RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 301 -2018-SUNARP/SN

Lima, 23 NOV. 2018

VISTOS, el recurso de apelación recibido el 22 de junio de 2018, interpuesto por el verificador, Ingeniero Civil Javier Ernesto González Campos, contra la Resolución Jefatural N° 0188-2018-ZRN°X/SC del 30 de mayo de 2018, corregida por Resolución Jefatural N° 0193-2018-ZRN°X/SC del 04 de junio 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, la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de julio de 1999, contempla el procedimiento de regularización destinado 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 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 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° 2017-954476 presentado el 08 de mayo de 2017 en la Oficina Registral de Cusco, sobre la regularización de la declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N° 27157, del inmueble inscrito en la partida N° 11102066 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 311-2017-ZRN°X/SC del 25 de agosto del 2017, el jefe de la Zona Registral N° X - Sede Cusco dispone iniciar procedimiento

administrativo sancionador contra él verificador, Ingeniero Civil Javier Ernesto González Campos, por haber incurrido presuntamente en la falta establecida en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; 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; respecto a su actuación en el procedimiento de inscripción registral del título N° 2017-954476 presentado en la Oficina Registral de Cusco; esto es, haber declarado como fecha de culminación de la edificación del predio inscrito en la partida registral N° 11102066 del Registro de Predios de Cusco, el mes de mayo de 1999. Sin embargo, dicha situación, de acuerdo al análisis de la información obtenida en las indagaciones preliminares, no ocurrió;

Que, la Resolución Jefatural N° 0188-2018-ZRN°X/SC de fecha 30 de mayo de 2018, corregida por Resolución Jefatural N° 0193-2018-ZRN°X/SC de fecha 04 de junio de 2018, determinó responsabilidad del verificador por su actuación en el trámite de inscripción del título N° 2017-954476 sobre declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en el Lote 9 de la Mz. L de la Urbanización San Borja, del distrito de Wanchaq - Cusco, inscrito en la partida N° 11102066 del Registro de Predios de Cusco, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su inscripción en el Registro del Índice de Verificadores del Registro de Predios de dicha zona registral;

Que, mediante escrito recibido con fecha 22 de junio de 2018, el Ingeniero Civil Javier Ernesto González Campos, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 0188-2018-Z.R.N°X/SC;

Que, esta Superintendencia ha designado a la Dirección Técnica Registral para que en su calidad de órgano técnico emita dictamen sobre el citado recurso de apelación, de conformidad con el literal h) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

Que, mediante Dictamen N° 024-2018-SUNARP/SNR/DTR del 01 de octubre de 2018, ampliado por Dictamen N° 028-2018-SUNARP-SNR/DTR del 30 de octubre de 2018, la Dirección Técnica Registral recomienda declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el verificador Javier Ernesto González Campos; en consecuencia, confirmar la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 0188-2018-Z.R.N°X/SC;

Que, el aludido dictamen y su ampliación, contienen el análisis del recurso de apelación, de la actuación del verificador en el trámite de regularización de la edificación, así como de la responsabilidad y sanción que le corresponde, los cuales deben ser considerados como fundamento de la decisión en esta instancia, por lo que los mismos forman parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS;

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

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Declarar infundado recurso de apelación.

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Ingeniero Civil Javier Ernesto González Campos, 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 en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP/SN y, en consecuencia **CONFIRMAR** la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 0188-2018- ZRN°X/SC del 30 de mayo de 2018, que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

Artículo Segundo.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución y el Dictamen N° 024-2018-SUNARP/SNR/DTR de fecha 01 de octubre de 2018, ampliado por el Dictamen N° 028-2018-SUNARP-SNR/DTR de fecha 30 de octubre de 2018, que forman parte integrante de la presente resolución, al apelante, en el domicilio indicado en el recurso de apelación, y al Jefe (e) de la Zona Registral N° X – Sede 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

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
1203 30 OCT. 2018 12:59 pm
RECIBIDO
N° Reg ..... Hora .....
Recibido por .....

PROVEIDO
Para: MC Cedano
1.- Conocimiento
2.- Acción
3.- Preparar Respuesta
4.- Estudio e Informe
5.- Opinión
6.- Proyecto Resolución
7.- Urgente
8.- Archivo
9.- Coordinar con

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA
2479 31 OCT 2018
Hora .....
Recibido por .....

