



**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS  
PÚBLICOS N° 079-2018-SUNARP/SN**

Lima, 30 ABR. 2018

**VISTO:** El recurso de apelación interpuesto por la señora Lidia Soledad Valenzuela Cavero contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF, de fecha 29 de agosto de 2017, mediante la cual se le impone la sanción administrativa de suspensión temporal por el periodo de seis (6) meses en el ejercicio de sus funciones como verificadora 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 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 la verificadora Lidia Soledad Valenzuela Cavero, informando sobre una presunta irregularidad en la inscripción de la demolición total y declaratoria de fábrica extendida en el asiento B00001 de la partida N° 07021706 del Registro de Predios de Lima. En dicha

comunicación se advierte que la demolición total de la fábrica, registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, no se efectuó en la fecha declarada por la verificadora (17/5/1945).

Que, la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF, del 29 de agosto del 2017, determinó responsabilidad en la verificadora por su actuación en la inscripción de la demolición total y declaratoria de fábrica extendida en el asiento B0001 de la partida N° 07021706 del Registro de Predios de Lima, imponiéndole la sanción administrativa de suspensión temporal por el periodo de seis (6) meses en el ejercicio de sus funciones como verificadora del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima;

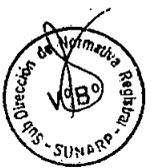
Que, mediante escrito de fecha 20 de setiembre de 2017, la ingeniera verificadora, Lidia Soledad Valenzuela Cavero, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF;

Que, mediante Oficio N° 778-2017-SUNARP-ZRN°IX/UAJ-JEF, del 26 de octubre del 2017, recibido con fecha 27 de octubre de 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, la Dirección Técnica Registral en su calidad de órgano técnico emite dictamen sobre el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF, 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, a través del Dictamen N° 011-2018-SUNARP/DTR, que forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Dirección Técnica Registral concluye que el recurso de apelación presentado por la ingeniera Lidia Soledad Valenzuela Cavero contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF, del 29 de agosto de 2017, debe declararse fundado, revocando la suspensión temporal por el periodo de seis (6) meses en el ejercicio de sus funciones como verificadora del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima;

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





**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.-** Declarar **FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la señora Lidia Soledad Valenzuela Cavero contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF del 29 de agosto de 2017. En consecuencia, revocar la sanción impuesta a la verificadora señalada en la citada resolución.

**Artículo Segundo.-** Disponer la notificación de la presente resolución a la apelante en el domicilio indicado en el recurso de apelación 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**

DICTAMEN N° 11 -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

**REF. :** Oficio N° 778-2017-ZRN° IX/UAJ-JEF

**FECHA :** 19 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 la ingeniera civil Lidia Soledad Valenzuela Cavero, contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, que dispone sancionar a la recurrente con la suspensión temporal por el periodo de seis (6) meses en el ejercicio de sus funciones como verificadora.



**I. ANTECEDENTES:**

1.1 Mediante Oficio N° 019-2016-SGCA-GDUMA/MM, de fecha 8 de abril de 2016, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Albuja Mesta, formula queja contra la ingeniera verificadora Lidia Soledad Valenzuela Cavero, por su intervención en la inscripción de la demolición total y declaratoria de fábrica extendida en el asiento B00001, de la partida N° 07021706 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 demolición total de la fábrica, registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, no se efectuó en la fecha declarada por la verificadora (17/5/1945).



1.2 Mediante Resolución Jefatural N° 606-2016-SUNARP/ZRN°IX-JEF, de fecha 3 de octubre de 2016, se dispuso iniciar **procedimiento administrativo sancionador** contra la verificadora, ingeniera civil Lidia Soledad Valenzuela Cavero, 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 demolición total y declaratoria de fábrica en el título N° 878714-2015 inscrito en la partida N°

07021706 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 24 de octubre de 2016, la mencionada verificadora formula sus descargos respecto de la imputación efectuada en la Resolución Jefatural señalada en el numeral precedente.

1.4 Mediante Dictamen N° 037-2017-SUNARP-ZRN°IX/UAJ, de fecha 18 de agosto de 2017, la jefa de la Unidad de Asesoría Jurídica, María Elena Artola Velarde, concluye que la verificadora, ingeniera Lidia Soledad Valenzuela Cavero, incurrió en conducta sancionable prevista en el literal c) del artículo 16 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por haber consignado de manera involuntaria como fecha de culminación de la demolición el día 17 de mayo de 1945, dentro del procedimiento de regularización de la demolición total y declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 07021706 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 878714 del 17 de setiembre de 2015.

