RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 086-2018-SUNARP/SN

Lima, 04 MAYO 2018

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por la señora Viviana Isabel Burga Meza, contra la Resolución Jefatural N° 446-2017-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF de fecha 29 de agosto 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 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 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 N° 035-2006-VIVIENDA ha facultado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la aplicación de las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15 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 procedimiento administrativo sancionador del presente caso, se inicia en mérito a la denuncia presentada por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, contra la verificadora Viviana Isabel Burga Meza sobre una presunta irregularidad en la inscripción de la ampliación y modificación de la declaración de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, extendida

en el asiento B00006 de la partida N° 46504690 del Registro de Predios de Lima. En dicha comunicación, advierte que la fábrica no es procedente, ya que la ampliación y modificación no habrían sido concluidas en enero de 1999, en vista que en el año 2001 solicitaron la licencia de construcción para dichas ampliaciones. Así mismo, de acuerdo a la descripción literal, están incluyendo ambientes cuyas áreas no han sido consideradas en dicha regularización y que habrían sido posteriores al año 2006;

Que, la Resolución Jefatural N° 446-2017-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF determinó responsabilidad en la verificadora, por su actuación en la inscripción de la ampliación y modificación de la declaración de fábrica del predio ubicado calle Eduardo de Habich N° 201 del distrito de Miraflores, inscrito en la partida electrónica N° 46504690 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, mediante escrito presentado el 13 de setiembre de 2017, la Verificadora Viviana Isabel Burga Meza de Arellanos, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 446-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF;

Que, mediante oficio N° 717-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, recibido con fecha 03 de octubre de 2017, la Jefa de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, eleva el recurso de apelación y los actuados a esta Superintendencia Nacional para conocimiento y resolución del caso;

Que, esta Superintendencia, mediante Hoja de Trámite N° 16204-2017, 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 (ROF) de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante Dictamen N°017-2018-SUNARP/DTR, la Dirección Técnica Registral recomienda se declare infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 446-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 29 de agosto de 2017 y en consecuencia, se confirme la sanción impuesta a la verificadora Viviana Isabel Burga Meza, por las consideraciones que se exponen en el mencionado documento y con las cuales esta Superintendencia, en su condición de segunda instancia administrativa, se encuentra conforme;

Que, en este contexto, el referido dictamen forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.02 del artículo 6° del TUO de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General;

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

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 RESUEVE:

Artículo Primero.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la verificadora Viviana Isabel Burga Meza contra la Resolución Jefatural N° 446-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 29 de agosto de 2017, por ende, **CONFIRMAR** la sanción decretada por la primera instancia.

Artículo Segundo.- Disponer la notificación de la presente resolución a la recurrente y a la Jefe de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web institucional.

MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DICTÁMEN N° 017 -2018-SUNARP/DTR

Asunto.-

Recurso de Apelación interpuesto el 13 de setiembre de 2017 por la ingeniera civil VIVIANA ISABEL BURGA MEZA, contra la Resolución Jefatural N° 446-2017-SUNARP-Z.R. N° IX/JEF del 29 de agosto de 2017, que le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador signado con el código N° 000000170 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

I. ANTECEDENTES

1.1 Mediante Resolución Jefatural N° 056-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 30 de enero de 2017, se dispuso iniciar procedimiento administrativo sancionador contra la Verificadora Responsable, ingeniero civil VIVIANA ISABEL BURGA MEZA, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en 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 literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006–Vivienda, por haber consignado en el Formulario Registral N° 1, presentado con el título N° 138184, del 07 de febrero de 2014, como fecha de terminación de la obra de ampliación y modificación de edificación, el mes de enero de 1999; información que discrepa con la realidad física del inmueble, conforme consta en el Informe Técnico emitido por la Municipalidad Distrital de Miraflores.

1.2 Mediante Resolución N° 446-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 29 de agosto de 2017, se declaró que la Verificadora Responsable, ingeniero civil VIVIANA ISABEL BURGA MEZA, incurrió en la conducta sancionable imputada en la resolución citada en el numeral que antecede, por lo que se le impuso la sanción de cancelación de su Registro de Verificador y se dispuso su remisión a la Procuraduría Pública de la Sunarp, a efectos de que se evalúe interponer las acciones que resulten pertinentes

1.3 Los hechos que sustentaron las decisiones contenidas en la Resolución citada en el numeral que antecede son:

i) La presentación del título N° 138184, del 07 de febrero de 2014, por don Ricardo Alberto Bonelli Tuesta, donde solicitó la inscripción de la

ampliación y modificación de la declaración de fábrica del predio ubicado en la calle Eduardo de Habich N° 201 del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida N° 46504690, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en virtud de la Ley 27157.

