



## RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 080 -2018-SUNARP/SN

Lima, 30 ABR. 2018.

**VISTOS:** El recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable, arquitecto Cristian Armando Campos Gonzáles, contra la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 06 de febrero del 2018, por la cual se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 624-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 05 de diciembre del 2017 mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Oficio N° 005-2017-SGCA-GDUMA/MM, de fecha 14 de febrero del 2017 la Sub Gerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores Pamela Lucía Bravo Ortiz, formula queja contra el verificador responsable, arquitecto Cristian Armando Campos Gonzáles, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N° 27157, referido al predio inscrito en la partida N° 07050542 del Registro de Predios de Lima, por cuanto como resultado de la inspección ocular efectuada por la Municipalidad en el predio y del análisis de los documentos que obran en los expedientes físicos y digitales, la fecha señalada como finalización de la obra, noviembre de 1998, discrepa con las autorizaciones otorgadas, con las licencias de obra aprobadas y conformidad de obra de expedientes que obran en el archivo de la referida Municipalidad, adjuntado como prueba el informe técnico N° 158-2017-SGCA-GDUMA/MM, de fecha 31 de enero del 2017.

Que, mediante Resolución Jefatural N° 332-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, de fecha 26 de junio del 2017, se dispuso el inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador contra el Verificador Responsable, Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, por haber incurrido presuntamente en la falta prevista en el literal b del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante D.S N° 035-2006-VIVIENDA, respecto a su actuación como Verificador Responsable del procedimiento de regularización de la fábrica al amparo de la Ley N° 27157, que dio lugar a la extensión del asiento B00001 de la partida N° 07050542 del Registro de Predios de Lima.

Que, a través de la Resolución Jefatural N° 624-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 05 de diciembre del 2017, se declaró la existencia de responsabilidad del Verificador, Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, por las faltas imputadas en la Resolución Jefatural N° 332-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, procediendo a sancionarlo con la cancelación de su registro en el índice de verificadores del Registro de Predios de Lima.

Que, mediante escrito presentado por Hoja de Trámite N° 09 01-2017.003468 de fecha 28 de diciembre del 2017, el verificador Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución indicada en el párrafo anterior.

Que, mediante Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 06 de febrero del 2018, se resolvió declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 624-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 05 de diciembre del 2017.

Que, mediante escrito presentado por Hoja de Trámite N° 09 01-2018.018451 de fecha 08 de marzo del 2018, el verificador Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, presentó recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF.

Que, el artículo 216.1 del TUO 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 de la norma 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 13 de febrero del 2018, conforme 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 establece el artículo 216.2 del TUO de la Ley N° 27444 para la interposición de dicho recurso.

Que, a través del Dictamen N° 12-2018-SUNARP/DTR emitido por la Dirección Técnica Registral de la Sunarp, el cual forma parte integrante de la presente resolución, conforme a lo previsto en el numeral 6.2 del artículo 6 del T.U.O de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444<sup>1</sup>, se concluye que el recurso de apelación presentado contra la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 06 de febrero del 2018, deviene en improcedente por extemporáneo.

<sup>1</sup> TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

(...) 6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo. (...)



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° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF que resolvió declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 624-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 05 de diciembre del 2017.

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 IMPROCEDENTE, por extemporáneo, el recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable, arquitecto Cristian Armando Campos Gonzáles, contra la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 06 de febrero del 2018, 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 (e) de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

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

**Regístrese y comuníquese.**



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

Superintendencia Nacional de los  
Registros Públicos  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
23 ABR. 2018 14:25  
398  
**RECIBIDO**  
N° Reg ..... Hora .....  
Recibido por *SP*

DICTAMEN N° 12 -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 impuesta a verificador.

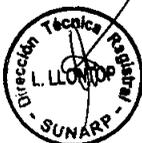
**REF.** : Oficio N° 211-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF

**FECHA** : 23 ABR. 2018

Me dirijo a usted con relación al oficio de la referencia, a través del cual la Jefe (e) de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, Abg. Bertha Nancy Mantilla Espinoza, remite a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el expediente administrativo relacionado con el recurso de apelación interpuesto por el Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, contra la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 06 de febrero del 2018, por la cual se declaró infundado en recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 624-2017 -SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, a través de la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

**I. ANTECEDENTES:**

1.1. Mediante Oficio N° 005-2017-SGCA-GDUMA/MM, de fecha 14 de febrero del 2017, la Sub Gerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores Pamela Lucía Bravo Ortiz, formula queja contra el verificador responsable, arquitecto Cristian Armando Campos Gonzáles, por su actuación en el procedimiento de regularización de la ampliación y modificación de declaratoria de fábrica del predio ubicado en la calle Almirante Lord Nelson N° 208 del distrito de Miraflores, inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00001 de la partida electrónica N° 07050542 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, señalando que, como resultado de la inspección ocular efectuada por la Municipalidad en el predio y del análisis de los documentos que obran en los expedientes físicos y digitales, la fecha señalada como finalización de la obra, noviembre de 1998, discrepa con las autorizaciones otorgadas con las licencias de obra aprobadas y conformidad de obra de expedientes que obran en el archivo de la referida Municipalidad, por lo que la declaratoria inscrita no es



precedente, adjuntado como prueba el informe técnico N° 158-2017-SGCA-GDUMA/MM, de fecha 31 de enero del 2017.

