



**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS  
PÚBLICOS N° 195 -2018-SUNARP/SN**

Lima, 13 AGO. 2018

**VISTO:** El recurso de apelación interpuesto por Cosme Rosillo Coronado contra la Resolución Jefatural N° 007-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 08 de enero del 2018, con la que se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 577-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 07 de noviembre del 2017, por la que se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro como verificador.

**CONSIDERANDO:**

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

Que, los procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan sobre la base del informe técnico a cargo de un verificador inscrito en el Índice de Verificadores 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 Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA ha facultado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para la aplicación de las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15 del citado decreto supremo, 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, permite ser un elemento disuasivo frente a comportamientos contrarios a la ley;

Que, el presente procedimiento sancionador se inició de oficio en mérito a la denuncia formulada por la Municipalidad de Miraflores que, acusó la inscripción irregular en la partida N° 41353341 del Registro de Predios de Lima, de la

regularización de ampliación de declaratoria de fábrica, en mérito a la Ley 27157, por lo que se ha realizado indagaciones respecto a la inscripción del título N° 2016-335322, evidenciándose que los datos consignados en los documentos que dieron mérito a dicha inscripción, no coincidían con la información de los antecedentes que obran en dicha comuna en lo referente a la antigüedad de la ampliación de la fábrica objeto de regularización que no existió, cuando menos, hasta el año 2002; por lo que, no correspondía regularizar la misma en mérito a la Ley 27157;

Que, con la Resolución Jefatural N° 577-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 07 de noviembre del 2017, se determinó la responsabilidad del verificador Cosme Rosillo Coronado, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima;



Que, mediante escrito del 30 de noviembre del 2017, el verificador interpone recurso de reconsideración, el mismo que fue resuelto con la Resolución Jefatural N° 007-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 08 de enero del 2018, declarando infundado su recurso;



Que, mediante escrito del 15 de marzo del 2018, el verificador interpone recurso de apelación, el mismo que fue elevado a esta Superintendencia, adjuntando los actuados correspondientes, mediante Oficio N° 217-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, de fecha 23 de marzo del 2018;



Que, esta Superintendencia ha designado a la Dirección Técnica Registral para que en su calidad de órgano técnico emita dictamen sobre el recurso de apelación interpuesto, 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, el Dictamen N° 021-2018-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp que, forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del TUO de la Ley 27444, recomienda se desestime el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 007-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF y, en consecuencia se confirme la sanción impuesta al verificador Cosme Rosillo Coronado, por las consideraciones que se exponen en el mencionado documento y con las cuales esta Superintendencia, como órgano de segunda instancia administrativa, concuerda;

Que, en el Informe N° 556-2018-SUNARP/OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Sunarp ha emitido opinión en el sentido que el recurso administrativo de apelación formulado, contra la Resolución Jefatural N° 007-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, debe ser desestimado.



Estando a lo expuesto, el expediente ha quedado expedito para emitir el pronunciamiento correspondiente;

De conformidad con lo dispuesto en el literal 1) del Artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Cosme Rosillo Coronado, contra la Resolución Jefatural N° 007-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, y por ende, **CONFIRMAR** la sanción decretada por la primera instancia con la Resolución Jefatural N° 577-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 07 de noviembre del 2017.

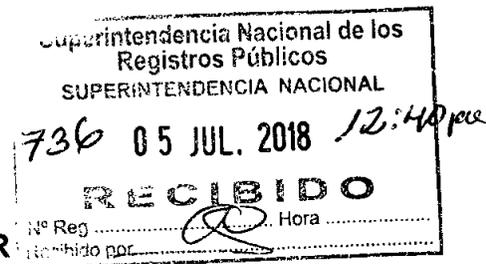
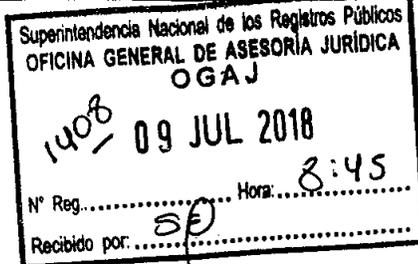
**Artículo Segundo.-** Disponer la notificación de la presente resolución y del Dictamen N° 021-2018-SUNARP-DTR de fecha 05 de julio del 2018 que forma parte integrante de la presente resolución, al apelante y al Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

