



**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS  
PÚBLICOS N° 082-2018-SUNARP/SN**

Lima, 30 ABR. 2018

**VISTO:** El recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de 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 y/o reglamento interno;



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



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

Que, el procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública a fin de que constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y, a la vez, permita ser un elemento disuasivo frente a comportamientos contrarios a la ley;

Que, el procedimiento administrativo sancionador del presente caso, se inicia en mérito a la queja presentada por el subgerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, contra el verificador Fredy

Gabriel Vizcarra Zenteno, informando sobre una presunta irregularidad en la inscripción de la modificación y remodelación de fábrica extendida en el asiento B00002, de la partida N° 47470390 del Registro de Predios de Lima. En dicha comunicación se advierte que la modificación y remodelación de fábrica, se efectuó con fecha posterior al año 2010;

Que, la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017, determinó responsabilidad en el verificador por su actuación en la inscripción de la modificación y remodelación de fábrica extendida en el asiento B00002 de la partida N° 47470390 del Registro de Predios de Lima, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima;

Que, mediante escrito presentado con fecha 10 de agosto de 2017, el ingeniero verificador, Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017;

Que, mediante Oficio N° 632-2017-SUNARP-ZRN°IX/UAJ-JEF, del 23 de agosto del 2017, la jefa de la zona registral IX-Sede Lima, eleva el recurso de apelación y los actuados para conocimiento y resolución del caso;

Que, el artículo 216.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, instituye como uno de los recursos administrativos al recurso de apelación, para el cual, el artículo 216.2 del TUO de la ley acotada prevé el plazo de quince (15) días perentorios para la interposición del mismo;

Que, teniendo en cuenta que la resolución que es materia de impugnación fue notificada con fecha 12 de junio de 2017, conforme así consta en el cargo de notificación que obra en el presente expediente, efectuado el cómputo respectivo, se advierte que desde el día en que fue notificada la misma hasta la fecha de presentación del recurso de apelación antes referido, han transcurrido más de 15 días de los que estableció el artículo 216.2 del TUO de la Ley N° 27444 que regula el plazo para la interposición de dicho recurso;

Que, a través del Dictamen N° 014-2018-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp que forma parte integrante de la presente resolución, conforme a lo previsto en el numeral 6.2 del artículo 6 del TUO de la Ley N° 27444, concluye que el recurso de apelación presentado por el ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017, deviene en improcedente por extemporáneo;





Que, comprobada la extemporaneidad del recurso de apelación conforme a lo señalado en los considerandos que anteceden, corresponde desestimar el recurso de apelación formulado contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017, que resolvió cancelar el registro en el Índice de Verificadores del Registro de Predios del Verificador Responsable, Ing. Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno;

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° 012-2016-JUS;

**SE RESUELVE:**



**Artículo Primero.-** Declarar **IMPROCEDENTE** por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017, por los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.



**Artículo Segundo.-** Disponer la notificación de la presente resolución al apelante y a la Jefa de la Zona Registral IX – Sede Lima.

**Regístrese y Comuníquese.**



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

424 26 ABR. 2018 16:26

RECIBIDO

Nº Reg ..... Hora .....  
Recibido por *SE*

DICTAMEN N° 14-2018-SUNARP/DTR

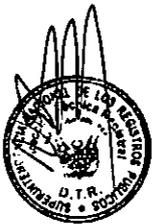
PARA : MANUEL MONTES BOZA  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

DE : NÉLIDA PALACIOS LEÓN  
Directora Técnica Registral

ASUNTO : Recurso de apelación sobre sanción a verificador

REF. : Oficio N° 632-2017-ZRN°IX/UAJ-JEF

FECHA : 26 ABR. 2018



Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación con el oficio de la referencia, donde la Jefe de la Zona Registral IX-Sede Lima, Bertha Nancy Mantilla Espinoza, remite a la Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre recurso de apelación, presentado por el ingeniero civil Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, que dispone sancionar al recurrente con la cancelación de su registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

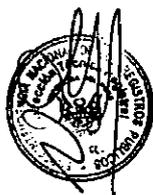
I. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante Oficio N° 040-2016-SGCA-GDUMA/MM, de fecha 17 de junio de 2016, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, formula queja contra el ingeniero verificador Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, por su intervención en la inscripción de la modificación y remodelación de fábrica extendida en el asiento B00002, de la partida N° 47470390 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, en la medida que la modificación y remodelación de la fábrica se efectuó con fecha posterior al año 2010.

