



## RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 081-2018-SUNARP/SN

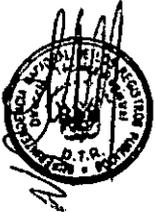
Lima, 30 ABR. 2018

**VISTO:** El recurso de apelación interpuesto por el verificador arquitecto David Benjamín Quispe Solís contra la Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF de fecha 07 de julio 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 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 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 procedimiento administrativo sancionador se dio inicio en mérito al documento presentado por la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores contra el verificador David Benjamín Quispe Solís, informando la

presunta irregularidad en la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00002 de la partida electrónica N° 41478640 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima en mérito al título N° 2015-955007; al encontrarse discrepancias respecto de la fecha de conclusión de las ampliaciones de ambientes en el sótano, primer piso, tercer piso y cuarto piso, sustentadas en las ortofotos y registros fotográficos que forman parte del Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM;

Que, la Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF determinó responsabilidad del verificador por su actuación en la inscripción de la regularización de fábrica del inmueble ubicado en calle Independencia N° 1055 del distrito de Miraflores, inscrito en la partida electrónica N° 41478640 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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 07 de agosto de 2017, el verificador David Benjamin Solís Quispe interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF;

Que, mediante Oficio N° 631-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF de fecha 23 de agosto de 2017, la Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, elevó el recurso de apelación y los actuados a esta Superintendencia;

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 contra resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF, de conformidad con el inciso h) del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante Dictamen N° 13- 2018-SUNARP/DTR, la Dirección Técnica Registral concluye que el recurso de apelación presentado por el verificador David Benjamin Solís Quispe contra la Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 07 de julio de 2017 debe declararse fundado, revocando la sanción impuesta de cancelación de su registro en el índice de Verificadores del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima;

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 RESUELVE:**

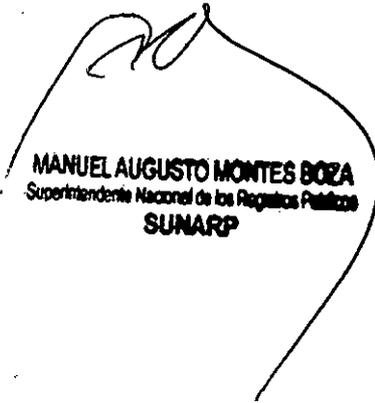
**Artículo Primero.-** Declarar **FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador David Benjamin Solís Quispe contra la Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 07 de julio de 2017. En consecuencia, revocar la sanción de cancelación del registro de verificador del recurrente, signado con el código N° 000003449 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.



**Artículo Segundo.-** Disponer la notificación de la presente resolución al apelante en el domicilio indicado en el recurso de apelación y a la Jefe de la Zona Registral IX – Sede Lima.

**Regístrese y Comuníquese.**



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



405-SN

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos  
Secretaría General

**24 ABR. 2018**

**RECIBIDO**

N° Reg.: ..... Hora: .....

Recibido por: ..... 31

**DICTAMEN N° 013 -2018-SUNARP/DTR**

**PARA :** ANGÉLICA PORTILLO FLORES  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos

**DE :** NÉLIDA PALACIOS LEÓN  
Directora Técnica Registral

**ASUNTO :** Recurso de apelación sobre sanción a verificador

**REFERENCIA :** Oficio N° 631-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF

**FECHA :** 24 ABR. 2018

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al oficio de la referencia, mediante el cual, la Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Abg. Bertha Nancy Mantilla Espinoza, remite a la Superintendencia Nacional el expediente administrativo sobre recurso de apelación interpuesto por el arquitecto David Benjamin Solís Quispe contra la Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que dispuso sancionar al recurrente por haber incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios que se configura dentro del supuesto de falta grave, prevista en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

**I. ANTECEDENTES**

1.1. Mediante Oficio N° 0034-2016-SGCA-GDUMA/MM de fecha 01 de junio de 2016, la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, puso en conocimiento de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, la presunta irregularidad en la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00002 de la partida electrónica N° 41478640 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, en mérito al título N° 2015-955007; en la cual actuó como verificador responsable el Arquitecto David Benjamin Solís Quispe. Al Oficio se adjuntó, entre otros documentos, el Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM, en el cual se concluye que al encontrarse discrepancias respecto a las ampliaciones en el sótano, primer piso, tercer piso y cuarto piso; la declaratoria de fábrica realizada en la partida N° 41478640 correspondiente al predio ubicado en Calle Independencia N° 1055 – Miraflores, sería no conforme.