DICTAMEN N°028 -2018-SUNARP-SNR/DTR

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

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

ASUNTO : Proveído de la Oficina General de Asesoría Jurídica de fecha 22.10.2018

REF. : Oficio N° 0207-2018-SUNARP-ZRN°X/JEF

FECHA : Santiago de Surco, 30 OCT. 2018

Me dirijo a usted, a fin de presentar una ampliación al dictamen N° 024-2018-SUNARP/SNR/DTR, de fecha 01.10.2018, emitido por esta Dirección Técnica, por el cual se sugirió declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el verificador Javier Ernesto González Campos, contra la Resolución Jefatural N° 0188-2018-Z.R.N°X/SC, aclarada por la Resolución N° 0193-2018-Z.R.N°X/SC, por medio de la cual se le impuso la sanción de cancelación de su registro del Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N°X – Sede Cusco, en atención al proveído de la Oficina General de Asesoría Jurídica, de fecha 22.10.2018.

El sentido de la extensión de la opinión brindada en el dictamen de la referencia, tiene como fundamento incidir en la vinculación o nexo entre la falta tipificada y la actuación del verificador Ing. Civil Javier Ernesto González Campos, en el procedimiento de regularización de edificación del predio inscrito en la partida N° 11102066 del Registro de Predios de Cusco, acto solicitado mediante el título N° 2017-954476.

Así, conforme señaláramos, 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.

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)*"[1] .

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

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 la construcción culminó en mayo 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 por cuanto ha quedado plenamente acreditado que es parte de su función la verificación de la culminación de la obra y que, pese a ello, aquel no ha cumplido diligentemente tal 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.

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, Javier Ernesto González Campos, por su intervención en el título N° 2017-954476.

Por lo demás, reiteramos los argumentos y conclusión señalado en el dictamen de la referencia.

Atentamente;

MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

Pase a: OAJ

Para: Opinión y Proyecte

Fecha:

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
1099 01 OCT. 2018 3:40 pm
RECIBIDO
N° Reg ..... Hora .....
Recibido por .....

DICTAMEN N° 024 -2018-SUNARP/SNR/DTR

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

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA
OGAJ
2179 02 OCT 2018
N° Reg.: ..... Hora: 8:25
Recibido por: ...

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

ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción impuesta a verificador.

REF. : Oficio N° 0207-2018-SUNARP-ZRN°X/JEF

FECHA : Santiago de Surco, 01 OCT. 2018

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación con el oficio de la referencia, donde el Jefe (e) de la zona registral X - Sede Cusco, Abog. Breno Ulianof Alzamora Cancino, remite a la Sunarp el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el Ingeniero Civil verificador, Javier Ernesto González Campos, contra la Resolución Jefatural N° 0188-2018- ZRN°X/SC del 30.05.2018 que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante título N° 2017-954476 del 08.05.2017 se solicita la inscripción del acto de Declaratoria de Fábrica del inmueble inscrito en la partida N° 11102066 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, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

1.2 Mediante Informe Técnico N° 2702-2017-ZRN°X/OC-CUSCO-U, la especialista de Catastro de la Oficina Registral de Cusco, Zoraida Valenzuela Chirinos, en la evaluación técnica de la documentación, señala: i) de la verificación de la herramienta *Google Earth*, entre los años 2002 a 2008 se aprecia edificación sobre el lote, sin embargo los planos A 04, A 05 y A 06 adjuntos al expediente no guardan similitud con la edificación, ii) a partir del año 2011, se aprecia que existe variación y/o modificación de la edificación respecto a las imágenes de *Google Earth* para el año 2002 y 2008; asimismo la edificación no guarda similitud con los planos A 05 y A 06, iii) la imagen de *Google Earth* del año 2016 guarda similitud con los planos presentados con el Título N° 2017-954476, sin embargo existe modificación respecto a las imágenes del año 2002, 2008 y 2011.

1.3 Mediante esquela de fecha 08.06.2017 la Registradora (e), Ana María Bustamante Muñiz, dispone la tacha sustantiva del título N° 2017-954476, al no corresponder la regularización de la edificación al amparo de la Ley N° 27157, toda vez que la fecha declarada como conclusión de la obra no concuerda con lo verificado por la Oficina de Catastro, procediendo a informar dicha circunstancia a la Unidad de Asesoría Legal de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

1.4 Mediante Resolución Jefatural N° 311-2017-SUNARP-ZRN°X/SC de fecha 25.08.2017, el Jefe (e) de la Zona Registral N° X - Sede Cusco, Breno Alzamora Cancino, dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador, Ing. Civil Javier Ernesto González Campos, por haber incurrido presuntamente en la falta establecida 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 TUO 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 del inmueble inscrito en la partida N° 11102066 del Registro de Predios de Cusco, solicitado mediante el título N° 2017-954476.

