157, así como el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores, en el que ambos señalan:

edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.

² **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.

³ **Ley 27333**

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

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

⁴ **Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN.-**

Artículo 24°.- Funciones del verificador Es función y obligación del verificador al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente:

- a) La exactitud del área, linderos y medidas perimétricas que aparecen en el Formulario Registral, en los planos respectivos y en los demás documentos que requieran de su intervención;
- b) La concordancia entre la realidad y la información contenida en la documentación presentada;
- c) Que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones;
- d) En los casos de desmembración de los predios urbanos inscritos, que el área de los predios resultantes no sea menor que el área mínima de habitabilidad;
- e) Las demás que establezcan las normas legales pertinentes.

Reglamento de la Ley N° 27157

Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

- a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada. (El resaltado es nuestro)

Reglamento del Índice de Verificadores

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. (El resaltado es nuestro).



Como se puede advertir, las conductas tipificadas como falta en las disposiciones normativas antes aludidas sancionan, entre otros, la presentación de documentos falsos (al registro) por parte del verificador, independientemente de lograr o no la inscripción registral.

Finalmente, para cerrar este punto, la lógica de la norma en atribuir responsabilidad al verificador en la información que consigna y presenta al registro, responde 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 lo que se ha requerido del concurso de particulares, como es el caso de los verificadores (arquitectos o ingenieros civiles colegiados) para que presten su colaboración en la inscripción de la regularización de edificación mediante la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización, según corresponda.

En segundo tema 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, se encuentra en el análisis de los medios de prueba que obran en el expediente.

Sobre la evaluación de los medios de prueba, corresponde señalar que su pertinencia y utilidad se determinan en el marco del principio de verdad material previsto en el artículo 1.11 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual establece que en todo procedimiento administrativo la autoridad administrativa competente debe verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, y que para ello adopta las medidas probatorias necesarias autorizadas por la Ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. Esto permite motivar y sustentar la decisión de fondo que, constituye, además, un requisito de validez del acto administrativo.

Adicionalmente, debemos indicar que el artículo 175 del TUO de la Ley N° 27444 establece que los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir el resultado de un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios

de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa de la ley.

Como puede advertirse, considerando que no existen pruebas tasadas o plenas, cualquier tipo de medio probatorio servirá para acreditar la existencia de un hecho – en este caso, una presunta falta administrativa –, incluyendo a los reportes fotográficos obtenidos del *Google Earth* y documentos de autovalúo, entre otros, debido a que en la vía administrativa son admisibles cuantos medios de prueba puedan dar evidencia útil de los hechos a probar, salvo la prueba ilícita.

En lo que respecta a la herramienta de trabajo "*Google Earth*" será considerada como medio de prueba para acreditar (o no) la conducta que se le atribuye, en la medida que, reiteramos, no existe prueba tasada o plena en virtud del principio administrativo de verdad material. Esto, además de la evaluación de los otros documentos que obran en el expediente, tales como la declaración asimilada del verificador ante el Ministerio Público, que consta en la resolución fiscal de archivo definitivo (fojas 132) donde se indica que la fecha consignada por el verificador (15.06.1975) en el FOR N° 01 se realizó por indicación de la propietaria.

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

a) El Informe Técnico N° 1150-2017-ZRN°X/OC-CUSCO-R del 03.03.2017 (fojas 56 a 59 del expediente) en el que, producto de la presentación del título N° 2017-214062, la Especialista de Catastro, Zoraida Valenzuela Chirinos, señala que recurriendo a las imágenes del *Google Earth*, en el año 2002 el predio materia de regularización no contaba con edificación alguna (adjunta las imágenes) y recién a partir del año 2008 se puede apreciar una pequeña edificación en dicho predio (adjunta imágenes).

b) La resolución de archivo definitivo N° 02-2018-2°FPPW del 04.04.2018 (Fojas 130 a 132 del expediente), en la cual el fiscal, John A. Jeri Montalvo, recoge la justificación esgrimida por el verificador Dante Ronald Riveros Pardo, quien indica ante la imputación de los hechos que fueron materia de investigación que originaron la presentación del título N° 2017-214062; *"que la fecha de terminación de la construcción materia de regularización era el 15 de junio de 1975" ello porque la propietaria del inmueble ahora fallecida había hecho tal referencia.*

En relación a este punto, debemos aclarar que, si bien en las actuaciones llevadas a cabo por el Ministerio Público, no se ha encontrado sustento para formalizar ni para continuar investigación preparatoria contra el verificador Dante Ronald Riveros Pardo por presunta comisión de delito contra la fe pública en la modalidad de falsedad material en agravio de la Sunarp, al meritarse erróneamente la fecha de presentación del desistimiento (02.03.2017, cuando esta se presentó en realidad el 03.03.2017), ello no lo exime de la

responsabilidad administrativa que le corresponde por su actuar, más aun si la falta administrativa en la que ha incurrido el verificador, regulada en el reglamento de la Ley N° 27157, se configura con la sola declaración del verificador en el formulario presentado al registro.

c) Escrito de ampliación del recurso de apelación, en el cual, el recurrente reconoce haber consignado como fecha de conclusión de la declaratoria de fábrica el 15.06.1975, por indicación expresa de los propietarios del predio objeto de regularización.