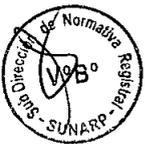
1.5 Mediante Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 29 de agosto de 2017, de la cual forma parte el Dictamen N°037-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, se resuelve imponer a la verificadora, ingeniera Lidia Soledad Valenzuela Cavero, sanción administrativa de suspensión temporal por el periodo de seis (6) meses en el ejercicio de sus funciones como verificadora.

1.6 Mediante escrito presentado ante esta instancia con fecha 20 de setiembre de 2017, la citada verificadora, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, del 29 de agosto del 2017, argumentando fundamentalmente:

(i) Si en un predio se constata la existencia de una edificación con características diferentes a las que obran inscritas en el Registro de Predios, se puede concluir que la edificación data de un año determinado, y por ende, lo que obra inscrito (edificación) con anterioridad, fue demolido, pues materialmente no podrían coexistir las dos edificaciones.

(ii) Al consignar una fecha de conclusión de la obra en el FOR, el verificador regulariza en forma integral toda aquella edificación efectuada hasta antes de la fecha máxima prevista en la Ley (20 de julio de 1999). Es decir, si el propietario ha efectuado progresivamente una edificación, solo se puede acoger al trámite de regularización por una sola vez.

1.7 Mediante Memorándum N° 1101-2017-SUNARP-DTR, del 9 de octubre de 2017, el Director Técnico Registral (e), Hugo Espinoza Rivera, deriva el escrito presentado el 20/9/2017 al Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, a efectos que proceda a elevar el recurso presentado conjuntamente con el expediente.



1.8 Mediante Oficio N° 778-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, del 26 de octubre de 2017, la Jefa de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Bertha Nancy Mantilla Espinoza, eleva el recurso de apelación conjuntamente con el expediente administrativo, a la Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

## II. CUESTIONES A DILUCIDAR:

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

- Sobre la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador y de la actuación de un verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su reglamento.
- Determinar si la actuación de la verificadora ingeniera Lidia Soledad Valenzuela Cavero, resulta pasible de sanción.

## III. ANÁLISIS:

### CUESTIÓN PREVIA:

#### Evaluación de procedencia del recurso

De conformidad con los cargos de notificación que constan en el expediente administrativo, la Resolución Jefatural materia de alza fue notificada el 5 de setiembre de 2017. El recurso de apelación fue formalmente presentado el 20 de setiembre de 2017 y, por tal motivo, corresponde declarar la procedencia del recurso al haber sido interpuesto dentro del plazo legal.

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

Con la dación de la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 21 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.

Dichos 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. Téngase presente que al registro solo acceden documentos en soporte papel y por lo tanto el registrador no tiene manera de conocer la real dimensión del inmueble objeto de regularización en el registro, para lo cual se vale de la

información suministrada por el verificador, entre otros instrumentos indicados en la Ley.

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.

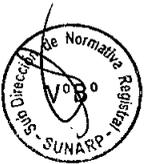
En ese orden de ideas, la ley le ha reservado al verificador en su calidad de profesional privado o público, la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio, para lo cual debe tener en cuenta la siguiente información: (i) La ubicación del terreno, (ii) el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, (iii) el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, (iv) las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso; también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.



Es importante señalar que todos aquellos procesos de regularización amparados en la Ley N° 27157, deben corresponder a aquellas construcciones concluidas antes de la vigencia de la mencionada ley, esto es el 21 de julio de 1999.



Sin embargo, la decimocuarta disposición complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de mayo de 2003, estableció: *“Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias”*.



Posteriormente, se aprueba la Ley N° 28437 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2004, que modifica la decimocuarta disposición complementaria de la Ley N° 27972 en el sentido siguiente: *“Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que refiere la Ley N° 27157 y normas complementarias”*.

Como puede apreciarse, la Ley N° 28437 que modifica la decimocuarta disposición complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, amplía la fecha de las edificaciones que pueden acogerse al procedimiento de regularización previsto en

el Título I de la Ley N° 27157. Así, mientras esta última ley estableció que solo podían acogerse a dicho procedimiento las edificaciones construidas hasta el **20.7.1999**, la Ley N° 28437 estableció que, también, podrían sujetarse al procedimiento de regularización las edificaciones construidas hasta el **31.12.2003** siempre que sean presentadas al registro hasta el **31.12.2005**, fecha que evidentemente ya venció.

Finalmente, para concluir este punto, queremos incidir que la importancia de que el verificador responsable señale en los formularios registrales la fecha de culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha fecha permita determinar la aplicación (o no) de Ley N° 27157 y su reglamento, sino además evaluar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la fecha de la edificación, que podría acarrear la inscripción de cargas técnicas al momento de inscribir la regularización edificatoria.