1.5 Mediante dictamen N° 012-2018/ZRN°X-UR de fecha 16.04.2018, el Jefe (e) de la Unidad Registral, Abog. Iván Paliza Silva, concluye que ha quedado acreditada las faltas imputadas al verificador, en consecuencia, sugiere imponerle la sanción administrativa de cancelación del registro de verificador del Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° X - Sede Cusco.

1.6 Mediante Resolución Jefatural N° 0188-2018-SUNARP-Z.R.NX/SC de fecha 30.05.2018, corregida por Resolución Jefatural N° 0193-2018-SUNARP-Z.R.NX/SC de fecha 04.06.2018, se resuelve sancionar al verificador, Ing. Civil Javier Ernesto González Campos, cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, por su actuación como verificador en el trámite de inscripción del título N° 2017-954476.

1.7 Mediante escrito recibido con fecha 22.06.2018, el Ing. Civil Javier Ernesto González Campos, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 0188-2018-SUNARP-Z.R.NX/SC de fecha 30.05.2018, manifestando los siguientes argumentos: a) señala haber actuado de buena fe, siendo que de la inspección ocular del inmueble verificó que hay partes de la construcción que datan de una antigüedad mayor a 20 años, es decir tendrían fecha anterior a julio de 1999, b) reconoce que es merecedor de una sanción pero no de la cancelación de su registro, c) ha sido inducido a error debido a la falta de actualización de datos en la Municipalidad, d) ha ejercido sus funciones como verificador sólo en dos oportunidades y los títulos correspondientes fueron tachados sustantivamente.

1.8 Mediante Oficio N° 0207-2018-SUNARP-ZRN°X/JEF recibido con fecha 02 de julio de 2018, el Jefe (e) de la Zona Registral X-Sede Cusco, eleva el recurso de apelación y los actuados al Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

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 Ing. Civil Javier Ernesto González Campos, resulta pasible de sanción.

- Determinar si la eventual sanción resulta proporcional y razonable.

III. ANÁLISIS:

Procedencia del recurso de apelación

El artículo 215° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 006-2017-JUS, establece que conforme a lo señalado en el artículo 118°, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo 216°, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo. Por su parte el numeral 216.2 del artículo 216° de la ley acotada, que regula los recursos administrativos de reconsideración y de apelación, señala que el término para la interposición de los recursos administrativos es de quince (15) días perentorios. En el presente caso se verifica que la resolución que es objeto de apelación fue notificada con fecha 01 de junio del 2018, siendo que el recurso administrativo de apelación fue presentado con fecha 22 de junio del 2018 a la Oficina Registral del Cusco, esto es, dentro del plazo de quince días que prevé la norma acotada, por lo que la interposición del mismo resulta procedente.

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.

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 irregular 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 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[1].

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[2], 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,*

[1] GUZMÁN NAPURI, Christian. *Manual del procedimiento administrativo general*, Pacífico editores, Primera edición, Lima, 2013, p. 648.

[2] MORON URBINA, Juan Carlos. *Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general*, Gaceta Jurídica, Primera Edición, Lima, 2011, p. 687

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:

(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 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.

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 urbanisticos 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.

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.*

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.

> ***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 Predios[3]).

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 Javier Ernesto González Campos en el procedimiento de regularización de fábrica del predio inscrito en la partida registral N° 11102066 del Registro de Predios de Cusco, 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.

Finalmente, se debe incidir que la importancia de que el verificador responsable señale en el Formulario Registral la fecha de culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha fecha permita determinar la aplicación (o no) de Ley 27157 y su reglamento,

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

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° 0188-2018-SUNARP-Z.R.N°X/SC que impone la sanción de cancelación del Índice del Registro de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° X, al verificador Ing. Civil Javier Ernesto González Campos