1.2 Mediante Resolución Jefatural N° 640-2016-SUNARP/ZRN°IX-JEF, de fecha 11 de octubre de 2016, se dispuso iniciar **procedimiento administrativo sancionador** contra el verificador, ingeniero civil Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, 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 Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; respecto a su actuación en el procedimiento de regularización modificación y remodelación de fábrica en el título N° 190427-2014 inscrito en la partida N° 47470390 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se le otorga un plazo de cinco días hábiles que formule sus descargos.

1.3 Mediante escrito recepcionado con fecha 19 de octubre de 2016, el mencionado verificador formula sus descargos respecto de la imputación efectuada en la Resolución Jefatural señalada en el numeral precedente.

1.4 Mediante Dictamen N° 016-2017-SUNARP-ZRN°IX/UAJ, de fecha 11 de mayo de 2017, la jefa de la Unidad de Asesoría Jurídica, María Elena Artola Velarde, concluye que el verificador, ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, incurrió en conducta sancionable prevista en el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por haber consignado como fecha de culminación de la obra el 31 de enero de 1999, dentro del procedimiento de regularización de la modificación y remodelación de fábrica inscrita en el asiento B00002 de la partida N° 47470390 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 190427 del 24 de febrero de 2014.



1.5 Mediante Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017, de la cual forma parte el Dictamen N°016-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, se resuelve imponer al verificador, ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.



1.6 Mediante escrito presentado con fecha 10 de agosto de 2017, el citado verificador, interpone recurso denominado "revisión" contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, del 7 de junio del 2017, argumentando fundamentalmente:

(i) Las normas legales no establecen obligación del verificador de constatar la veracidad de la fecha de culminación de las obras consignada en el Formulario FOR 1, máxime si en el presente caso fue consignada de buena fe y sin intencionalidad de proporcionar un dato falso.

(ii) El propietario le manifestó que al consultar con la propietaria anterior, esta le señaló que las modificaciones de la fábrica habían sido efectuadas con anterioridad a la transferencia de dominio y que concluyeron el 31/1/1999.



1.7 Mediante Oficio N° 632-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, del 23 de agosto del 2017, la Jefa de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Bertha Nancy Mantilla Espinoza, eleva el recurso conjuntamente con el expediente administrativo, a la Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

## II. ANÁLISIS:

2.1 Determinar si corresponde amparar la apelación del recurrente

El Verificador Responsable, Ing. Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, solicitó la inscripción de la modificación y remodelación de una fábrica al amparo de la Ley N° 27157 del inmueble inscrito en la partida N° 47470390 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, mediante el título N° 190427 de fecha 24 de febrero de 2014, declarando que la fecha de finalización de la modificación y remodelación de fábrica fue el mes de enero de 1999, quedando inscrito en el asiento B00002 de la partida N° 47470390 del Registro de Predios de Lima, en mérito a lo declarado por el citado Verificador.

Mediante Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017, se resuelve imponer al verificador, ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

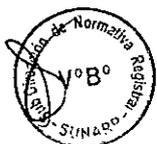
Con el escrito presentado el 10 de agosto de 2017, el ingeniero verificador Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, ha denominado a su recurso como uno de: "revisión", sin embargo, conforme al último párrafo del numeral 216.1 del artículo 216 del TUO de la Ley N° 27444: *"Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión"*, por lo tanto, lo presentado no se ajusta a lo previsto en la norma legal vigente. Asimismo, analizado el citado escrito, se aprecia de sus planteamientos y/o fundamentos, cuestionamientos a la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, del 7 de junio del 2017, buscando un segundo parecer jurídico (sobre los mismos hechos y evidencias), por lo que debe ser tratado como uno de apelación.

Ahora bien, para determinar la procedencia del recurso de apelación se deberá tener en cuenta el plazo establecido para la interposición de los recursos administrativos previsto en el artículo 216 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

El artículo 216.1 establece como uno de los recursos administrativos al recurso de apelación, para el cual, el artículo 216.2 de la Ley N 27444 establece un plazo de quince (15) días perentorios para la interposición del mismo.