Entonces, advertido el marco legal en el que se desarrolla el proceso de regularización de edificación al amparo de la Ley N° 27157, corresponde efectuar el análisis del caso *sub-materia* vinculado a un recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, que impone sanción a la verificadora responsable, Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero.

### **3.2. Determinar si la actuación de la verificadora Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero, resulta pasible de sanción.**

Con la intervención de la verificadora responsable Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero en el título N° 878714 presentado el 17 de setiembre de 2015, se generó el asiento B00001 (demolición total y declaratoria de fábrica) que fueron extendidos en la partida N° 07021706 del Registro de Predios de Lima. La ubicación registral del predio consta en calle Berlín N° 341 del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. Entre los documentos que conforman el referido título inscrito se encuentra el Formulario Registral N° 1 - Ley 27157.

Se advierte en el Formulario Registral N° 1, Ley N° 27157 la suscripción de la Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero como verificadora responsable, en el que indica:

- Fecha de la demolición total de la fábrica, registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, el 17/5/1945.
- Fecha de la culminación de la construcción de la fábrica nueva (B00001), el 17/1/1987.

Según la fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida registral N° 07021706 del Registro de Predios de Lima, la edificación está conformada por dos pisos más azotea de acuerdo a la siguiente distribución: Primer piso: 249.23 m2 de área techada y 34.77 m2 de área libre. Segundo piso: 178.39 m2 de área techada. Azotea: 00.00 m2 de área techada. El valor de la construcción es de S/. 76,804.50 Nuevos Soles.



Posteriormente la Municipalidad de Miraflores, a través del subgerente de catastro, informa a la Sunarp que producto del análisis de los antecedentes encontrados en el archivo de la Subgerencia, se ha determinado que la inscripción de la demolición total y la edificación nueva sobre el predio inscrito en la partida N° 07021706 del Registro de Predios de Lima, no debió ser procedente; en la medida que la demolición total de la fábrica, registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, no se efectuó en la fecha declarada por la verificadora (17/5/1945).

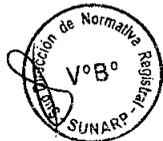
Subsiguientemente, la primera instancia administrativa mediante Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-JEF, de fecha 29 de agosto de 2017, resuelve sancionar a la verificadora responsable Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero, por haber consignado como fecha de culminación de la demolición el 17 de mayo de 1945, dentro del procedimiento de regularización de la demolición total y declaratoria de fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida N° 07021706 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 878714 del 17 de setiembre de 2015.



Dicho lo anterior, este despacho en su calidad de órgano dictaminador inicialmente debe corroborar, de acuerdo a los documentos que obran en el expediente, si la imputación efectuada por la primera instancia administrativa, se encuentra justificada o no.



En ese sentido, corresponde señalar que en virtud al principio de verdad material se 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.



Adicionalmente, debemos indicar que el artículo 175<sup>1</sup> del TUO de la Ley N° 27444 establece que los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir el resultado de un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa de la ley.

Como puede advertirse, considerando que no existen pruebas tasadas o plenas, cualquier tipo de medio probatorio servirá para acreditar la existencia de un hecho

**<sup>1</sup> Artículo 175.- Medios de prueba**

Los hechos invocados o que fueren conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa. En particular, en el procedimiento administrativo procede:

1. Recabar antecedentes y documentos.
2. Solicitar informes y dictámenes de cualquier tipo.
3. Conceder audiencia a los administrados, interrogar testigos y peritos, o recabar de los mismos declaraciones por escrito.
4. Consultar documentos y actas.
5. Practicar inspecciones oculares.

– en este caso, una presunta falta administrativa -, incluyendo en ello a las solicitudes o aprobaciones en relación a licencias u/o autorizaciones que pueda presentar el Municipio ante la Sunarp, debido a que en la vía administrativa son admisibles cuantos medios de prueba puedan dar evidencia útil de los hechos a probar, salvo la prueba ilícita.

En ese sentido, la existencia de solicitudes o aprobaciones de licencias u/o autorizaciones por parte de la municipalidad en relación al predio *submateria* no pueden constituir los únicos medios de prueba idóneos para acreditar la conducta que se le atribuye, en la medida que, reiteramos, no existe prueba tasada o plena en virtud del principio administrativo de verdad material.

