



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 302-2018-SUNARP/SN

Lima, 23 NOV. 2018

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por el señor DAVID ALFONSO ALVARADO SALAZAR contra la Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF de fecha 26 de octubre de 2017, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y

CONSIDERANDO:

Que, con la dación de la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de julio de 1999, se regulan los procedimientos destinados al saneamiento físico-legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno;

Que, los procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan sobre la base del informe técnico a cargo de un verificador inscrito en el Índice de Verificadores que administra la SUNARP, quien es responsable por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio;

Que, el artículo 18 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA ha facultado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para la aplicación de las sanciones previstas en los literales a) y b) del artículo 15 de la citada norma, contra los verificadores inscritos en el Índice a cargo del Registro de Predios cuyas actuaciones se encuentren tipificadas como faltas;

Que, el procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública, a fin 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 la queja presentada por la subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, Pamela Lucia Bravo Ortiz, contra el verificador David Alfonso Alvarado Salazar, por haber proporcionado datos falsos en el

procedimiento de inscripción de la ampliación y modificación de Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B00002 de la partida N° 12269289 del Registro de Predios de Lima, al amparo de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (en adelante, Ley N° 27157), y su reglamento.

Que, la Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF de fecha 26 de octubre de 2017 determinó responsabilidad del verificador por haber consignado información que discrepa con el Informe Técnico Administrativo emitido por la Municipalidad de Miraflores, no correspondiendo a la realidad en la regularización de la ampliación y modificación de Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B00002 de la partida N° 12269289 del Registro de Predios de Lima, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima;

Que, el ingeniero verificador David Alfonso Alvarado Salazar, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JE; el cual fue elevado por la ex jefa de la Zona Registral IX-Sede Lima mediante Oficio N° 874-2017-SUNARP-ZRN°IX/UAJ-JEF a esta Superintendencia Nacional para conocimiento y resolución del caso;

Que, esta Superintendencia, mediante Hoja de Trámite N° 20459-2017, ha designado a la Dirección Técnica Registral para que en su calidad de órgano técnico emita dictamen sobre el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF, de conformidad con el inciso h) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

Que, mediante Dictamen N° 023-2018-SUNARP-SNR/DTR, que forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, la Dirección Técnica Registral ha emitido opinión respecto al recurso de apelación presentado por el ingeniero David Alfonso Alvarado Salazar contra la Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF de fecha 26 de octubre de 2017; con la cual esta Superintendencia, como órgano de segunda instancia administrativa, concuerda;

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



SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Declarar infundado recurso de apelación.

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el ingeniero verificador señor David Alfonso Alvarado Salazar, 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° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF, que dispone sancionar al recurrente cancelando su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios a cargo de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo Segundo.- Notificación de Resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución y del Dictamen N° 023-2018-SUNARP-DTR de fecha 26 de setiembre de 2018 que forma parte integrante de la presente resolución, al apelante y al Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Artículo Tercero.- Agotamiento de vía administrativa.

Declarar agotada la vía administrativa, de conformidad con el artículo 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
 OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
 O.G.A.J.
 2145 27 SEP 2018 14:48
 N° Reg. Hora:

DICTAMEN N° 023 -2018-SUNARP-SNR/DTR

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL
 1023 27 SEP 2018
RECIBIDO
 N° Reg. Hora: 2:30
 Recibido por:

PARA : MANUEL AGUSTO MONTES BOZA
 Superintendente Nacional de la Sunarp

DE : MARIO ROSARIO GUAYLUPO
 Director Técnico Registral

ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción a verificador

REF. : Oficio N° 874-2017-SUNARP-ZRN°IX/UAJ-JEF

FECHA : 26 SET. 2018

DI	ME	ANO

PROVEIDO

Para: *W. Alvarado*

- 1 - Conocimiento
- 2 - Acción
- 3 - Preparar Respuesta
- 4 - Estudio e informe
- 5 - Opinión
- 6 - Proyecto Resolución
- 7 - Urgente
- 8 - Archivo
- 9 - Coordinar con



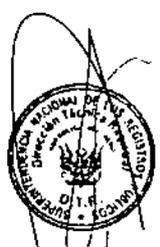
Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al oficio de la referencia con el que se eleva el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el ingeniero verificador, David Alfonso Alvarado Salazar, contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF que dispone sancionar al recurrente por haber incurrido en un supuesto de conducta sancionable previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, cancelando su registro de verificador.