1.2. Mediante Resolución Jefatural N° 605-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 03 de octubre de 2016, de la cual es parte el Informe N° 189-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 29 de setiembre de 2016, el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima dispuso el inicio procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable arquitecto David Benjamin Solís Quispe, 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 y el literal a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2016-VIVIENDA, por su actuación en el procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B00002 de la Partida N° 41478640 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N° 955007 del 13 de octubre de 2015.

1.3. Mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2016, el Arquitecto David Benjamin Solís Quispe interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 305-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF señalando, entre otros argumentos, que el Informe N° 189-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ da cuenta de la existencia de un Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM elaborado por la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, el cual no le fue notificado.

1.4 Mediante Oficio N° 990-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF de fecha 31 de octubre de 2016, el Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, informó al administrado que de acuerdo a nuestra legislación son impugnables en sede administrativa los actos definitivos que ponen fin a la instancia, así como los actos de trámite que determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento o que produzcan indefensión del administrado, supuestos que no comprenden a la Resolución Jefatural impugnada, la cual dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador. Asimismo, se le notificó la Resolución Jefatural N° 305-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF con sus antecedentes (entre los que se encontraba el Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM), otorgándole un plazo de cinco (05) días hábiles para formular su descargo dentro del procedimiento administrativo sancionador.

1.5. Mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2016 el arquitecto David Benjamin Solís Quispe presentó sus descargos señalando entre sus argumentos, los siguientes:

- a) La regularización de la declaratoria de fábrica del predio ubicado en la calle Independencia N° 1005, distrito de Miraflores se realizó con la declaración de los propietarios inscritos, quienes manifestaron que la culminación de la fábrica data de enero de 1999.
- b) La disconformidad respecto a las ampliaciones en el sótano, primer piso, tercer piso y cuarto piso del inmueble citadas en el Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM no existen, ya que como lo indica el informe, el cuarto piso y azotea se encuentran a nivel de casco, cumpliendo así lo regulado por el artículo 101 del Reglamento de la Ley N° 27157.
- c) Al Anexo 1 del Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM emitido por la Municipalidad de Miraflores, se adjuntaron 22 fotografías que corresponden a la fecha de inspección realizada el 16 de marzo de 2016; sin embargo, la fecha en la que el verificador efectuó la constatación fue en setiembre de 2015, no existiendo foto por parte de la municipalidad en esta última fecha.
- d) Las ortofotos que figuran en el Anexo 3 del referido informe técnico, no tienen registro de fecha. Asimismo, las fotos cuentan con ángulo y presencia de sombras, lo cual no permite visualizar a detalle la escalera hacia el sótano.
- e) El registro fotográfico de 2016 concluye que la cocina y el depósito del cuarto piso no estaban culminadas; sin embargo, el informe cita que estaban a nivel de casco, que es lo que el reglamento de la Ley N° 27157 exige en el artículo 101.



- f) La inspección que sustenta el Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM se realizó el día 16 de marzo, esto es seis meses después de la fecha de verificación que fue en setiembre de 2015, tiempo suficiente para que los propietarios pudieran variar lo anteriormente declarado.
- g) El Reglamento de Verificadores no precisa ni obliga a que se solicite información del predio a regularizar al municipio, solicitando únicamente el certificado de parámetros; por lo que desconocen de las multas y otros procedimientos administrativos que se impongan contra el predio o propietario. Asimismo, precisa que para determinar la fecha de culminación de la obra preguntan al propietario y lo corroboran con las características físicas del predio.
- h) Que existe jurisprudencia (Resolución N° 105-2016-SUNARP/SN) en casos similares donde se ha declarado fundado el recurso de apelación, por recaer los argumentos de la Municipalidad en lo subjetivo.