**Artículo Tercero.-** Declarar agotada la vía administrativa.

**Regístrese y Comuníquese.**



**MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA**  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos  
**SUNARP**



**DICTAMEN N° 021 -2018-SUNARP/DTR**

**Asunto.-**

Recurso de apelación interpuesto el 15 de marzo del 2018, por el ingeniero COSME ROSILLO CORONADO, contra la Resolución Jefatural N° 007-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 08 de enero del 2018, con la que se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 577-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 07 de noviembre del 2017, por la que se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro como verificador.

**I. ANTECEDENTES:**

1.1. Mediante Resolución Jefatural N° 219-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 25.04.2017, se inició procedimiento administrativo sancionador al verificador, Ing. COSME ROSILLO CORONADO, por consignar información presuntamente falsa en el Formulario Registral N° 01 – Ley N° 27157 y demás documentos presentados con el Título N° 2016-335322, al declarar indebidamente la construcción (ampliación de declaratoria de fábrica) del predio inscrito en la Partida N° 41353341, del Registro de Predios de Lima, por cuanto: i) Existe incongruencia entre los planos y demás documentación técnica presentada y la realidad física del predio, ya que lo inscrito se contradice con la información consignada en los registros fotográficos, ortofotos y demás documentación que obran en la Municipalidad de Miraflores, y ii) Declarar como fecha de terminación de la ampliación de fábrica, mayo de 1999, cuando de la información obrante en la Municipalidad de Miraflores, en el predio, hasta el año 2002 no se evidencia la culminación de la ampliación de la fábrica declarada; incumpliendo con la función establecida en el literal b) del artículo 24° y la obligación señalada en el literal c) del artículo 25°, ambos del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordante con el artículo 14° del D.S N° 035-2006-VIVIENDA; conducta sancionable que se encuentra tipificada en el inciso b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios que, además, se considera como falta grave, de acuerdo al inciso a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157.

1.2. Mediante escrito recibido el 09.05.2017, el verificador, Ing. COSME ROSILLO CORONADO, presenta su descargo manifestando, que: (i) fue la propietaria quien le informo que el inmueble había sido construido antes del año 1999; (ii) fue contratado para subsanar deficiencias existentes en la documentación suscrita por otro profesional respecto al trámite de regularización de ampliación y remodelación de fábrica y que por ello trabajó con documentación preexistente y no verificó la fecha de conclusión de la edificación.



1.3. Mediante Resolución Jefatural N° 577-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 07 de noviembre del 2017, se resuelve declarar la existencia de responsabilidad del verificador, Ing. COSME ROSILLO CORONADO, al haber consignado información falsa en el Formulario Registral N° 01 – Ley N° 27157 y demás documentación contenida en el Título N° 2016-335322, al declarar indebidamente como fecha de terminación de la ampliación de la fábrica – segundo, tercer y cuarto piso- del predio inscrito en la Partida N° 41353341, del Registro de Predios de Lima, mayo de 1999; conducta sancionable conforme a lo previsto en el inciso b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios que, además, se considera como falta grave, de acuerdo al inciso a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157; imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador y disponiendo remitir la documentación actuada a la Procuraduría Pública de la Sunarp.

1.4. Mediante escrito presentado el 30.11.2017, el citado verificador interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución detallada en el numeral precedente, manifestando, fundamentalmente, lo siguiente: (i) que fue la propietaria quien le informo que el inmueble había sido construido antes del año 1999; (ii) que fue contratado para subsanar deficiencias existentes en la documentación suscrita por otro profesional respecto al trámite de regularización de ampliación y remodelación de fábrica y que por ello no verifico la fecha de conclusión de la edificación.

1.5. Mediante Resolución Jefatural N° 007-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 08 de enero del 2018, dado que con sus afirmaciones y medios de prueba adjuntados (los mismos que fueron ofrecidos en sus descargos y anterior recurso de reconsideración) no ha podido desvirtuar las imputaciones en su contra, se declaró infundado su recurso de reconsideración.

1.6. Con el Oficio N° 217-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, recibido el 23.03.2018, la Jefa de la Zona Registral N° IX, eleva el recurso de apelación y los actuados a la sede central de la Sunarp.