I) ANTECEDENTES:

1.1. Mediante oficio N° 003-2017-SGCA-GDUMA-MM de fecha 02 de febrero de 2017, la subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, formula queja contra el ingeniero verificador David Alfonso Alvarado Salazar, por haber proporcionado datos falsos en el procedimiento de inscripción de la ampliación y modificación de Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B00002 de la partida N° 12269289 del Registro de Predios de Lima, al amparo de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (en adelante, Ley N° 27157), y su reglamento.

1.2. Mediante Resolución Jefatural N° 345-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF de fecha 04 de julio de 2017, se dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable, Ing. Civil David Alfonso Alvarado Salazar, 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 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 de ampliación y modificación de Declaratoria de Fábrica en mérito al título N° 1753737, del 30.09.2016, inscrito en la partida N° 12269289 del Registro de Predios de Lima.

1.3. Mediante dictamen N° 059-2017-SUNARP-ZRN°IX/UAJ de fecha 25 de octubre de 2017, se concluye que el verificador ingeniero civil David Alfonso Alvarado Salazar, incurrió en falta grave administrativa por cuanto se ha demostrado – atendiendo la evaluación de los medios probatorios – que la ampliación y modificación de Declaratoria de Fábrica inscrita en la partida N° 12269289 del registro de predios de Lima, aún no se encontraba culminada en la fecha que declaró



(junio de 1999) en el formulario registral N° 1 del título N° 1753737. En consecuencia, sugiere imponérsele sanción administrativa de cancelación del registro de verificador con el código N° 000001167 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

1.4. Mediante Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 26 de octubre de 2017, se resuelve declarar que el verificador responsable ingeniero civil David Alfonso Alvarado Salazar ha incurrido en falta grave, respecto a su actuación como verificador en la inscripción de la ampliación y modificación de Declaratoria de Fábrica extendida en el asiento B00002 de la partida N° 12269289 del registro de predios de Lima; imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

1.5. Mediante escrito recibido con fecha 22 de noviembre de 2017, el ingeniero civil David Alfonso Alvarado Salazar interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JE manifestando, fundamentalmente:

a) Que en su condición de verificador ha dado fe de lo visto en obra, de los materiales y la antigüedad de estos, asimismo efectuó la revisión del título archivado de la declaratoria de fábrica del área de 644.00 m², que consta en el asiento 13 de fojas 14 del tomo 654 de fecha 17 de enero de 1952, comprobando que no se encuentra inscrita la declaratoria de fábrica del servicio higiénico que se encontraba en el jardín patio interior, razón por la cual decidió realizar la ampliación y modificación de la fábrica, la cual corresponde a un área de 4.87 m² (del servicio higiénico) que representa el 0.75% del área total construida.

b) Que no tuvo la intención de actuar de mala fe, reconociendo que su error fue no tener la diligencia de verificar los planos de catastro que obran en la Municipalidad, situación que puede comprobarse en la declaración jurada firmada por la propietaria que adjunta a su apelación, en la que consta que indicó que la fecha de finalización de la obra corresponde al año 1999 (Fojas 113).

c) Que se tome en cuenta su edad (83 años) y que durante su desarrollo profesional nunca ha tenido sanción por ningún motivo, razón por la cual no cuenta con antecedentes de sanciones de inhabilitación temporal.

1.6. Mediante Oficio N° 874-2017-SUNARP-ZRN°IX/UAJ-JEF, se eleva el recurso de apelación y los actuados correspondientes.