1.6. Mediante Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 07 de julio de 2017, de la cual forma parte el Dictamen N° 027-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, se declaró que el Verificador Responsable, arquitecto David Benjamin Solís Quispe incurrió en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave, prevista en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por haber consignado en el Formulario Registral N° 1 presentado con el Título N° 955007 del 13 de octubre de 2015, como fecha de finalización de obra, el mes de enero de 1999, información que discrepa con el Informe Técnico emitido por la Municipalidad Distrital de Miraflores, no correspondiendo a la realidad, de conformidad con consideraciones de la resolución que impuso la sanción. Asimismo se impuso al Verificador Responsable la sanción administrativa de cancelación de su Registro de Verificador asignado con el Código N° 000003449 en el índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.



1.7. Mediante escrito presentado el 07 de agosto de 2017, el arquitecto David Benjamin Solís Quispe interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, solicitando se anule por contravenir las garantías de presunción de licitud, responsabilidad y tipicidad subjetiva y contener vicios de validez por defectos de motivación; manifestando entre sus principales argumentos, los siguientes:



- a) Que para sancionar por falsedad, se debió probar que la obra culminó en una fecha distinta al año 1999 y que al presentarse el formulario registral (octubre de 2015) existía una obra distinta a la declarada por el verificador.
- b) El informe técnico municipal no se sustenta en pruebas que se refieran a las fechas en que se realizó la verificación y que acrediten la falsedad o, al menos, inexactitud de la misma. Asimismo, no hay pruebas que indiquen que la obra culminó en una fecha distinta al año 1999.
- c) La resolución impugnada ha infringido la regla de presunción de licitud que reconoce el artículo 246 del T.U.O. de la Ley del Procedimiento Administrativo General, al haber impuesto una sanción sin previamente verificar de forma fehaciente la imputación; por lo cual, la resolución jefatural se encontraría inmersa en causal de nulidad.



- d) La resolución jefatural adolece de defectos en su motivación, lo cual vicia el acto administrativo de sanción y amerita la declaración de nulidad.

1.8. Mediante Oficio N° 631-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF de fecha 23 de agosto de 2017, la Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, elevó el recurso de apelación y los actuados a la Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

1.9. Mediante Hoja de Trámite N° 2017-13826 la Superintendente Nacional de los Registros Públicos derivó el expediente administrativo a la Dirección Técnica Registral, para que actúe como ente dictaminador en el presente procedimiento administrativo sancionador.

## II. CUESTIONES A DILUCIDAR

De acuerdo a los hechos y argumentos expuestos en la tramitación del procedimiento administrativo sancionador, éste dictamen tendrá por objeto informar lo siguiente:

- Sobre la actuación del verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento, y la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador.
- Determinar si la acción del verificador responsable Arq. David Benjamin Solís Quispe resulta pasible de sanción.
- Determinar si la sanción resulta proporcional y razonable.

## III. ANÁLISIS

### 3.1. Sobre la actuación del verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento, y la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador.

La Ley N° 27157, publicada en el diario oficial El Peruano el 21 de julio de 1999, 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.

Los procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan teniendo como base el informe técnico a cargo de un verificador responsable, quien tiene como principal función, comprobar la realidad física del predio.

De acuerdo al reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, el verificador responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.

Así, la ley ha reservado al verificador en su calidad de profesional privado o público, la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio; para lo cual, el Informe Técnico de Verificación, debe contener la constatación de la siguiente información:

**DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA**

*Artículo 12.- Contenido del Informe Técnico de Verificación*

*El Verificador Responsable emite el Informe Técnico de Verificación, según el formato que se aprueba conjuntamente con el presente Reglamento, que contiene la constatación de:*

- La ubicación del terreno.
- El área, linderos y medidas perimétricas del terreno.
- El cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio.
- Las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones.
- De ser el caso, la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

Resulta importante señalar, que conforme el 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"; por lo cual, uno de los datos que el verificador se encuentra obligado a declarar en el formulario registral - FOR, es la fecha de terminación de la construcción que es objeto de regularización.