En consideración a lo establecido en el artículo 216.2 de la Ley N° 27444, se advierte que la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 7 de junio de 2017, que resuelve cancelar el registro del verificador ingeniero verificador Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno en el Índice de Verificadores, fue notificada con fecha 12 de junio de 2017, conforme consta de la hoja de notificación que forma parte del presente expediente.

El recurso de apelación efectuado por el ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno fue presentado el 10 de agosto de 2017, conforme consta de la hoja de trámite N° 2017-062686 y del sello de recepción por parte de la Oficina de Trámite Documentario de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.



Efectuado el cómputo de los plazos legales establecidos, se concluye que desde el día en que fue notificado el acto administrativo que ordenó la cancelación del registro en el Índice de Verificadores del Registro de Predios del ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, hasta la fecha de presentación del recurso de apelación, han transcurrido más de los 15 días establecidos en el artículo 216.2, con lo cual el recurso de apelación deviene en improcedente por haber sido presentado fuera del plazo legal establecido.

Teniendo en cuenta lo indicado, corresponde desestimar por extemporáneo el recurso de apelación formulado contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, que declaró cancelar el registro del verificador ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.

Sin perjuicio de lo manifestado en los párrafos que anteceden, resulta necesario emitir pronunciamiento respecto al argumento del apelante en cuanto refiere a la fecha de culminación de las obras (31/1/1999), consignada en el FOR N° 1, que las normas legales no han establecido como obligación del verificador el de constatar la veracidad de la fecha de culminación de las obras, la misma que además, en el presente caso, fue consignada de buena fe en base a la información proporcionada por el propietario.



Así, sostiene el apelante que tanto la Ley N° 27157, como su reglamento no obligan al verificador a constatar la fecha de término de las obras, solo debe constatar la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirmar que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación etc.



Al respecto, debe señalarse que forma parte de las acciones del verificador para regularizar una fábrica (declaratoria, ampliación, modificación, remodelación, etc.), la búsqueda de información, la cual consiste en una indagación de parte del verificador, a efectos de determinar, entre otras, la fecha aproximada de culminación de la obra.



Con relación a ello, el llamado para brindar dicha información es el propietario, sin embargo, la sola manifestación no basta, entonces el Verificador para dar mayor fuerza al testimonio del propietario, debe exigir la presentación de documentos adicionales como contratos de obra, licencia de construcción, boletas y/o facturas de compra de materiales y las declaraciones juradas de autovaluos, pago de arbitrios, etc.

Asimismo, debe recurrir a la Municipalidad Distrital de la jurisdicción donde se ubica el predio, para indagar si el predio materia de evaluación ha sido construido con autorización municipal, si fue objeto de paralización de obra, multas; en el presente caso, resulta más factible, pues la Municipalidad de Miraflores, cuenta con el Registro Catastral actualizado desde el año 1999 a la fecha, en cuyo registro obran

archivados, entre otros, los ortofotos, las fotografías (externo e interno de los predios), es decir, cuenta con abundante información referida a la antigüedad de los predios.

Dichas acciones, las realiza con el objeto de obtener un estado de certeza o convicción de manera cercana a la fecha de conclusión de la obra, de lo que va a decidir si corresponde o no acogerse al procedimiento de regularización de fábrica regulado por la Ley N° 27157 (20/7/1999).

Finalmente, y sin perjuicio de lo manifestado a lo largo del presente dictamen, debe precisarse que esta instancia no ha evidenciado la existencia de algún vicio que adolezca el acto administrativo impugnado que pueda desencadenar en una causal de nulidad, previsto en el artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en la medida que fundamenta su contenido acorde a la normas vigentes, así como emite pronunciamiento expreso respecto a todos los hechos planteados por el administrado.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección Técnica Registral considera que el recurso de apelación presentado por el Verificador Responsable, ingeniero Fredy Gabriel Vizcarra Zenteno, contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, del 7 de junio del 2017, deviene en improcedente.

### III. CONCLUSIONES:

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

El órgano que resuelve en segunda instancia debe declarar **IMPROCEDENTE** la apelación presentada contra la Resolución Jefatural N° 312-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, por resultar extemporánea.

  
NELIDA PALACIOS LEON  
Directora Técnico Registral (e)  
SUNARP