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:

- Sobre las implicancias de la ampliación del plazo para la regularización, dispuesta por la Ley N°30830, en 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, Ing. Civil David Alfonso Alvarado Salazar, resulta pasible de sanción.
- Determinar si la 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 esta solo puede ser eventualmente advertida luego de efectuada la regularización.

Así, lo que se sanciona en sede administrativa, es que el verificador proporcione información discordante con la realidad, esto es que proporcione información falsa, que proporcione documentación falsa o, que al ejercer su actividad transgreda normas técnicas (art. 17 del Reglamento de la Ley N° 27157 y art. 33 del Reglamento del Índice de Verificadores).

Nótese que la sanción administrativa pasa por la suspensión o cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores, lo que es entendible pues al advertirse la comisión de una de las citadas infracciones, todas las cuales afectan directamente a la administración pública y a la esencia misma de la actuación encomendada a los verificadores, no podría permitirse que aquél siga ejerciendo una función delegada de la administración; más aún cuando el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, define al verificador (artículo 2°, numeral 2.2) como: *El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP; quien, bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación (...)*”.

Estando a lo señalado, la ampliación del plazo resultante de la modificación al artículo 3° de la Ley N° 27157 por parte de la Ley N° 30830, **no tiene incidencia directa en la determinación de responsabilidad de los Verificadores en sede administrativa**, pues ella se determina en cada caso concreto y está referida a la **actuación del Verificador** en el procedimiento de regularización. Vale decir, está referida al adecuado ejercicio o no, por parte de Verificador, de la función que le ha sido asignada por ley. Así, basta verificar el incumplimiento de sus funciones para que le sea aplicable una sanción administrativa.

3.2 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 (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 Juan Carlos 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.

En este sentido, el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, ha establecido las responsabilidades y los alcances de las funciones del Verificador en su artículo 2° - numeral 2.2.

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 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.

Para el caso materia del presente dictamen, es importante señalar que en la fecha en la que se presentó la regularización de la ampliación y modificación de la fábrica para su inscripción (30.09.2016), debían corresponder a aquellas construcciones concluidas antes de la vigencia de la mencionada ley, esto es el 21 de julio de 1999.

A mayor abundamiento, corresponde incidir que la importancia de que el verificador responsable haya señalado en los formularios registrales la fecha de culminación de la edificación, **no solo obedece a que dicha declaración permitía determinar la aplicación (o no) de Ley N° 27157 y su reglamento, así como permitía la evaluación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la fecha de la edificación**, que podría haber acarreado la inscripción de cargas técnicas al momento de inscribir la regularización edificatoria, sino además, **permitía determinar la veracidad de tal declaración.**

Entonces, advertido el marco legal en el que se desarrolló 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° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF.

3.3 Determinar si la acción del verificador responsable, Ing. Civil David Alfonso Alvarado Salazar, resulta pasible de sanción.

Con la actuación como verificador responsable del Ing. Civil David Alfonso Alvarado Salazar en el título N° 01753737 del 30 de setiembre de 2016, se generó la inscripción del acto de Modificación, Ampliación y Remodelación de Fábrica extendido en el asiento B00002 de la partida electrónica N° 12269289 del Registro de Predios de Lima. Entre los documentos comprendidos en el referido título se encuentra el Formulario Registral N° 1 - Ley N° 27157, Constatación de Fábrica y el Informe Técnico de Verificación.

Durante el procedimiento registral, el referido título resultó observado el 11 de octubre de 2016 y el 15 de noviembre de 2016, luego liquidado el 01 de diciembre de 2016 y posteriormente inscrito el 14 de diciembre de 2016. El asiento extendido, producto de la inscripción del aludido título, es el acto de Modificación, Ampliación y Remodelación de Fábrica en la partida electrónica N° 12269289 del registro de predios de Lima.