Ahora bien, la actuación del verificador responsable no tiene carácter incuestionable, dado que el Reglamento de la Ley N° 27157 ha establecido que de comprobarse una falta atribuible a un verificador, procederá la imposición de sanciones; para lo cual, el procedimiento administrativo sancionador se rige por lo dispuesto en el artículo 235 y siguientes de la Ley N° 27444 (hoy artículo 245 y siguientes del T.U.O. de la Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS). Así lo ha previsto el artículo 37 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN:

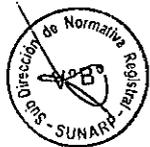
**RESOLUCIÓN N° 188-2004-SUNARP-SN**

*Artículo 37.- Procedimiento sancionador*

*El procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235 y siguientes de la Ley N° 27444.*

En ese sentido, cuando la administración pública en el marco de sus facultades y atribuciones advierta una conducta ilegal del administrado que previamente se encuentra tipificada en la ley como infracción, pone en marcha su potestad sancionadora; la cual tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectiva sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones calificadas como tales en la ley o en los reglamentos que derivan de aquella.

**3.2. Determinar si la acción del verificador responsable Arq. David Benjamin Solís Quispe resulta pasible de sanción.**



Conforme acredita el título archivado N° 2015-955007 presentado el 13.10.2015 e inscrito el 18.12.2015, el verificador responsable Arq. David Benjamin Solís Quispe, intervino en la regularización de fábrica del inmueble ubicado en calle Independencia N° 1055 del distrito de Miraflores, inscrito en la partida electrónica N° 41478640 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima.

El referido título contiene el Formulario Registral N° 1, Informe Técnico de Verificación de fecha 06.10.2015 y Anexo 4 aclaratorio, documentos en los cuales se aprecia la firma del verificador certificada por Notario Público. En mérito a los documentos indicados se extendió el asiento B00002: Declaratoria de Fábrica, que contiene el siguiente detalle:

**B00002**

**DECLARATORIA DE FÁBRICA:**

*Sobre el inmueble inscrito en la presente Partida, se ha declarado una edificación nueva, con la siguiente distribución de ambientes:*

**SÓTANO:** (consta detalle de ambientes)

**PRIMER PISO:** (consta detalle de ambientes)

**SEGUNDO PISO:** (consta detalle de ambientes)

**TERCER PISO:** (consta detalle de ambientes)

**CUARTO PISO:** (consta detalle de ambientes)

**AZOTEA:** Llega escalera del cuarto piso, hall, ascensor, depósito, patio y escalera a nivel plataforma.

**NIVEL PLATAFORMA:** Llega escalera de azotea, hall, caja de ascensor, plataforma de acceso a cuarto de máquinas, tanque elevado, escalera de gato a cuarto de máquinas.

**NIVEL TANQUE ELEVADO:** Viene escalera de gato, cuarto de máquinas, tanque elevado y sube escalera de gato acceso a tanque elevado.

(...)

**Fecha de finalización de la obra:** Enero 1999

**Verificador Responsable:** Arquitecto David Benjamin Solís Quispe

(...)



Resulta importante precisar que si bien el asiento B00002 hace referencia a la declaración de una edificación nueva, el Formulario Registral N° 1 y el Anexo N° 4 señalan que se trata de la remodelación y ampliación de fábrica; lo cual resulta concordante con la declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B2 de la Ficha N° 34300 (actualmente partida electrónica N° 41478640).



La fábrica declarada con la intervención del verificador responsable Arq. David Benjamin Solís Quispe, fue cuestionada por la Municipalidad de Miraflores, a través del sub gerente de catastro, quien mediante Oficio N° 0034-2016-SGCA-GDUMA/MM señaló que existe disconformidad respecto a las ampliaciones en el sótano, primer piso, tercer piso y cuarto piso del inmueble; lo cual se observaría en las fotografías y ortofotos que acompañan en Informe Técnico N° 582-216-SGCA-GDUMA/MM, determinándose que la ampliación de fábrica inscrita en la partida electrónica N° 41478640 no era procedente.