ii) Los siguientes documentos presentados en dicho título: el Formulario Registral N° 1 de la Ley 27157 y el anexo N° 1, que contiene la Constatación de Fábrica efectuada, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio, el Informe Técnico de Verificación, los planos de localización y ubicación y los planos de arquitectura. Es en el Formulario Registral N° 1, donde la ingeniero civil Viviana Isabel Burga Meza declara como fecha de terminación de la construcción enero de 1999 y cumple con legalizar su firma ante la notaria Rocío Calmet Fritz.

iii) El oficio N° 0047-2016-SGCA-GDUMA/MM, del Sub Gerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, poniendo en conocimiento de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, la presunta irregularidad en la declaratoria de fábrica inscrita en la partida registral N° 46504690, del Registro de Predios de Lima, efectuada al amparo de la Ley N° 27157, señalando como responsable de las irregularidades a la ingeniera Viviana Isabel Burga Meza, al haber declarado que las obras de ampliación y modificación de fábrica fueron culminadas en enero de 1999, lo cual no correspondería pues, indican, recién en el año 2001 los propietarios solicitaron licencia de construcción para dichas ampliaciones. Así mismo se habrían incluido ambientes cuyas áreas no han sido consideradas en dicha regularización y estas habrían sido edificadas con posterioridad al año 2006. También advirtieron discrepancias con las fotografías y ortofotos revisadas por su subgerencia.

iv) El cuestionamiento a la fecha de culminación de las obras de ampliación y modificación de fábrica está sustentado en el informe técnico N° 920-2016-SGCA-GDUMA/MM, que contiene la referencia a la licencia otorgada mediante Resolución N° 442-2001-SDOPR/MM, de fecha 03 de diciembre de 2001, donde se declara procedente la obras de ampliación y modificación del 1° y 2° nivel, con un incremento de 49.97 m2 y 44.23 m2 respectivamente y su correspondiente Certificado de Conformidad N° 195-2006-GTA.01/MM, del 08.08.2016, donde se declara la Finalización de tales obras de ampliación; adicionalmente indican que cuentan con fotos del año 2006 donde se aprecia que a esa fecha aún no habían realizado la ampliación que incluyera los cuartos de baño y terraza en el segundo piso; también

indican que en las ortofotos de los años 2002, 2005 y 2006 no se advierte la terraza sobre los cuartos con baño, el mismo que figura como construido en el Registro Fotográfico de Fachadas correspondiente al año 2014

1.4 Mediante escrito presentado el 13 de setiembre de 2017, la Verificadora Viviana Isabel Burga Meza de Arellanos, interpone recurso de apelación, fundamentando su recurso, entre otros, en los siguientes argumentos:

- No se encuentra conforme con la indicada sanción, porque en dicha evaluación no se ha considerado que no tiene antecedentes sancionables y nunca se ha visto involucrada en estos problemas administrativos.

- Su actuación fue realizada de buena fe y en virtud de la declaración que los propietarios le proporcionaron, quienes nunca le mostraron documentación alguna sobre una situación adversa o diferente a la construcción existente

- La calificación como falta grave es excesiva pues en su actuación no hubo la intención de cometer un delito ni presentó documentos fraguados o falsos.

- Que el "dictamen impugnado" (sic.) carece de motivación y resuelve con un criterio errado e ilegal.

- Adicionalmente, menciona que el verificador no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza; es por ello que la sanción que se pretende imponerle, en cuanto a si ha incurrido o no en responsabilidad administrativa, no se ajusta a la realidad.

- Son los propietarios quienes informan sobre la fecha de la terminación de la obra.

II. ANÁLISIS

2.1. Evaluación de procedencia del recurso.

Habiendo interpuesto el recurso de apelación el 13 de septiembre de 2017, esto es dentro del plazo de 15 días señalado en art. 216° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, de conformidad con los cargos de notificación que obran en el expediente administrativo, corresponde 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.

2.2. Cuestiones por dilucidar.

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

- Si se encuentra dentro de los alcances de la función del Verificador responsable, la verificación de la fecha de culminación de la obra;
- Si se encuentra acreditada la falta imputada a la recurrente o corresponde amparar su apelación.

2.3. Si se encuentra dentro de los alcances de la función del verificador responsable, la verificación de la fecha de la culminación de la obra.

Como el presente caso está referido a un procedimiento de regularización de edificaciones, establecido en 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, reglamentado por el D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, así como la directiva aprobada por Resolución del Superintendente Nacional N° 023-2001-SUNARP/SN, es necesario analizar el marco legal que debió tener en cuenta la Verificadora Responsable para acogerse al beneficio del saneamiento dispuesto por dicha norma.