Se puede advertir en los formularios registrales que forman parte del título N° 1753737-2016, la suscripción del ingeniero civil David Alfonso Alvarado Salazar como verificador responsable al amparo de la Ley N° 27157, mediante certificación de firma ante notario público de Lima, Jaime A. Murguía Cavero; asimismo, *en dichos documentos se indica que la culminación de la construcción había sido efectuada en el mes de junio de 1999 (foja 49 del expediente), advirtiéndose en los planos de distribución del primer piso que no consta construcción alguna en el retiro frontal (fojas 24 y 27 del expediente).*

Según el asiento de inscripción referido a la Modificación, Ampliación y Remodelación de Fábrica extendido en la partida electrónica N° 12269289 del registro de predios de Lima, se tiene el siguiente detalle:

Asiento B00002: Modificación, Ampliación y Remodelación de Fábrica.-

La edificación declarada tiene la siguiente distribución:

Primer piso: CASA: Hall de entrada, salita, living room, escalera principal, acceso a planta alta, comedor, oficio, cocina, escalera de servicio, acceso al segundo nivel y azotea, ½ baño, garaje, pasaje de servicio, patio interior, dos cuartos de servicio, baño de servicio, lavandería, 04 estacionamientos. COMERCIO: 04 estacionamientos, ingreso, recepción, sala de clases, cocina, ½ baño, garaje, pasaje de servicio, jardín/huerta, ss.hh para discapacitados, proyección sol y sombra, depósito, baño, lavandería, patio interior, escalera principal acceso a planta alta, escalera de servicio, acceso al segundo nivel y azotea.

Segundo piso: CASA: Llegada de escalera principal, hall de distribución, dormitorio principal con boidonr, closet y baño principal, dormitorio 2 con closet, dormitorio 3, dormitorio 4 con closet, baño completo, dormitorio 5 con closets, llegada e inicio de escalera de servicio de acceso a azotea. COMERCIO: Llegada de escalera principal, oficina 1, baño completo, sala de reunión 1, dormitorio 4 con closet, hall de distribución, sala de reuniones 2 con closet, oficina 2 con boidonr y baño principal, llegada e inicio de escalera de servicio acceso a azotea.

Azotea: CASA: Llegada de escalera y azotea. COMERCIO: Llegada de escalera y azotea.

Áreas techadas resultantes: Primer piso es de 348.87 m2. Segundo piso: 300.00 m2.

Área libre es de 611.13 m2.

Fecha de culminación de la obra: junio de 1999.

Verificador responsable: Ing. David Alfonso Alvarado Salazar

Posteriormente la subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, mediante oficio N° 003-2017-SGCA-GDUMA-MM de fecha 02 de febrero de 2017 (que contiene el Informe Técnico N° 108-2017-SGCA-GDUMA/MM) informa a la Sunarp que producto del análisis de las ortofotos, registros fotográficos de fachada y antecedentes encontrados en el archivo de dicha subgerencia, se ha determinado que la inscripción de la modificación y ampliación de fábrica sobre el predio inscrito en la partida N° 12269289 del Registro de Predios de Lima, no debió ser procedente, por los siguientes fundamentos:

- Porque en las ortofotos de los años 2008, 2010, 2013 y 2016 se ha visualizado que las áreas de ampliación del primer piso no habrían sido construidas en la fecha declarada (junio de 1999), observándose que en el retiro frontal hasta el año 2016 en el mes de setiembre, no se ha demolido el cerco frontal y hay presencia de vegetación cerca al lindero izquierdo y un árbol que ocupa parte de dos estacionamientos; las mismas que obran a fojas 4 del expediente.
- Porque en los registros fotográficos de fachada de predios de los años 2008, 2010, 2013 y 2016 (mes de setiembre) el predio aún mantiene un cerco de seguridad en el retiro hacia la calle, y se puede visualizar que contaba con un área de vegetación y un camino hacia la puerta principal de la casa, de tal manera que había espacio para estacionar dos autos en el retiro frontal; los cuales obran a fojas 3 del expediente.