Lo señalado por la Municipalidad de Miraflores, fue objeto de evaluación por la primera instancia administrativa; la cual determinó sancionar al verificador con la cancelación de su registro, pronunciamiento que ha sido impugnado en mérito a los argumentos expuestos en el recurso de apelación, los cuales serán a continuación evaluados por este despacho en su calidad de órgano dictaminador.

**a) Que para sancionar por falsedad, se debió probar que la obra culminó en una fecha distinta al año 1999 y que al presentarse el formulario registral (octubre de 2015) existía una obra distinta a la declarada por el verificador.**

Conforme se ha señalado en líneas precedentes, el verificador se encuentra obligado a declarar en el formulario registral, la fecha de terminación de la construcción que es objeto de regularización; por lo cual, le corresponde verificar que las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones o demoliciones que son materia de regularización hayan concluido en la fecha declarada en el formulario registral, la cual debe ser anterior al 21 de julio de 1999.

La omisión de la referida verificación no solo implica el incumplimiento de la función de certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en el título presentado, sino también constituye incorporación de información falsa en la documentación que el verificador presenta; conducta susceptible de sanción conforme lo previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN.

En el caso materia de evaluación, la falta imputada al recurrente es la *falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones*, al haber consignado en el formulario registral contenido en el título archivado N° 2015-955007, como fecha de culminación de la construcción el mes de **enero de 1999**, información que a criterio de la primera instancia, no coincide con los antecedentes que obran en la Municipalidad de Miraflores.



Como consecuencia de lo expresado, para determinar la comisión de la falta sancionable, corresponde establecer si la fecha de conclusión de la construcción consignada por el apelante en el formulario registral no corresponde a la realidad.



Para estos efectos, contrario al argumento del apelante, no se requiere probar "que al presentarse el formulario registral (octubre de 2015) existía una obra distinta a la declarada por el verificador". Esto se explica en el hecho que, de acuerdo a lo regulado por el Reglamento de la Ley N° 27157, las edificaciones construidas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas a partir del 21 de julio de 1999 deben sujetarse al trámite regular previsto en el Título II de la Ley N° 27157; por lo cual, al acogerse a la regularización de edificaciones, el verificador responsable no debe únicamente declarar la fábrica que constata, sino además verificar que la obra finalizó en la fecha declarada en el formulario registral, la cual debe ser anterior al 21 de julio de 1999.



**b) El informe técnico municipal no se sustenta en pruebas que se refieran a las fechas en que se realizó la verificación y que acrediten la falsedad o, al menos, inexactitud de la misma. Asimismo, no hay pruebas que indiquen que la obra culminó en una fecha distinta al año 1999.**

Respecto a la ausencia de pruebas sobre la falta de correspondencia entre la verificación de octubre de 2015 y la declaración del formulario registral, por lo expresado en líneas precedentes, la administración no requiere evaluar la inexactitud a la fecha en que se realizó la verificación.

En lo que refiere la inexistencia de pruebas que indiquen que la obra culminó en una fecha distinta al año 1999, en efecto, para determinar la comisión de la falta sancionable, se requiere acreditar que la fecha de conclusión de la construcción consignada por el apelante en el formulario registral (enero de 1999), no corresponde a la realidad; lo cual será desarrollado al evaluar el siguiente argumento del recurrente.

Sin perjuicio de lo indicado, esta instancia considera necesario realizar una precisión respecto a lo argumentado por el recurrente en su escrito de apelación:

La sanción impuesta al recurrente mediante Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF se fundamenta en la discrepancia de la fecha de finalización de obra consignada en el Formulario Registral N° 1 presentado con el título N° 955007 del 13 de octubre de 2015 con el informe técnico emitido por la Municipalidad de Miraflores. Asimismo, el Dictamen N° 027-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UJ al referirse en el numeral 3.22 de su texto a los medios probatorios que acreditan la existencia de la falta, explica que el Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM de la Municipalidad de Miraflores concluye que las ampliaciones realizadas no corresponden a la fecha que se indicó sino sería de reciente construcción, por lo que la edificación de la fábrica al amparo de la Ley N° 27157 no corresponde.