Al respecto, mediante la Ley citada en el párrafo que antecede se estableció un procedimiento que pueden seguir los propietarios para inscribir el saneamiento físico legal de predios urbanos. Ello les permite regularizar las edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno. Dicho procedimiento se realiza con la intervención de un Verificador Responsable.

Para tal efecto, en dicha Ley se estableció como título inscribible el Formulario Registral (FOR), acompañando la documentación que le sirve de sustento, el mismo que debe ser suscrito por el o los propietarios y el Verificador Responsable 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 los 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, 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, entre otros, 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 determinación 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 *ylo* conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno *ylo* la correspondiente independización". De acuerdo con 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 Titulo 11 de la Ley N° 27157 y la sección segunda de su Reglamento.

Así, siendo el Verificador Responsable el principal actor de la regularización, máxime cuando en éste 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 titulo presentado; 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.

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[1] a la que pertenece el inmueble materia de regularización, la información contenida en el google earth, entre otros.

2.4. Si se encuentra acreditada la falta imputada al recurrente.

Como se ha señalado en los antecedentes, la falta atribuida a la recurrente es el haber proporcionado información falsa en el Formulario Registral, la misma que está prevista como tal 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; lo que permitió que en vía de regularización se inscribiera la Ampliación y Modificación de la edificación de la declaración de fábrica del predio ubicado en la calle Eduardo de Habich N° 201 , distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 46504690 del Registro de Predios de Lima, al haber consignado en el FOR como fecha de terminación de la construcción: "*el mes de enero de 1999*".

Como la declaración falsa atribuida a la verificadora 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 la 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 a la verificadora encausada 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.

[1] 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. Algunas Municipalidades, como es el caso justamente de la Municipalidad de Miraflores, brindan la posibilidad de acceder vía web, como parte del Sistema de Información Geográfico, al registro de ortofotos, encontrándose disponibles las correspondientes a los años 2002, 2005, 2006 y 2011,

En el presente caso, tanto en el oficio N° 0047-2016-SGCA-GDUMA/MM emitido por el Sub Gerente de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar, como en el informe técnico de la Municipalidad de Miraflores N° 920-2016-SGCA-GDUMA/MM, emitido por el Inspector Catastral Raquel V. Rodríguez Zamalloa, se señala como irregularidad de la ingeniera Viviana Isabel Burga Meza, el haber declarado que las obras de ampliación y modificación de la declaración de fábrica fueron culminadas en enero de 1999, lo que no resultaría correcto pues tales obras no habrían sido concluidas en tal fecha, toda vez que con posterioridad a ello, en el año 2001, solicitaron licencia de construcción para dichas ampliaciones. Así mismo, señalan, se habrían incluido ambientes cuyas áreas no han sido consideradas en dicha regularización y que habrían sido efectuadas con posterioridad al año 2006. Para sustentar tales imputaciones, adjuntan el archivo de las fotografías y ortofotos de la Municipalidad de Miraflores.

Con dicho informe, la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores está contrarrestando la veracidad del dato consignado por la verificadora en el Formulario Registral (FOR), quien señaló como fecha de terminación de la edificación el mes de enero de 1999; al haberse emitido dentro de un procedimiento de fiscalización posterior de verificación de las declaraciones de fábrica efectuadas por los verificadores.

En efecto, según la Ley Orgánica de Municipalidades[2], la fiscalización de las declaraciones de fábrica es una de las funciones exclusivas de las municipalidades distritales y la realizan cuando el registro público[3] correspondiente, les comunica que se ha efectuada la inscripción de la fábrica al amparo de la Ley 27157, para tal fin deberán comprobar la autenticidad de los documentos y de las declaraciones que han realizado los administrados, entre ellas la relativa a la fecha de conclusión de la edificación materia de regularización.

En el caso de la Municipalidad Distrital de Miraflores, la fiscalización está prevista en su Reglamento de Organización y Funciones, en los literales c) y k) del artículo 116° como funciones de la Subgerencia de Catastro, que tiene como funciones, entre otras, realizar inspecciones de verificación catastral y registrar las declaratorias de fábrica regularizadas ante Registros Públicos.

Ha sido precisamente la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, como parte de su labor de fiscalización, la que ha emitido el informe técnico que desacredita la veracidad de la fecha de conclusión de la ampliación de fábrica consignada en el Formulario Registral - FOR. En efecto, con la

---

[2] Según el inciso 3.6.2., del Artículo 79, de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, es función de las municipalidades, realizar la fiscalización de las declaraciones de fábrica.