1.2. Mediante Resolución Jefatural N° 332-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, de fecha 26 de junio del 2017, se dispuso el inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador contra el Verificador Responsable, Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, por haber incurrido presuntamente en la falta prevista en el literal b del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado mediante D.S N°035-2006-VIVIENDA.

1.3. Mediante escrito recibido el 18 de julio del 2017, el Verificador Responsable, Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, formula su descargo a las imputaciones efectuadas por Resolución Jefatural N° 332-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, entre ellos, señala los siguientes: i) la Municipalidad no ha considerado que en el 12 de agosto de 1995 se autorizó la apertura y funcionamiento de un salón de belleza, por lo que para realizar estas actividades se efectuaron modificaciones de la fábrica, ii) la fábrica original del 7 de enero de 1952 ha sufrido modificaciones, siendo que por información de la titular estas fueron realizadas antes del año 1995 fecha en que empezó a funcionar como local comercial, iii) no ha podido verificar la fecha real de la construcción, por lo que ha tenido en cuenta únicamente lo indicado por la propietaria, IV) debido a la antigüedad de la edificación era poco probable averiguar las fechas exactas.

1.4. Mediante Resolución Jefatural N° 624-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 05 de diciembre del 2017, se declaró la existencia de responsabilidad del Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, por su actuación como verificador en el procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00001 de la partida registral N° 07050542 del Registro de Predios de Lima, en mérito al título N° 2016-1967356, al proporcionar información falsa en el Formulario Registral N°01, respecto a la fecha de culminación de la construcción (noviembre de 1998), información que discrepa con el informe técnico administrativo emitido por la Municipalidad Distrital de Miraflores; incurriendo en la conducta sancionable prevista 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 Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157; imponiéndole la sanción administrativa de CANCELACIÓN de su registro de verificador.

1.5. Mediante escrito presentado por Hoja de Trámite N° 09 01-2017.003468 de fecha 28 de diciembre del 2017, el verificador Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, interpuso recurso de reconsideración contra la resolución detallada en el numeral precedente, presentando como nuevas pruebas: a) copia simple del Certificado de Conformidad de Obra N° 128-94 de fecha 22 de julio de 1994, b) trece fotos de la vivienda en copias simples de Google Earth, c) copia informativa de la



inscripción de la declaratoria de fábrica primigenia, expedida por la Oficina Registral de Lima, d) copia simple del informe de verificación técnica N° 3605 de fecha 27 de setiembre del 2016, del expediente N° 2606-2016, donde se indica que a la fecha de la inspección se verificó que no se venían efectuando obras en el predio.

1.6. Mediante Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 06 de febrero del 2018, se resolvió declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto por el Verificador Responsable, Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 624-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 05 de diciembre del 2017.

1.7. El verificador Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, mediante Hoja de Trámite N° 09 01-2018.018451 de fecha 08 de marzo del 2018, presentó recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 06 de febrero del 2018, en cuyos argumentos invocó: i) que, en el procedimiento, luego de recabar la documentación respectiva y apelando a la memoria de la titular se concluyó que la fecha de término de las ampliaciones y modificaciones data de noviembre de 1998, ii) las áreas techadas ampliadas son áreas dispersas entre sí y debido a las pequeñas dimensiones son poco visibles en las ortofotos presentadas como prueba por la Municipalidad, iii) debido al factor distorsión que genera la sombra, vegetación y elementos temporales produce que al momento de toma las fotos se genere imprecisiones de medición, iv) de las 3 ortofotos presentados por la Municipalidad, se puede apreciar que dos de las tres áreas declaradas como ampliación son visibles desde el año 2002 y no han sufrido variación, v) las áreas declaradas en la regularización de fábrica, corresponden con el certificado de conformidad de obra N° 128-94 de fecha 22 de julio de 1994, que forma parte del expediente administrativo N° 10101-2016, por lo que la edificación data de mucho antes de la fecha exigida por la normatividad aplicada, vi) en las investigaciones históricas fotográficas, acudió a la aplicación Google Earth, donde verificó que la referida construcción no varió en áreas con el paso del tiempo, teniendo en cuenta la foto más antigua del año 2000, por lo que afirma que la fecha declarada fue la correcta y se ajusta a la verdad, vii) la fachada original ha sufrido sólo cambios decorativos y publicitarios, hecho que no distorsiona la verificación efectuada, viii) el inmueble mantiene la misma estructura de la declaratoria de fábrica original del año 1951, habiéndose adicionado pequeñas ampliaciones, así como el cambio de uso de ambientes por el giro del negocio, con lo que se corrobora que el inmueble y su declaratoria de fábrica datan del año 1951, ix) las fotografías interiores efectuadas por la Municipalidad sólo demuestra que el uso del inmueble siempre fue local comercial, x) los planos del año 1951 han sido base documentaria para el procedimiento de regularización, xi) queda corroborado que parte de la fábrica regularizada e inscrita con el título N° 2016-01967356 es de fecha anterior a noviembre de 1998, en cuanto se declaró áreas de acuerdo al Certificado de Conformidad de Obra N° 128-94, conforme consta en el Exp. N° 14711-1994 de la Municipalidad de Miraflores, xii) en Exp. N° 3935-2005 mediante Resolución N° 4617-