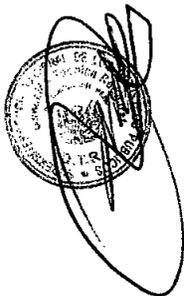
## II. CUESTIONES A DILUCIDAR:

De acuerdo a los hechos y argumentos expuestos en la tramitación del proceso administrativo, éste dictamen tendrá por objeto determinar:

- Si se encuentra dentro de los alcances de la función del verificador responsable, interviniente en la regularización de la fábrica, la verificación de la fecha de culminación de la obra;
- Si se encuentra acreditada la falta imputada al recurrente o corresponde amparar su apelación.

## III. ANÁLISIS:

### 3.1 Cuestión Previa.-



## Evaluación de procedencia del recurso

Habiéndose interpuesto el presente recurso, dentro del plazo señalado en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, de conformidad con los cargos de notificación que obran en el expediente administrativo, ha quedado expedito para la emisión del dictamen correspondiente, con arreglo a lo dispuesto en el literal h) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

### 3.2 Determinar si se encuentra dentro de los alcances de la función del Verificador responsable, la verificación de la fecha de culminación de la obra.

En la Ley 27157 se estableció un procedimiento para la regularización de edificaciones, que deben seguir los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno. Este procedimiento se realiza con la intervención de verificador y notario.

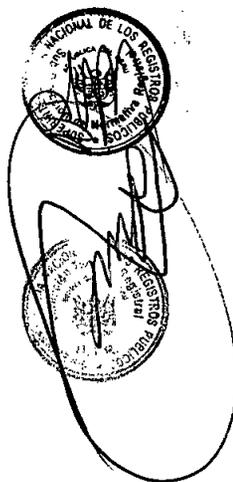
Para tal efecto se estableció como título inscribible el Formulario Registral (FOR), con la documentación que le sirve de sustento, el mismo que debe ser suscrito por el o los propietarios y el verificador interviniente, con firmas certificadas notarialmente.

El Verificador Responsable es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien bajo su responsabilidad 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.

Conforme al literal b) del artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar, entre otros:

"b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada".

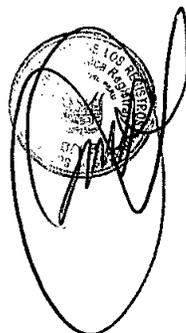
Tal certificación implica, dar por cierta la concordancia entre los datos, especificaciones técnicas y características de la fábrica declarados en el formulario registral, en el informe técnico de verificación y anexos, con las que ostenta la fábrica en la realidad física. Precisamente, uno de los datos que el verificador está obligado a declarar en el formulario registral es la "fecha de terminación de la construcción" materia de regularización, dato



que tiene singular importancia, en tanto determina la aplicación o no del procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley 27157.

En efecto, conforme al artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 27157, el procedimiento de regularización previsto en el Título I de la citada ley, se aplica a "las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización". De acuerdo a la citada norma, las edificaciones construidas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas con posterioridad a la fecha indicada, es decir, después del 20 de julio de 1999, deben sujetarse al trámite regular previsto en el Título II de la Ley N° 27157 y sección segunda de su Reglamento.

Así, siendo el Verificador Responsable el principal actor de la regularización, máxime cuando en ésta no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, corresponde a dicho profesional verificar que las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, o demoliciones materia de regularización hayan concluido antes del 21 de julio de 1999. 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 título presentado.



Ahora, la obligación del verificador de constatar que las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, o demoliciones materia de regularización hayan concluido antes del 21 de julio de 1999, 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 interesados o propietarios.

Para tal efecto, el verificador puede consultar la información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad<sup>1</sup> a la que pertenece el inmueble materia de regularización, la información contenida en el google earth, entre otros.

<sup>1</sup> La información obrante en las municipalidades puede ser solicitada vía acceso a la información u otro mecanismo que el respectivo municipio ponga a disposición de los ciudadanos.