Dicha documentación y la actuación misma del verificador al formular desistimiento total de la rogatoria (título 2017-214062) desacreditan la veracidad de la fecha de conclusión de la construcción consignada en el Formulario Registral (FOR), evidenciando la discordancia entre lo declarado y la evolución real de la construcción de la fábrica declarada por el verificador.



Entonces de acuerdo con lo señalado precedentemente, esta Dirección Técnica Registral considera que se encuentra acreditado que la fecha de conclusión de la edificación materia de regularización consignada por el recurrente en el Formulario Registral – FOR no corresponde a la realidad, es decir, la fecha consignada en ese documento es falsa.

En consecuencia, este despacho arriba a la conclusión que se ha configurado la falta administrativa 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, al haberse declarado como fecha de culminación de la edificación el 15.06.1975, respecto al predio inscrito en la partida N° 02041859 del registro de predios de Cusco, cuando dicha situación, de acuerdo al análisis de la documentación antes aludida, no ocurrió.

Es menester recalcar que forma parte de la responsabilidad del verificador su declaración respecto a la fecha de culminación de la obra en el formulario registral, porque dicho dato resulta fundamental para acogerse a la Ley N° 27157 y su reglamento. Asimismo, precisar que, más allá de los argumentos expuestos por el recurrente en su recurso de apelación, no se han aportado pruebas que desvirtúen todo lo meritado por este despacho.

3.3.2. Sobre la vinculación o nexo entre la falta tipificada y la actuación del verificador responsable, Arq. Dante Ronald Riveros Pardo (segundo nivel de análisis). -

Habiéndose identificado, en el trámite de inscripción del título N° 2017-214062, la falta 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, corresponde determinar, ahora, si tal acción le es atribuible (o imputable) al verificador Arq. Dante Ronald Riveros Pardo.

El artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios establece como una de las conductas susceptibles de sanción por la

Sunarp, "b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones", por su parte el artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, al regular las faltas graves imputables a los verificadores, prescribe: "Constituyen faltas graves: a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada".

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

"El Tribunal Constitucional ha expresado, en reiterada jurisprudencia, que el principio de legalidad (...) constituye una auténtica garantía constitucional de los derechos fundamentales de los ciudadanos y un criterio rector en el ejercicio del poder punitivo del Estado Social y Democrático de Derecho. Así, este principio no sólo exige que por ley se establezcan los delitos, sino también que las conductas proscritas estén claramente delimitadas por la ley, no permitiéndose la aplicación por analogía y el uso de cláusulas generales e indeterminadas en la tipificación de las prohibiciones. Asimismo, se estableció que los principios de culpabilidad, legalidad, tipicidad, entre otros, constituyen principios básicos del derecho sancionador, aplicables tanto en sede penal como administrativa."



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

De un lado, sobre el "dolo" o "culpa" (principio de culpabilidad). En el caso concreto, el verificador tiene como función certificar la concordancia entre la realidad física con la información contenida en la documentación que se presenta al Registro y, además, tiene la obligación de actuar con diligencia (inciso "c" del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios). Sin embargo, en el procedimiento no consta el comportamiento o actuar diligente del verificador que permita vislumbrar por qué aseveró que la culminación de la construcción fue el 15 de junio de 1975.

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

En el presente caso, el verificador responsable declaró en la documentación que dio mérito a la inscripción de la ampliación de la fábrica en vía de regularización, que la fecha de la conclusión de la misma fue el 15 de junio de 1975, para lo cual debió realizar la constatación respectiva, con documentos que pudieran brindarle los propietarios (como pago de recibos por materiales o servicios que

se emplearon en la fábrica) o recurriendo a la base de datos de la Municipalidad o a la información que obra en la web, y verificando de manera directa la construcción, realizando aproximaciones que le pudieran permitir definir las características propias, tales como la antigüedad de los acabados. De esta manera, el verificador debió concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la realidad física del predio.

En efecto, el verificador pudo acceder a información necesaria (autoavaluos de los años anteriores) por los mecanismos previstos en la Ley 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información, del mismo modo pudo acceder a información del Google Earth.

Sin embargo, éste no efectuó ni una ni otra constatación, no realizó indagaciones mínimas, ni recabó documentación que pudiera llevarle a confirmar la información que le brindó la propietaria del predio, circunstancia ratificada por la propia manifestación del apelante, con lo cual ha incurrido en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional, lo cual debe ser valorado o meritudo por la administración.

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

Al respecto, NIETO GARCIA (2012) 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)".