2006-GTA.01/MM de fecha 04 de setiembre del 2006 se declaró procedente la regularización de construcciones ya existentes, xiii) el Exp. N° 2606-2016 no puede ser tomado como referencia de fechas para remodelaciones, ampliaciones en cuanto se trató de un expediente de regularizaciones de construcciones ya existentes, xiv) desde que fue adquirido por su titular, el predio ha tenido uso de salón de belleza, teniendo la licencia de apertura y funcionamiento como tal desde el 12 de agosto de 1995, por lo que el uso de los ambientes son como se describen en la ampliación de fábrica inscrita en los registros públicos, en mérito al título N° 2016-01967356, xv) no se puede alegar presunto perjuicio a la Municipalidad Distrital de Miraflores y a la Sunarp, al modificar sus bases catastrales, por cuanto se ha demostrado documentariamente que jamás ha faltado a la verdad, y que el informe técnico administrativo de la Municipalidad de Miraflores adolece de muchas contradicciones.

1.8. Mediante Oficio N° 211-2018-SUNARP-ZRN°IX/UAJ-JEF del 21 de marzo del 2018, la Jefa de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, Abg. Bertha Nancy Mantilla Espinoza, remite a la Sede Central de la Sunarp el recurso de apelación citado en el párrafo que antecede acompañando el respectivo expediente administrativo.

## II. ANÁLISIS:

### 2.1. Determinar si corresponde amparar la apelación del recurrente.

El recurso de apelación interpuesto busca que el órgano superior de la Sunarp revoque la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, la cual resolvió declarar infundado el recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 624-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, por la cual se impuso la sanción de cancelación de la inscripción del Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

En principio, para determinar el amparo o no de la apelación debe tenerse en cuenta el plazo establecido para la interposición de los recursos impugnatorios, previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la Ley N° 27444). Así, el numeral 216.2 del artículo 216 del TUO de la Ley N° 27444, señala que el recurso de apelación se interpone dentro de los quince (15) días perentorios contados desde el día hábil siguiente en que se efectúa formalmente la notificación.

En el presente caso, el acto que se impugna, la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, fue notificada al verificador responsable, Arq. Cristian Armando Campos Gonzales el día 13 de febrero del 2018, conforme consta en la constancia de notificación que en copia certificada se ha adjuntado, la misma que obra a fojas 191 del expediente administrativo, en tanto que, el recurso de apelación fue presentado el 08 de marzo del 2018, conforme consta en la hoja de trámite N° 09



01-2018-018451 y del sello de recepción por parte de la Oficina de Trámite Documentario de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Visto ello, se tiene que desde la fecha de notificación (13 de febrero del 2018) hasta la presentación del recurso de apelación (08 de marzo del 2018) ha transcurrido más de los 15 días que establece la norma para la interposición de dicho recurso; por lo que, corresponde desestimar, por extemporáneo, el recurso de apelación formulado contra la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, por la cual se declaró infundado el recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 624-2017 - SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, a través de la cual se impuso la sanción administrativa de cancelación del registro de verificadores del Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

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, resaltando el hecho que no constituye causal de nulidad la circunstancia de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° del TUO de la Ley N° 27444.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección Técnica Registral considera que el recurso de apelación presentado por el verificador responsable, Arq. Cristian Armando Campos Gonzáles, contra la Resolución Jefatural N° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF de fecha 06 de febrero del 2018, 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° 076-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, por resultar extemporánea.



  
NELIDA PACACIOS LEÓN  
Directora Técnica Registral (e)  
SUNARP