[3] Art. 10 de la Ley 27333 dispone que la comunicación a las municipalidades, de las declaraciones de fábrica efectuada por los verificadores al amparo de la Ley Nº 27157, será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva.

declaración del servidor de la Municipalidad debidamente acreditada con las fotografías correspondientes al registro fotográfico histórico de la Municipalidad, se desvirtúa que la fecha de culminación de la construcción haya sido enero de 1999.

En el presente expediente administrativo se aprecia que la primera instancia ha tenido en cuenta lo expresado en los párrafos que anteceden para imponer la sanción recurrida. En ese mismo sentido, de la verificación efectuada por esta instancia a los informes de la Municipalidad de Miraflores, se advierte que las imputaciones son concluyentes e irrefutables, en aspectos tales como que en el Formulario de regularización se consignan determinados ambientes (ampliaciones y modificaciones en el primer y segundo nivel), como culminados en enero de 1999, y sin embargo, tales ambientes son los mismos cuya construcción fue declarada procedente mediante Resolución N° 442-01-SDOPR/MM y respecto de las que, incluso, se otorgó el Certificado de Conformidad de Obra N° 195-2006-GTA.01/MM, de fecha 08.08.2006. Es decir, de la sola verificación de ello, resulta evidente que la fecha consignada por la recurrente en el Formulario de regularización es falsa.

Ahora bien, habiéndose determinado tal falsedad, corresponde establecer si con ello la Verificadora recurrente incurrió en la falta que se le imputa.

Efectivamente, en el inciso b) del artículo 33° del Reglamento del índice de Verificadores del Registro de Predios, se estableció como conducta susceptible de sanción la *"Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones";* en tanto que en el artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, al regular las faltas graves imputables a los verificadores, se consignó que: "Constituyen faltas graves: a) *Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada. (...)"*

Lo anterior debe ser leído conjuntamente con lo previsto en el inciso 10 del artículo 246 del TUO de la Ley 27444, 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-AAfTC (fundamento 21), reconoce expresamente que las sanciones solo pueden sustentarse en la comprobación de la responsabilidad subjetiva del agente infractor, estableciéndose:

> "... es licito 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. (...)"

Para la aplicación del principio de culpabilidad en el presente procedimiento, se debe determinar si en el accionar del verificador hubo "dolo" o "culpa", así como la existencia de una situación normal que le haga exigible un determinado comportamiento.

Ahora, como lo venimos sosteniendo, la obligación de la verificadora 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 de 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 la realice usando la diligencia ordinaria exigida en el cumplimiento de su labor, para lo cual no es suficiente la información brindada por los propietarios.

En el presente caso, la verificadora responsable declaró, en la documentación que dio mérito a la inscripción de la fábrica en vía de regularización, que la fecha de la conclusión de la misma fue enero de 1999, para 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) o recurriendo a los archivos municipales, a la base de datos de la Municipalidad o a la información que obra en la web, así como verificando de manera directa la construcción o realizando aproximaciones que le pudieran permitir definir las características propias, tales como la antigüedad de los acabados; toda vez que el título habilitante de verificador exige una mayor diligencia a la verificación, para determinar la concordancia entre la realidad y la información contenida en la documentación que suscribe. De esta manera, la Verificadora debió concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la realidad física del predio.

Por el contrario, *de la propia manifestación de la recurrente se desprende que ésta no efectuó ninguna constatación, ni realizó indagaciones mínimas, tampoco recabó documentación que pudiera llevarle a confirmar la información que le brindaron los propietarios de la edificación* pues, según manifiesta, fundó su

actuación exclusivamente en lo informado por el propietario; conducta negligente que ha sido descrita de la siguiente manera por Morón Urbina[4]:

> *"Sobre la culpa, corresponde indicar que el actuar imprudente implica inobservancia de un deber legal exigible al sujeto. Este debe adecuar su comportamiento a lo prescrito por la norma; al no observar los parámetros normativos establecidos y, por ende realizar la conducta tipificada, corresponde imputársele la comisión por un actuar imprudente, negligente, imperito o descuidado. Como se observa, no existe una voluntad de transgresión de la norma, sino una desatención de esta que conllevo a la comisión de una infracción".*

2.5. **Respecto a los argumentos señalados en el recurso de apelación,** merece las siguientes precisiones:

La recurrente sustenta su apelación en los argumentos centrales detallados en el numeral 1.4 de la parte de Antecedentes los que, sin embargo, no desvirtúan la falta que se le atribuye, respecto a haber proporcionado información falsa en el Formulario Registral; al contrario, refuerza la afirmación de su actuar negligente, al declarar que fueron los propietarios los que le manifestaron la fecha de terminación de la obra y que solo en ello basó su declaración en el Formulario.