3.2 Determinar si la acción del verificador, Javier Ernesto González Campos, resulta pasible de sanción.

Con la intervención del verificador responsable, Arq. Javier Ernesto Gonzáles Campos, en el título N° 2017-954476 del 08 de mayo del 2017, se solicitó la inscripción de la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en el Lote 9 de la Mz. L de la Urbanización San Borja, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, inscrito en la partida N° 11102066 del Registro de Predios de Cusco. Entre los documentos comprendidos en el referido título se encuentra el formulario registral N° 1, plano de ubicación y localización, y 6 planos de distribución (1°, 2°, 3°, 4°, 5° nivel y azotea). Tales documentos han sido suscritos por el citado profesional, legalizados por Notario Público de Cusco J. Oswaldo Bustamante Aragón, conforme lo establecido en literal f) del artículo 5° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

La fábrica declarada en el formulario registral N° 1, que pretendía regularizarse, corresponde a las siguientes áreas:

PISO/NIVEL	Á. Ocupada	Á. Techada	Á. Libre
1° piso	247.75 m2	220.95 m2	26.80 m2
alero		8.23 m2	
2° piso		229.18m2	
3° piso		214.28 m2	
4° piso		176.78 m2	
5° piso		176.78 m2	
azotea			
Total		1,017.97 m2	

Se declaró como fecha de conclusión de la construcción: **MAYO 1999.**

La solicitud de inscripción fue materia de tacha sustantiva, por la Registradora (e) Ana María Bustamante Muñiz, por cuanto según informe técnico del área de catastro N° 2702-2017-ZRN°X/OC-CUSCO-U, la edificación integral NO HA SIDO CONCLUIDA en el periodo declarado, conforme se indica en el numeral 1.2 de los antecedentes.

Estando a ello, mediante Resolución Jefatural N° 311-2017-Z.R.N°X/SC del 25 de agosto del 2017, se dispone el inicio del procedimiento sancionador contra el verificador Ing. Civil Javier Ernesto González Campos, considerando el informe técnico del área de

catastro. En dicho procedimiento, la Jefatura solicita, mediante oficio N° 0343-2017-ZRN°X/JEF, al alcalde de la Municipalidad Distrital de Wanchaq - Cusco, copia de las declaraciones juradas de autovalúo de los años 1999 al 2016, del predio ubicado en el Lote 9 de la Mz. L del distrito de Wanchaq, Cusco.

La información solicitada fue atendida mediante el Oficio N° 535-2017-A-MDW/C, por el cual el Alcalde de la Municipalidad de Wanchaq remite la declaración jurada manual del impuesto predial del año 2013, así como las declaraciones juradas mecánicas (PU-HR) del autovalúo del predio indicado, correspondiente a los periodos 2011 al 2016.

De acuerdo a la evaluación efectuada por la jefatura de la Zona N° X - Sede Cusco, teniendo como base el informe técnico de catastro N° 2702-2017-Z.R.N°X/OC-CUSCO-U y las declaraciones juradas de autovalúo, mediante Resolución N° 0188-2018-ZRN°X/SC del 30.05.2018, se determina que la fecha de culminación de la edificación señalada por el verificador Javier Ernesto González Campos (Mayo de 1999), en el título N° 2017-954476, constituye un dato falsó; en consecuencia, se le impone la sanción de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco.

Para contradecir las imputaciones señaladas, el verificador Javier Ernesto González Campos, interpone recurso de apelación, planteando los argumentos citados en el numeral 1.7 de los antecedentes.

Ahora bien, para determinar si la actuación del verificador resulta pasible de sanción, este despacho, además de merituar los argumentos esgrimidos por el apelante, efectuará un análisis del presente procedimiento, a fin de determinar: i) 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, ii) la vinculación entre la falta identificada y el verificador responsable, Ing. Civil Javier Ernesto González Campos y, iii) si la eventual sanción impuesta resulta ser razonable y proporcional.

Entendida así las cosas, analicemos cada aspecto indicado, reiterando que, se considerarán 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 puntó, conviene indicar que a la fecha de presentación del título N° 2017-954476 (08 de mayo del 2017), uno de los presupuestos para la procedencia de la regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, era que la edificación haya sido concluida antes del 21 de julio de 1999 (recordemos que con la Ley N° 30830 publicada el 27 de julio del 2018, dicho límite se ha ampliado para las edificaciones concluidas hasta el 31 de diciembre del 2016).

En ese contexto, al verificador responsable le correspondía consignar la fecha de culminación de la obra (en el formulario registral) acorde con la realidad, situación que debía desprenderse de la verificación de campo que hubiese efectuado de la misma construcción, de la información recabada de los antecedentes municipales, y de la obtenida por cualquier otro medio. Ello en cuanto su actuación debe estar premunida

del **deber de veracidad** que exige su intervención en dicho procedimiento, máxime cuando en éste no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente[4].