De la verificación de los documentos presentados por la Municipalidad de Miraflores, se tiene que: i) Aquellos desacreditan la veracidad de la declaración del verificador,

respecto a la fecha de conclusión de la ampliación, modificación y remodelación de la construcción consignada en el Formulario (FOR), esto es junio de 1999 (foja 49 del expediente), y ii) Aquellos desacreditan la declaración del verificador, mediante la cual indica que en su inspección ocular de agosto de 2016, no detectó ningún cerco frontal existente; declaración consignada en su escrito de descargo y en los planos de distribución del primer piso donde consta que en el retiro frontal no se encuentra construcción alguna. (fojas 24, 27 y 83 del expediente).

En efecto, de las ortofotos y los registros fotográficos de fachada de predios, que obran en el expediente, se evidencia que hasta setiembre de 2016 no se puede apreciar la ampliación del primer piso, ni la modificación respecto a la demolición del cerco frontal donde ahora existe un espacio para estacionar dos autos en el retiro frontal, existiendo además presencia de vegetación cerca al lindero izquierdo y un árbol que ocupa parte de dos estacionamientos.

Es de considerar que, en el escrito de descargo efectuado por el verificador responsable, Ing. Civil David Alfonso Alvarado Salazar, de fecha 24 de setiembre de 2017, señala que a fin de determinar la fecha de finalización de la obra para la regularización de la ampliación y modificación de la fábrica, efectuó una inspección ocular en el mes de agosto de 2016, añadiendo, además, que no detecto ningún cerco frontal existente; lo que, en virtud de lo detallado en los párrafos que anteceden, evidencian la falsedad de su declaración.

A mayor abundamiento, importa tener presente que el recurrente, en los fundamentos expuestos en su apelación, no desvirtúa los fundamentos y documentos probatorios presentados por la Municipalidad de Miraflores, en los cuales se acredita que hasta setiembre de 2016 existía un cerco frontal o cerco de seguridad en el retiro hacia la calle, sino se limita a manifestar que confió en la fecha que le fue proporcionada por el propietario y que verificó que la escritura pública de la fábrica anterior era de 1952; mas no desvirtúa las evidencias proporcionadas por la Municipalidad denunciante y verificadas también por esta instancia.

Además de ello, *el mismo recurrente reconoce en su apelación que no solicitó información a la Municipalidad y que, a su consideración, su declaración falsa no constituye una falta sino un error involuntario efectuado sin mala fe.*

En ese orden de ideas, esta Dirección Técnica Registral considera que se encuentra acreditada la falta imputada al Verificador recurrente, esto es que la declaración respecto a la fecha de conclusión de la edificación materia de regularización consignada en el Formulario Registral – FOR no corresponde a la realidad, esto es tal declaración es falsa; lo que significa que el Verificador ha consignado datos falsos en la documentación presentada para el procedimiento de inscripción de regularización de fábrica.

Ahora, habiéndose determinado que la información consignada en el Formulario Registral – FOR por el recurrente, respecto a la fecha de culminación de la fábrica, es falsa, corresponde establecer si éste incurrió en la falta establecida en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157.



A fin de efectuar la declaración de la fecha de conclusión de la fábrica para su regularización, todo verificador tiene el deber de efectuar constataciones con documentos que pudieran brindarle los propietarios (como pago de recibos por materiales o servicios que se emplearon en la ampliación de la fábrica), esto es no solo basándose en su sola afirmación, o recurriendo a la base de datos de la Municipalidad o a la información que obra en la web; y de esta manera, concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la realidad física del predio.

En efecto, resulta factible el acceso a información necesaria (auto avalúos de los años anteriores) por los mecanismos previstos en la Ley 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información, así como el acceso a la información gráfica a través de la página web de la Municipalidad de Miraflores.

En el presente caso, el verificador responsable Ing. Civil David Alfonso Alvarado Salazar, además de haber formulado datos falsos en el procedimiento de inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica no realizó indagaciones mínimas en la Municipalidad de Miraflores, 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 meritado por la administración.

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

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)". (NIETO GARCIA, 2012, p. 339).

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 en junio 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) y d) el haber formulado datos falsos en el procedimiento de inscripción de la regularización de



fábrica, situación que ha sido verificada con los documentos aportados por la Municipalidad de Miraflores y que obran en el expediente.