**3.3 Si se encuentra acreditada la falta imputada al recurrente o corresponde amparar su apelación.**

Como se señaló en los antecedentes, la falta imputada al recurrente es "falsedad en la información o documentación presentada por el verificador en el ejercicio de sus funciones", prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordante con el literal a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157, pues se le atribuye como conducta sancionable haber consignado información falsa en el Formulario Registral N° 01 – Ley N° 27157 y demás documentación contenida en el Título N° 2016-335322, al declarar indebidamente como fecha de conclusión de la ampliación de la fábrica – en el segundo, tercer y cuarto piso-, del predio inscrito en la Partida N° 41353341, del Registro de Predios de Lima, mayo de 1999.

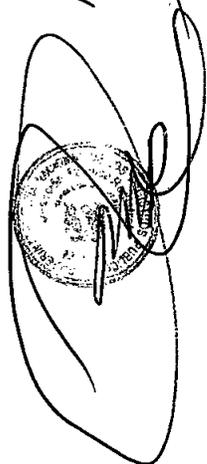
Como la declaración falsa atribuida al verificador está referida a la fecha de terminación de la construcción obrante en la partida registral antes citada, corresponde determinar, en primer lugar, si efectivamente la fecha de conclusión consignada por el recurrente en el Formulario Registral – FOR no corresponde a la realidad, pues solo si se establece con certeza razonable que tal fecha es falsa, puede atribuirse al verificador encausado la falta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, dado que el presupuesto objetivo para la configuración de tal falta es la existencia de falsedad en la información o documentación presentada.

En el presente caso obra en el expediente el Informe Técnico N° 1355-2016-SGCA-GDUMA/MM, suscrito por el Inspector Catastral de la Municipalidad de Miraflores, sustentado en ortofotos y registros fotográficos, obrantes en la Municipalidad, lo que evidencia que recién entre los años 2011 y 2015 se habría concluido la ampliación de la fábrica (regularizada por el verificador) del segundo, tercer y cuarto piso, respectivamente.

Dicho informe desacredita la veracidad de la fecha de conclusión de la ampliación de la construcción consignada en el Formulario Registral (FOR), toda vez que se ha sustentado en documentación pública que evidencia la discordancia entre lo declarado y la evolución real de la ampliación de la fábrica declarada por el verificador.

En efecto las ortofotos del año 2002 evidencian que la ampliación de la fábrica no se habría empezado siquiera en dicho año y conforme a las ortofotos del año 2006 se aprecia que las ampliaciones (segundo, tercer y cuarto piso) recién obtienen la altura de sus colindantes, con la cual se puede determinar que la ampliación de esta no tuvo como fecha de culminación mayo de 1999.

Es más, de acuerdo al registro de fotográfico de predios de la Municipalidad de Miraflores, la ampliación de la fábrica no cuenta con



acabados finales al año 2004 y solo se observan 3 pisos construidos, los cuales habrían sido terminados entre el 2008 y 2010; de acuerdo a este registro se ha podido determinar que entre el 2011 y 2015 se ha concluido la ampliación de fábrica fechada en mayo del 1999.

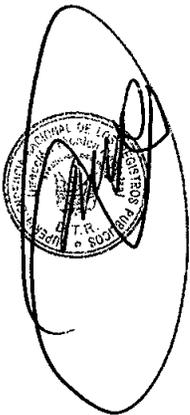
Entonces de acuerdo con lo señalado precedentemente, esta Dirección Técnica Registral considera que se encuentra acreditada que la fecha de conclusión de la edificación materia de regularización consignada por el recurrente en el Formulario Registral – FOR no corresponde a la realidad, es decir, la fecha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

Ahora, habiéndose determinado que la fecha de conclusión de la edificación materia de regularización consignada en el Formulario Registral – FOR por el recurrente, 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.

El artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios establece como una de las conductas susceptibles de sanción por la Sunarp, “b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones”, por su parte el artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, al regular las faltas graves imputables a los verificadores, prescribe: “Constituyen faltas graves: a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada”.