Esto es, su actuar negligente se sustenta en que para efectos de determinar la antigüedad de la conclusión de la obra, se confió únicamente en la declaración de un tercero, sin realizar otras indagaciones que le pudieran permitir corroborar el dato de la antigüedad de la parte correspondiente a la ampliación y modificación de la edificación del predio; como por ejemplo los verificar los registros existentes en la Municipalidad de Miraflores, no porque así lo establezca la norma sino como parte de un actuar diligente en su verificación.

Al respecto, y como ya se ha detallado detenidamente en los párrafos anteriores 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, correspondiéndole solo a dicho profesional y no a un tercero, 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, el verificador responsable, es el arquitecto o ingeniero civil colegiado que, bajo responsabilidad profesional, constata la existencia y características de la

---

[4] (449) Morón Urbina Juan Carlos, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Tomo II, Grupo Gaceta Jurídica , Características Jurídicas de la Culpabilidad Administrativa

edificación; precisándose además, en 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"*, y no el propietario como erróneamente manifiesta el verificador.

Por su parte y a mayor sustento, en el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley 27333[5], Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, se 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 adecuación a 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.

En cuanto al valor probatorio de la información proporcionada por la Municipalidad de Miraflores, debemos reiterar que el informe efectuado por dicha Municipalidad ha sido producido en el marco de su función de control posterior, lo que le otorga pleno valor probatorio; sin perjuicio de precisar que en todo proceso administrativo, el funcionario competente se encuentra obligado a realizar todos sus esfuerzos a fin de encontrar la verdad material; disposición que ha sido recogida por el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar[6].

En ese sentido, de la valoración de las pruebas aportadas por la municipalidad de Miraflores y de la evaluación efectuada por esta instancia de aquellas, se ha podido determinar que a la fecha de culminación de la obra indicada por la verificadora, no se habían culminado los procesos ampliación y modificación de la edificación materia de regularización.

De lo expuesto, asimismo, queda claro que la resolución recurrida ha motivado adecuadamente la sanción impuesta, al detallar no solo las normas que sustentan la imputación sino las pruebas en las que se sustenta.

---

[5] Ley 27333, Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley 27157, inciso 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 (...)

[6] Ley 27444, Artículo IV: Principios del Procedimiento Administrativo 1.11. Principio de verdad material.- En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. (...)

Por otro lado, para la graduación de la sanción, se ha tenido en cuenta la documentación obrante en el expediente, de donde se ha podido establecer la intencionalidad con la que procedió la verificadora recurrente al consignar en el formulario registral, el mes de enero de 1999, como fecha de conclusión de la edificación materia de regularización, toda vez que era consciente de la falsedad de tal información.

Asimismo, se ha llegado a la conclusión de la culpabilidad de la Verificadora por lo siguiente: 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 enero de 1999 y tampoco proporcionó elementos que permitan desvirtuar los hechos indicados en el Informe de la Municipalidad de Miraflores; 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 permita razonar y arribar a la fecha de conclusión de dicha construcción, sin embargo, esto no ha ocurrido; c) La verificadora no es una persona común sino una 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, tenemos que la primera instancia ha sancionado a la 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, aquella no solo no ha cumplido diligentemente tal función sino, además, ha reconocido que solo ha confiado en la información proporcionada por los propietarios para acogerse al trámite de regularización de edificaciones; todo lo cual, aun en el negado caso de no denotar dolo, cuando menos denota negligencia grave de la verificadora, lo que nos permite concluir en lo mismo: que la verificadora ha incurrido en una infracción grave sancionable.

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 la verificadora ha incurrido en conducta sancionable, al advertirse falsedad en la información consignada en el formulario registral que forma parte del título archivado N° 2014-138184, en relación al mes y año de conclusión de la declaratoria de fábrica registrada en el asiento B00006 de la partida N° 46504690 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.

III. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, esta Dirección Técnica Registral es de la opinión que debe declararse INFUNDADA la apelación presentada por doña Viviana Isabel Burga Meza, al haber incurrido en responsabilidad, al adecuarse su conducta al supuesto previsto en el literal b) del art 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° 446-2017-SUNARP-Z.R.N° IX /JEF.

Dirección Técnica Registral G. CASTILLO - SUNARP -

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Dirección Técnica Registral D.T.R.

NELIDA PALACIOS LEON
Directora Técnico Registral (e)
SUNARP

Sub Dirección de Normativa Registral V°B° - SUNARP -