Habiendo desarrollado todo lo anterior, corresponde confirmar lo resuelto por la primera instancia.

Respecto a los argumentos del recurso de apelación, citados en el numeral 1.5 de antecedentes, corresponde efectuar las siguientes precisiones:

- i) *Sobre haber dado fe de lo visto en obra y haber efectuado la revisión del título archivado de la declaratoria de fábrica.*

Lo desarrollado en las páginas 7 y 8 del presente dictamen nos ha permitido tener certeza en cuanto a la declaración falsa efectuada por el recurrente en los documentos que sustentaron la inscripción de la regularización; por lo que la manifestación de haber efectuado una inspección ocular en el predio antes de suscribir los documentos que permitieron la regularización, solo permite confirmar que la falsedad de su declaración no fue errónea sino deliberada, en la medida que efectuar la inspección ocular es parte de su obligación como Verificador y también lo es consignar en los documentos que suscribe la información que responda a la realidad de lo verificado.

Por otro lado, la revisión del título archivado que sustentó la inscripción de la declaratoria de fábrica anterior, no constituye una actuación que demuestre que adoptó todas las previsiones del caso para asegurarse de proporcionar datos veraces en los documentos que permitieron la inscripción de la regularización.

En este punto, además de lo indicado cabe añadir que el numeral 2.1 del artículo 2° de la Ley 27333, 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. Mientras que, el artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, dispone como función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que interviene, el certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada.

- ii) *Sobre su falta de intencionalidad.*

De lo detallado en el numeral 3.3 del presente dictamen, se concluyó que la actuación del verificador es reprochable y le resultaba exigible la realización de otra conducta (esto es, una conducta diligente).

Resulta necesario insistir en la declaración falsa efectuada por el verificador mediante la cual indica que a agosto de 2016 constató que no existía ningún cerco frontal para el acceso de dos estacionamientos; declaración que quedo desvirtuada con los fundamentos y documentos presentados por Municipalidad

de Miraflores en los cuales se acredita que hasta setiembre de 2016 existía un cerco frontal o cerco de seguridad en el retiro hacia la calle, vegetación y un árbol; sobre este punto, el apelante no ha efectuado descargo en ninguno de los fundamentos expuestos en su escrito de apelación.

iii) *Sobre su edad (83 años) y los antecedentes de sanciones de inhabilitación temporal.*

Sobre este fundamento sustentado por el verificador, téngase en cuenta los argumentos expuestos en el numeral 3.2, en el que se establece que nos encontramos dentro de un procedimiento administrativo sancionador en donde no existen causales eximentes o atenuantes de responsabilidad, como sí lo contempla el derecho penal respecto a la edad del infractor.

Estando a lo expuesto precedentemente 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 ha incurrido en conducta sancionable, al advertirse falsedad en la información consignada en el formulario registral que forma parte del título archivado N° 2016-1753737, en relación al año de conclusión de la ampliación de la declaratoria de fábrica, registrada en el asiento B00002 de la partida N° 12269289 del registro de predios de Lima y por haber consignado datos falsos en la documentación presentada; correspondiendo confirmar la sanción de cancelación de su inscripción en el índice de verificadores, impuesta por la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, conforme a lo previsto en el artículo 34° del Reglamento antes citado.

IV. CONCLUSIÓN:

Por las consideraciones expuestas, en opinión de esta Dirección Técnica Registral; se debe DESESTIMAR la apelación presentada por DAVID ALFONSO ALVARADO SALAZAR, al haber incurrido en responsabilidad, al adecuarse su conducta al supuesto previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN, y CONFIRMAR la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 556-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF de fecha 26 de octubre de 2017.



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.
NIETO GARCIA, Alejandro (2012). "Derecho Administrativo Sancionador". Tecnos, Quinta edición. Madrid.
OBANDO BLANCO, Víctor (2013). "La valorización de la prueba. Suplemento de Análisis Legal del Diario Oficial El Peruano. Lima

Pase a: OGAJ

Para: Opinión y trámite

Fecha: _____