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

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



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

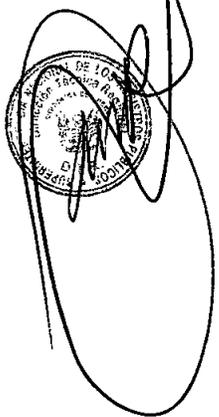
De un lado, sobre el "dolo" o "culpa" (principio de culpabilidad). En el caso concreto, el verificador tiene como función certificar la concordancia entre la realidad física con la información contenida en la documentación que se presenta al Registro y, además, tiene la obligación de actuar con diligencia (inciso "c" del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios). Sin embargo, en el procedimiento no consta el comportamiento o actuar diligente del verificador que permita vislumbrar por qué aseveró que la culminación de la construcción fue mayo de 1999.

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

En el presente caso, el verificador responsable declaró en la documentación que dio mérito a la inscripción de la ampliación de la fábrica en vía de regularización, que la fecha de la conclusión de la misma fue mayo de 1999, para lo cual debió realizar la constatación respectiva, con documentos que pudieran brindarle los propietarios (como pago de recibos por materiales o servicios que se emplearon en la ampliación de la fábrica) o recurriendo a la base de datos de la Municipalidad o a la información que obra en la web, y verificando de manera directa la construcción, realizando aproximaciones que le pudieran permitir definir las características propias, tales como la antigüedad de los acabados. De esta manera, el verificador debió concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la realidad física del predio.

Efectivamente, con solo haber requerido las cuponerías del pago de impuestos del predio submateria a la propietaria, o en su defecto de haberse acercado a la Municipalidad a solicitar los autoavalúos, hubiera podido advertir que no existía ampliación alguna cuando menos hasta el año 2002, dado que existe en la Municipalidad información fotográfica que así lo indica.

En efecto, el verificador pudo acceder a información necesaria (autoavalúos de los años anteriores) por los mecanismos previstos en la Ley 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información, así como



también pudo acceder a información gráfica a través de la página web de la Municipalidad de Miraflores<sup>2</sup>.

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

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

Al respecto, 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)"<sup>3</sup>.

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 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).

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

Respecto al argumento del recurso de apelación, merece las siguientes precisiones:

<sup>2</sup> Es más, advertimos que la Municipalidad de Miraflores publicita a través del enlace web <http://sig.miraflores.gob.pe/miraflores/mapabase.html>, las imágenes del catastro de dicha comuna, teniendo, todo aquel que ingresa, acceso a las ortofotos de los años 2002, 2005, 2006 y 2011, de los predios de dicho distrito.

<sup>3</sup> NIETO GARCIA. Alejandro. Derecho Administrativo Sancionador. Quinta edición. Madrid: Tecnos, Año 2012. p. 339.



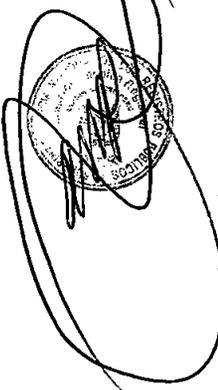
No haber meritado que el recurrente ha confiado en la información brindada por la propietaria y no considerar que fue contratado para subsanar observaciones de un expediente anterior.

En el presente caso, el recurrente ha manifestado que efectivamente, ha suscrito el formulario de regularización que dio merito a la inscripción generado con el título 2016-335322 en la partida 41353341 de la Oficina Registral de Lima, acusando que el dato consignado en la fecha de conclusión de la ampliación de fábrica, es la que le manifestó la propietaria, pues –como indica en sus descargos, en su reconsideración y en su apelación- trabajo sobre documentación preexistente suscrita por otro profesional.

Al respecto, y como ya se ha detallado detenidamente en el numeral 3.2 del presente dictamen, el Verificador Responsable es el principal actor de la regularización, máxime cuando en este procedimiento no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, por ello, corresponde a dicho profesional verificar que las edificaciones materia de regularización hayan concluido antes del 21 de julio de 1999. **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 título presentado.**

Efectivamente, de acuerdo a lo regulado en el artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, al definir al Verificador responsable, se establece que es el arquitecto o ingeniero civil colegiado que, bajo responsabilidad profesional, constata la existencia y características de la edificación; precisando el artículo 14 de la misma norma que *“Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio”*.

Por su parte, el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley 27333<sup>4</sup>, 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



<sup>4</sup> Ley 27333

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

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

(...)

certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada.