Estos criterios para concluir en la culpa inexcusable 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 que permitan comprender su decisión en manifestar que la construcción culminó el 15 de junio de 1975, 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).

Por lo tanto, a criterio de este despacho, se encuentra acreditado el nexo o relación entre la infracción 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, con respecto al verificador responsable, Dante Ronald Riveros Pardo, por su intervención en el título N° 2017-214062; puntualmente, al declarar la fecha de culminación de la construcción (15 de junio de 1975) del predio objeto de regularización.

Entonces, habiéndose determinado la existencia de la infracción tipificada como falta grave y su imputación al verificador, Dante Ronald Riveros Pardo, corresponde evaluar si la eventual sanción resulta razonable y proporcional en el marco constitucional vigente.

3.4 Determinar si la eventual sanción resulta proporcional y razonable.

En el numeral que antecede esta Dirección Técnica ha opinado que, atendiendo la evaluación de las pruebas que constan en el expediente administrativo como las imágenes obtenidas del *Google Earth* y la declaración asimilada de lo actuado ante el Ministerio Público, se ha demostrado que la edificación que se pretendía regularizar conforme a la Ley N° 27157, mediante el título N° 2017-214062, no ha sido terminada el 15 de junio del 1975 contrariamente a lo indicado por el verificador en el formulario respectivo. Sin embargo, 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 obra, 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-VIVIENDA⁵ y el literal b) del artículo 33 del Índice de Verificadores del Registro de Predios⁶, 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, PEDRESCHI GARCÉS (2003) 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 está dentro de un*

⁵ Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA

Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.

(...)

⁶ Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN.-

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: a

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

criterio de ponderación, medida y equilibrio, como la alternativa última de entre las que menos gravosas resulten para el administrado" (p. 531).

En el presente caso, la imposición de la sanción de la primera instancia ha sido motivada bajo la conclusión que el verificador, de forma intencional, ingresó a la entidad administrativa documentación con información falsa, configurándose el supuesto de hecho previsto en el literal a) del artículo 17 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁷

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

Esto es, la imposición de una sanción no solamente debe obedecer al análisis de seleccionar la norma para aplicarla al caso concreto, sino también, a la comprensión objetiva y razonable de todos los hechos que se puedan advertir del expediente y los cuales guarden relación directa con el protagonista.

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, culpa o cuando el grado de afectación de la construcción materia de regularización no sea significativa en términos edificatorios, e incluso, también, evaluar los antecedentes del verificador.

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 a señalar que ha presentado oportunamente un desistimiento total de la rogatoria con lo cual no habría cometido infracción alguna, situación que ha sido desvirtuada en el presente dictamen. Asimismo, del expediente no se advierte pruebas que le permitan justificar la inducción a error en la declaración de la fecha de edificación puesta en el formulario, máxime si consideramos que el verificador asume la responsabilidad por la información que declara.

Finalmente, en atención a los argumentos del recurso de apelación y su ampliación, debemos precisar que no constituye un eximente de responsabilidad el hecho de haber formulado desistimiento de la rogatoria de inscripción del título N° 2017-214062, aduciendo haber advertido ex post que las medidas reales del predio no coincidían con las medidas que figuran en los antecedentes

⁷ Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

(...) a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.

registrales, por cuanto, como ya dijimos, la comisión de la infracción se configuro al efectuar la declaración falsa en el Formulario Registral (FOR).

Por las consideraciones expuestas y a la luz de los hechos documentados en el presente caso, esta Dirección Técnica opina que existe responsabilidad administrativa del verificador, Dante Ronald Riveros Pardo, en la presentación del título N° 2017-214062 de la oficina registral de Cusco; por lo que se sugiere confirmar la sanción impuesta por la primera instancia administrativa, a través de la resolución jefatural N° 070-2018-Z.R.N°X/SC que dispone sancionar al recurrente por haber incurrido en un supuesto de conducta sancionable previsto en el inciso a) del artículo 17 del reglamento de la Ley N° 27157y en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

IV. CONCLUSIÓN:

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

4.1. Se debe declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Dante Ronald Riveros Pardo, contra la resolución jefatural N° 0146-2018-Z.R.N°X/SC. En consecuencia, se debe **CONFIRMAR** la sanción impuesta al citado verificador, mediante resolución jefatural N° 070-2018-SUNARP-Z.R.N°X/SC del 02 de febrero del 2018; por su intervención en la regularización de fábrica presentada mediante Título N° 2017-214062 ante la oficina registral de Cusco.

Atentamente.



MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

BIBLIOGRAFIA:

GUZMÁN NAPURÍ, Christian (2013). "Manual del procedimiento administrativo general", Pacifico editores, Primera edición, Lima.

MORON URBINA, Juan Carlos (2011). "Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general", Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima.

PEDRESCHI GARCÉS, Willy (2013), "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.

NIETO GARCIA. Alejandro (2012) "Derecho Administrativo Sancionador. Tecnos, Quinta edición, Madrid.