La omisión de tal verificación implica el incumplimiento de su función de certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en el titulo presentado[5]; adicionalmente porque el precisar la culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha fecha 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° 27157[6], 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° 27333[7], 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.

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)[8].

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

---

[4] El Tribunal Registral, en acuerdo plenario adoptado en el LXIX PLENO del 17 de diciembre de 2010 estableció que "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..."

[5] 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.

[6] **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.

[7] **Ley N° 27333.**
Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley N° 27157
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.

[8] 5° Fundamento de la Resolución del Tribunal Registral N°1534-2018-SUNARP-TR-L de 28/06/2018

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 Predios[9].

Toda declaración falsa transgrede dicho deber, constituyendo una falta reprochable merecedora de sanción, conforme lo indica el artículo 17 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que en su inciso a) señala que constituye falta grave "proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada".

Dicho esto, es claro que la responsabilidad del verificador en la regularización de edificaciones, no se encuentra supeditada a la inscripción del título, sino que esta se concretiza con su sola intervención constatando la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y suscribiendo la documentación técnica del procedimiento, la misma que debe estar acorde con la realidad.

En el presente caso, vemos que el título N° 2017-954476 del Registro de Predios de Cusco fue materia de tacha sustantiva. No obstante ello, dicha situación no exime de responsabilidad al verificador interviniente y las consecuencias que pudieran derivar por su declaración efectuada en el formulario registral y la documentación técnica presentada al Registro.

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 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. Así también, el artículo 175 del TUO de la Ley N° 27444 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 dar revisión a los documentos de prueba que sustentan la presunta infracción del verificador, siendo los siguientes:

a) El Informe Técnico N° 2702-2017-ZRN°X/OC-Cusco-U del 05.06.2017 (fojas 26 a 28 del expediente) en el que, producto de la evaluación de la documentación técnica del título N° 2017-954476, la Especialista de Catastro, Zoraida Valenzuela Chirinos, señala que recurriendo a las imágenes del *Google Earth,* la edificación declarada no corresponde a la fecha indicada por el verificador (Mayo 1999).

---

[9] **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...

Si bien, el uso de la herramienta *Google Earth* ha sido dispuesto con carácter referencial (mediante el Memorándum N° 035-2015-SUNARP-SCT/DTR del 27.02.2015), su aplicación por las áreas de catastro para emitir los informes importa un apoyo a la información contenida en la base gráfica registral; por tanto resulta admisible su uso y de cualquier otro medio probatorio, no prohibido expresamente por ley, a fin de determinar la pertinencia del acogimiento del procedimiento a las reglas establecidas en la Ley N° 27157. Asimismo, esta herramienta permite visualizar, por periodos, las características de los predios, circunstancia que sin lugar a dudas ofrece auxilio al profesional técnico de catastro en su labor de calificación de la documentación técnica de los títulos ingresados al Registro.

b) El oficio N° 535-2017-A-MDW/C recibido el 14.09.2017 (fojas 71 del expediente), por el cual el Alcalde de la Municipalidad de Wanchaq, remite la declaración manual de autovalúo del año 2013 y las declaraciones mecánicas (P.U – H.R) de los periodos 2011 a 2016) (Fojas 45 a 68 del expediente).

Según declaración manual de autovalúo del predio ubicado en el Lote 9 de la Mz. L de la Urbanización San Borja, del distrito de Wanchaq - Cusco, correspondiente a los periodos 2011 y 2012 se verifica que no existía edificación, es más, en el rubro "datos relativos" se ha consignado: "terreno sin construir"

Recién a partir del periodo 2013, se verifica en la hoja (PU) que el copropietario Edisson Aquiles Ríos Ríos declaró la fábrica de 3 niveles, con un área total construida de 226.06 m2, contando con las siguientes áreas:

1° Nivel: 77.07 m2. **2° Nivel:** 79.03 m2. **3° Nivel:** 69.96 m2. **Área Total:** 226.06 m2.

Como vemos, la edificación indicada en las declaraciones de autovalúo no guarda concordancia con lo declarado por el verificador Javier Ernesto González Campos en el FOR N° 1, donde ha indicado que la edificación de los 5 niveles y azotea, con un área techada total de 1,017.97 m2, había sido concluida en mayo de 1999.