Sobre el particular, revisado el plano de localización y ubicación que obra a fojas cincuenta del expediente, el cual forma parte del título archivado N° 2015-955007, se aprecia que la remodelación declarada corresponde al sótano, primero piso, segundo piso y tercer piso, y la ampliación a los niveles señalados, así como al cuarto piso, azotea y niveles plataforma y tanque elevado; sin embargo, el Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM refiere la existencia de discrepancias respecto a las ampliaciones en el sótano, primer piso, tercer piso y cuarto piso de la declaratoria de fábrica; lo cual no se trata en efecto de la totalidad de remodelaciones o ampliaciones declaradas por el verificador.



**c) La resolución impugnada ha infringido la regla de presunción de licitud que reconoce el artículo 246 del T.U.O. de la Ley del Procedimiento Administrativo General, al haber impuesto una sanción sin previamente verificar de forma fehaciente la imputación; por lo cual, la resolución jefatural se encontraría inmersa en la causal de nulidad.**



En virtud del principio de licitud, se presume que el Arq. David Benjamin Solís Quispe ha actuado conforme a los deberes que en su calidad de verificador le han sido legalmente impuestos; sin embargo, dicha presunción admite prueba en contrario; por lo cual, corresponde a esta instancia evaluar si lo meritudo por la primera instancia ha quebrado la presunción de licitud.

Para estos efectos, resulta de observancia el principio de verdad material, que establece que en todo procedimiento administrativo la autoridad administrativa competente, debe verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones; para lo cual adopta las medidas probatorias necesarias autorizadas por la Ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. Esto permite motivar y sustentar la decisión de fondo que, constituye además, un requisito de validez del acto administrativo.

Como puede advertirse, considerando que no existen pruebas tasadas o plenas, cualquier tipo de medio probatorio servirá para acreditar la existencia de un hecho —en este caso, una presunta falta administrativa—, incluyendo en ello a los registros fotográficos e inspecciones oculares que pudiera presentar el Municipio ante la SUNARP, debido a que en la vía administrativa son admisibles cuantos medios de prueba puedan dar evidencia de los hechos a probar.

Ahora bien, el Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUM/MM, señala que las discrepancias entre la fábrica declarada por el verificador y lo evaluado por la Municipalidad de Miraflores, son las siguientes:

AMBIENTE	DISCREPANCIA	SUSTENTO
Sótano	Las ampliaciones correspondientes a sub estación eléctrica y cuarto de basura habrían sido posteriores al año 1999 en vista que en las ortofotos de 2002 y 2005 se aprecia que el ancho de la escalera sin techar que comunica la vía pública con el sótano mantiene su ancho en toda su extensión.	Ortofoto
Primer piso	También se ha realizado ampliación como se aprecia en foto 10 del Anexo 1	Registro fotográfico
Tercer piso	No se aprecia ampliación indicada para cirugía ambulatoria	Ortofoto
Cuarto piso	No se aprecia el ambiente cocina	Ortofoto
	El ambiente cocina se aprecia recién en el año 2013 (Anexo 2, foto 7)	Registro fotográfico

Esta Dirección ha revisado los medios de prueba que sustentan las discrepancias advertidas por la Municipalidad de Miraflores, que a su vez constituyen el sustento de la presunta infracción del verificador; advirtiéndose que las ortofotos que obran a folios dos (02) de este expediente, no permiten apreciar las modificaciones (o falta de ellas) a las que se refiere el informe de la Municipalidad en el sótano, tercer y cuarto piso de la edificación.



Recurriendo nuevamente al Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM, para la determinación de las discrepancias se ha tomado en cuenta la emisión de la Resolución N° 1017-2015-SGFC-GAC/MM de fecha 20.04.15, mediante la cual se resolvió sancionar al Instituto Oncológico Miraflores S.A. por ejecutar obras de edificación sin contar con la licencia de obras correspondiente, que correspondieron a una excavación de 15 metros cuadrados aprox. y una demolición de 5 metros cuadrados; sin embargo, el tenor del informe señala que las obras corresponderían, *al parecer*, a las ampliaciones en el sótano, incluyendo demolición de ambiente, bombeo desagüe y construcción de grupo electrógeno.