En este sentido, las funciones y acciones del verificador, se encuentran delimitadas bajo los parámetros de la responsabilidad antes enunciada; es decir, que las mismas giran en torno a la información que se consigna y suscribe en el Formulario Registral y otros documentos afines; por eso la relevancia y necesidad de que dichas acciones se realicen en forma responsable y prolija, bajo la cualidad de la verdad.

En el presente caso, se ha evidenciado que el verificador ha efectuado la constatación de la ampliación de la declaratoria de fábrica exclusivamente en merito a la información brindada por la propietaria, evidenciando que no ha recurrido a otros elementos que le permitan confirmar la fecha de culminación de la fábrica y menos aún descartar que esta tenga la fecha posterior a la declarada. Ello en función, según alega, a que fue contratado para subsanar observaciones de una presentación anterior.

Sin embargo, es labor del Verificador Responsable certificar con relación a los actos a regularizar – entre otros aspectos –, la coincidencia de los datos consignados en el Informe Técnico de Verificación y en el Formulario Registral (FOR) con la realidad física del inmueble y asimismo, **que dicha realidad física corresponde al ámbito temporal previsto en la norma, es decir, que preexistía al 21 de julio de 1999.**

En tal sentido, la verificación de esta circunstancia, es decir, de la fecha de ocurrida la edificación, modificación, ampliación, remodelación o demolición, corresponde exclusivamente al Verificador Responsable, como se desprende de lo previsto en la Ley 27157, así como del literal b)<sup>5</sup> del artículo 24º y del literal c)<sup>6</sup> del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN, modificado por Resolución N° 220-2004-SUNARP-SN.<sup>7</sup>

En ese contexto, al realizar la constatación de la fábrica y, por ende, consignar la fecha de terminación de la construcción, el verificador ha debido valerse de medios de auxilio típicos, *los que el profesional considere adecuados para el caso como las imágenes fotográficas que obran en la Municipalidad de Miraflores, los autoavaluos de años anteriores, los permisos o licencias solicitadas respecto al predio, o atípicos de carácter técnico-científico, como el Google Earth.* Estos elementos (típicos o atípicos) le hubieran permitido al verificador

<sup>5</sup> Artículo 24.- Funciones del verificador

Es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente:

(...)

b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada; (...)

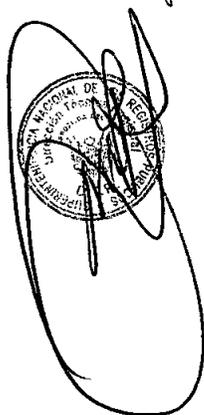
<sup>6</sup> Artículo 25.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones:

(...)

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

<sup>7</sup> Conforme a lo establecido en la Jurisprudencia del Tribunal Registral en la Resolución N° 344-2012-SUNARP-TR-L.



concordar la realidad con la información que finalmente proporcione en los documentos que suscribiría.

Lo mencionado encuentra su fundamento en el literal b) del Art. 24º del Reglamento del Índice de Verificadores, dispositivo legal que señala la obligación del verificador de actuar con diligencia, entendida ésta, como el debido cuidado y eficiencia en el cumplimiento de su deber, originando su incumplimiento, la sanción correspondiente.

Por ende, el argumento del recurrente, por el cual justifica que la responsabilidad en la fecha de la declaración debe recaer en la propietaria, ha quedado desvirtuado y más bien se ha evidenciado su actuar negligente al señalar que la propietaria le habría hecho incurrir en error, al brindarle información inexacta, lo que más bien pone en evidencia la contravención al deber de función de todo profesional verificador quienes de acuerdo a ley son los designados para elaborar, organizar, tramitar y constatar la existencia y características de la construcción, todo esto, bajo su responsabilidad, según lo preceptuado en el Art. 2º del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157.

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° 2016-335322, en relación al año de conclusión de la ampliación de la declaratoria de fábrica, registrada en el asiento B00002 de la partida N° 41353341 del registro de predios de Lima, 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.

### CONCLUSIÓN:

Por las consideraciones expuestas, en opinión de esta Dirección Técnica Registral, se debe DESESTIMAR la apelación presentada por COSME ROSILLO CORONADO, 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° 577-2017-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF del 07.11.2017.



MARIO ROSARIO GUAYLUPO  
Director Técnico Registral (e)  
SUNARP