Sin embargo, también se advierte de las declaraciones juradas de autovalúo que para el periodo del año 2016 sólo constaba la declaración de 3 niveles edificados, con un área total de 226.06 m2, información que no coincide con las imágenes captadas de *Google Earth* que para esa fecha (2016) se verificaba la edificación tal cual consta en los planos de distribución presentados en el título N° 2017-954476.

No obstante lo anterior, si bien se evidencia la falta de actualización de la información del predio en la Municipalidad, la información obtenida de esta fuente no era la única que podía acceder el profesional, sino que, además, contaba, como se reitera, con la herramienta *Google Earth*, que le habría permitido contrastar la información a fin de determinar fehacientemente la fecha de terminación de la obra.

Con lo cual, el argumento indicado por el apelante en el sentido que fue inducido a error debido a la falta de actualización de datos en la Municipalidad, no es sustentable, en cuanto, reiteramos, este contaba con otros elementos que le hubieran permitido conocer que a MAYO DE 1999 no existía la edificación de 5 niveles y azotea, con un área total de 1,017.97 m2, conforme se declaró en el Formulario Registral N° 1, presentado con el título N° 2017-954476.

Asimismo, su argumento en el sentido que de su verificación constató que la edificación del primer piso contaba con más de 20 años de antigüedad es poco importante, en el sentido que por medio del procedimiento de regularización lo que se declara es la fecha de finalización de toda la edificación. En ese orden de ideas, la conclusión de toda la edificación debía haberse efectuado en la fecha indicada en el formulario registral, dicha declaración debía sustentarse en el deber de veracidad que rige la actuación de los verificadores responsables.

En este punto, es importante acotar que la obligación del verificador de constatar que las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones o demoliciones materia de regularización hayan sido concluidas en la fecha máxima establecida en la Ley N° 27157, 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 la información brindada por los propietarios.

Así, el cumplimiento diligente de la función de verificador en lo referente a la fecha de la conclusión de la edificación, implica que tal profesional no solo constate en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones, sino, sobre todo, para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los propietarios.

Esta obligación del verificador se encuentra regulada en el literal b del artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, el cual establece como función y obligación del verificador, al suscribir el formulario registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, **certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada.**

Para concluir el pronunciamiento respecto a los argumentos del recurrente, este reconoce su responsabilidad al señalar que es merecedor de una sanción más no de su cancelación de su registro de verificador, con lo cual se acredita que conoce los alcances de su responsabilidad al haber declarado como fecha de conclusión de la edificación una que no correspondía con la realidad.

3.2.2 Sobre la vinculación o nexo entre la falta tipificada y la actuación del verificador responsable Ing. Civil Javier Ernesto González Campos

Habiéndose identificado, en el trámite de inscripción del título N° 2017-954476 del 08.05.2017, 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 Ing. Civil Javier Ernesto González Campos.

En cuanto a la atribución de la conducta tipificada como falta hacia el verificador responsable, Javier Ernesto González Campos, este despacho ha señalado en el numeral 3.2.1. del presente dictamen, que sus actuaciones y responsabilidades, en el marco del procedimiento de regularización de edificaciones, se encuentran ceñidas a las disposiciones legales vigentes, tales como la Ley N° 27157, la Ley N° 27333, el

Decreto Supremo N° 035-2006- VIVIENDA que aprueba el reglamento de la Ley N° 27157; así como el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

En el presente caso, se ha constatado en el formulario registral N° 1 (fojas 12 a 17 del expediente), que forma parte del título N° 2017-954476, que el verificador responsable, Ing. Civil Javier Ernesto González Campos, declaró como fecha de conclusión de la construcción MAYO DE 1999, fecha que, conforme a los medios de prueba actuados, no se ajusta a la realidad.

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, Javier Ernesto González Campos, por su intervención en el título N° 2017-954476.

Lo anterior debe ser leído conjuntamente con lo previsto en el inciso 10 del artículo 246 del TUO de la Ley 27444[10], 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. (...)"

Ahora bien, conforme se indicó líneas arriba, la obligación del verificador de constatar la realidad física con la declarada no significa la exigencia de realizar las acciones de constatación que le permitan tener certeza absoluta, sino únicamente la realización de las acciones que le permitieran concluir razonablemente que la edificación era anterior al 21 de julio de 1999 (fecha límite del término de una obra para acogerse a la Ley N° 27157, antes de la vigencia de la Ley N° 30830) ; es decir, basta con que tal constatación la realice usando la diligencia ordinaria exigida en el cumplimiento de su labor.