Cabe entonces evaluar si la referencia a la Resolución N° 1017-2015-SGFC-GAC/MM, resulta suficiente para acreditar la declaración por parte del verificador de una fecha de edificación distinta a la realidad.

La valoración de este medio probatorio debe realizarse de manera conjunta con los anexos del informe técnico; los cuales en el presente caso, a criterio de esta Dirección Técnica, no han permitido acreditar la existencia de una infracción administrativa.

En consecuencia, la referencia a la resolución indicada, resulta insuficiente para acreditar de manera fehaciente la existencia de una infracción administrativa, *maxime*, si el mismo informe técnico no resulta concluyente respecto a los ambientes que habrían sido objeto de ampliación.

Por los argumentos expuestos, no se ha logrado desvirtuar el principio de presunción de licitud previsto en el artículo 246.9 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

**d) La resolución jefatural adolece de defectos en su motivación, lo cual vicia el acto administrativo de sanción y amerita la declaración de nulidad.**

Dado que la debida motivación constituye un requisito de validez del acto administrativo, las decisiones de la Administración deben contener una motivación adecuada que permita apreciar el razonamiento que ha realizado el funcionario, lo cual constituye una garantía de seguridad jurídica para el administrado.

Así, la jurisprudencia constitucional ha tenido un desarrollo abundante respecto al derecho de la motivación debida que, conforme ha señalado el apelante, es un derecho que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva.

Este derecho cobra especial relevancia en el procedimiento administrativo sancionador, pues permite al administrado la evaluación de las razones que sirven de sustento a la decisión de la Administración.

La declaración de nulidad del acto administrativo, está sujeta a la existencia de los vicios a los que se refiere el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, entre los cuales se encuentra el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, como es la motivación; por



lo que corresponde evaluar si la resolución recurrida se encuentra inmersa en la causal de nulidad invocada.

La Resolución Jefatural N° 351-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF que dispuso sancionar al recurrente ha sido motivada mediante la declaración de conformidad e integración del Dictamen N° 027-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ que obra a folios 171 a 177 del expediente.

Como se ha expresado en argumentos precedentes, el Dictamen N° 027-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ ha determinado la responsabilidad del verificador mediante la valoración de los medios probatorios presentados (entre los que se encuentra el Informe Técnico N° 582-2016-SGCA-GDUMA/MM), concluyendo que los mismos acreditan que la edificación fue construida con posterioridad a la fecha declarada por el verificador Arq. David Benjamin Solís Quispe.

Así, del contenido de la resolución, se aprecia la inferencia de la decisión de la Administración a partir de los medios probatorios; la cual, a criterio de esta Dirección Técnica resulta insuficiente para la determinación de la responsabilidad del verificador responsable.

Ahora bien, la motivación insuficiente no da mérito a la declaración de nulidad del acto administrativo, debiendo prevalecer la conservación del acto administrativo, por tratarse de un vicio no trascendente. Así lo prescribe el artículo 14 del TUO de la Ley N° 27444.



En el caso de autos, esta Dirección Técnica ha concluido de la valoración de los medios probatorios, que no es posible determinar la responsabilidad administrativa del verificador Arq. David Benjamin Solís Quispe; por lo cual, corresponde estimar el recurso de apelación presentado contra la resolución impugnada.

### 3.3. Determinar si la sanción resulta proporcional y razonable.



En los numerales precedentes esta Dirección Técnica ha llegado a la conclusión que los medios de prueba aportados por el Municipio de Miraflores no han logrado acreditar objetiva y fehacientemente la conducta sancionable que se le atribuye al verificador prevista en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de verificadores del registro de predios, aprobado por resolución N° 188-2004-SUNARP-SN y en el inciso a) del artículo 17 del reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, cuya tipificación se asocia al hecho de haber declarado falsamente una fecha de edificación (enero de 1999) para poder acogerse al procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley N° 27157.



Entonces, al existir una clara falta de convicción sobre la responsabilidad que se le atribuye al verificador en la fecha de edificación declarada (enero de 1999), no corresponde, a criterio de este despacho, ratificar la sanción impuesta por la primera instancia administrativa; esto por estricta aplicación del principio de presunción de licitud previsto en el artículo 246.9 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General o, entendido