En el presente caso, el verificador declaró, en la documentación presentada con el título N° 2017-954476, que la fecha de la conclusión de la misma fue en mayo de 1999, para

---

[10] **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.

lo cual debió realizar la constatación respectiva, con documentos que pudieran brindarle los propietarios (como los recibos de pago por materiales o servicios que se emplearon), así como verificando de manera directa la construcción o realizando aproximaciones que le pudieran permitir definir las características propias de toda la edificación y no sólo del primer nivel, tales como la antigüedad de los acabados; toda vez que el título habilitante de verificador exige una mayor diligencia en la verificación, para determinar la concordancia entre la realidad y la información contenida en la documentación que suscribe. De esta manera, el verificador debió concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la realidad física del predio.

Respecto al argumento del apelante en el sentido que sólo ha actuado como verificador en dos ocasiones y que los títulos fueron materia de tacha, efectivamente el Ing. Civil Javier Ernesto González Campos también ha actuado como verificador responsable en la regularización de fábrica del predio inscrito en la partida N° 02036887 del Registro de Predios de Cusco, tramitada con el título N° 2017-942369, el mismo que fue tachado al haber consignado falsamente la fecha de conclusión de la obra, conducta que fue materia de sanción de cancelación de su inscripción como verificador responsable del Registro de Predios de la Zona Registral N° X. Por lo que al contrario, dicha antecedente demuestra una infracción reiterada.

3.3. 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 las declaraciones de autovalúo del predio objeto de regularización, se ha demostrado que la edificación que se pretendía regularizar conforme a la Ley N° 27157, mediante el título N° 2017-954476, no ha sido concluida en la fecha declarada por el verificador (mayo de 1999). 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 la obra declarada (Mayo 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[11] y el literal b) del artículo 33 del índice de Verificadores del Registro de Predios[12], por lo que se le impuso la sanción de cancelación del Registro de Verificadores.

---

[11] Artículo 17.- Faltas graves
Constituyen faltas graves:
a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.
(...)

[12] **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:
(...)b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.

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 GARCÉS[13] 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, mesura 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, 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-VIVIENDA y en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

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 sujeto imputado.

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 de 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 en que de la inspección ocular que efectuó hay partes de la edificación (primer piso) que cuenta con una antigüedad mayor a 20 años; sin embargo ha quedado desvirtuado dicho argumento, en cuanto se ha incidido en la responsabilidad del verificador en el sentido de efectuar las acciones mínimas que permitan corroborar la realidad física con lo declarado, pudiendo recurrir a toda clase de información, como *Google Earth* e incluso las declaraciones de autovalúo que obran en la respectiva Municipalidad, que le permita concluir con cierto

[13] 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.

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

grado de certeza que la declaración que ha efectuado en el procedimiento corresponde a la realidad.

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 Javier Ernesto González Campos ha incurrido en conducta sancionable, al advertirse falsedad en la información consignada en el formulario registral que forma parte del título N° 2017-954476 (el mismo que fue tachado el 08.06.2017), en relación al mes y año de conclusión de la declaratoria de fábrica del inmueble inscrito en la partida N° 11102066 del Registro de Predios del Cusco.

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 Javier Ernesto González Campos, 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, **CONFIRMANDO** la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 0188-2018-ZRN°X/SC del 30.05.2018 que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores a cargo de la Zona Registral N° X – Sede Cuzco.

Atentamente;

MARIO ROSARIO GUAYLUPO
Director Técnico Registral (e)
SUNARP

MUY URGENTE

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL
4722 22 OCT. 2018
RECIBIDO
N° Reg.: ..... Hora: 12:03
Recibido por: .....

Pase a: OGAJ
Para: Opinión y trámite
Fecha: .....

PROVEIDO
Para: DR. CEDANO
1.- Conocimiento
2.- Acción
3.- Preparar Respuesta
4.- Estudio e Informe
5.- Opinión
6.- Proyecto Resolución
7.- Urgente
8.- Archivo
9.- Coordinar con
02/10

PROVEIDO
Para: Pase a DTR, para [illegible]
1.- Conocimiento
2.- Acción
3.- Preparar Respuesta
4.- Estudio e Informe
5.- Opinión
6.- Proyecto Resolución
7.- Urgente
8.- Archivo
9.- Coordinar con