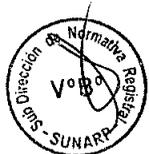
En ese sentido, esta Dirección Técnica ha dado revisión a los documentos de prueba que sustentan la presunta infracción de la verificadora, advirtiéndose que, en efecto, el Acuerdo N° 606, del 12 de setiembre de 1979, emitido por el Concejo Provincial de Lima referente al cambio de uso del predio *submateria* de vivienda a local comercial (foja 15 expediente) y el Informe N° 765-85, del 02 de julio de 1985, emitido por la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Miraflores, en el cual se señala que al 23/3/1983, el predio se ubica en zona comercial c7 (foja 16 expediente), permite apreciar - a las citadas fechas - la existencia de edificación en el predio *submateria*.



Entonces, atendiendo que a través de los documentos citados en el párrafo anterior, se habría determinado la existencia de edificación en el predio, con posterioridad a la fecha (17/5/1945) declarada por la verificadora en el Formulario Registral N° 1 Ley N°27157 de la demolición de la fábrica registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, es menester formular la siguiente pregunta:



**¿Resulta suficiente que en virtud de dichos medios de prueba se acredite la conducta sancionable a la verificadora, esto es, haber declarado una fecha de demolición en el procedimiento de regularización cuando, en la realidad, ocurrió con posterioridad?**



La respuesta pasa por efectuar una valoración de los medios de prueba que obran en el expediente, cuyo ejercicio nos permitirá determinar si existe (o no) infracción. Al respecto, señala OBANDO<sup>2</sup> lo siguiente: “La valoración de la prueba no puede ser una operación libre de todo criterio y cargada de subjetividad, sino que debe estar sometida a las reglas de la lógica, de la sana crítica y de la experiencia”.

La lógica en la valoración de la prueba implica que la decisión que pueda adoptarse responda a una línea de predictibilidad en relación con casos anteriores. Siendo así, esta Dirección Técnica al momento de dictaminar sobre un procedimiento administrativo sancionador contra un verificador, ha tenido en consideración - para

<sup>2</sup> OBANDO BLANCO, Víctor (2013). “La valoración de la prueba”. Suplemento de Análisis Legal del Diario Oficial El Peruano. Lima.

acreditar la falta - los reportes fotográficos e informe de inspección ocular que ha permitido demostrar, con mucha objetividad, el hecho irregular. Sin embargo, en el presente caso no se ha mostrado dichos medios de prueba, solo se está adjuntando dos solicitudes presentadas por el propietario del predio *submateria* ante la municipalidad, en relación a licencias u/o autorizaciones, en años posteriores (setiembre de 1979 y marzo de 1983) a la fecha (17/5/1945) declarada por la verificadora de la demolición total de la fábrica registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199. Entonces, según la lógica no se habría permitido acreditar la existencia de una infracción administrativa.

La sana crítica responde a una apreciación razonable del conjunto de medios de prueba que permitan adoptar una decisión. En el presente caso, para acreditar la falta de la verificadora, tenemos la indicación de la primera instancia administrativa de que el propietario del predio al tramitar algunos permisos en relación a su negocio presentó dos solicitudes en los años 1979 y 1983 ante la municipalidad, los cuales son posteriores a la fecha de la demolición total de la fábrica declarada por la verificadora (17/5/1945), coligiéndose lo siguiente:



a) La fábrica registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199 existió hasta el año 1983, posteriormente el propietario efectuó la demolición total y realizó una nueva construcción (B00001), o;



b) Una vez efectuada la demolición total de la fábrica inscrita en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, el 17/5/1945, el propietario inicio el proceso constructivo de la fábrica nueva (B00001) finalizando la obra en su integridad el 17/1/1987.

Como podemos observar el literal a) es la conclusión a la que arriba la primera instancia administrativa; sin embargo, no sería la única, pues también podría darse el caso que la demolición total de la fábrica inscrita en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, se haya efectuado en 1945.



Esta última deducción – que forma parte de los argumentos de la apelante en su recurso -, tiene sentido, pues cuando se regulariza una edificación en mérito a la Ley N° 27157, debe sanearse toda la edificación existente y construida hasta el 20/7/1999, pues no se puede regularizar sólo algunas edificaciones y reservarse otras para un momento posterior. Esto debido a que la regularización de la declaratoria de fábrica se trata de un acto que debía realizarse en una única oportunidad, dado a su carácter extraordinario o excepcional cuya finalidad ha sido la de beneficiar a aquellos que no declaren una fábrica en el momento que debieron hacerlo, impidiendo por ende la actuación maliciosa de quienes pretendan beneficiarse con dicho trámite para los actos realizados con posterioridad al ámbito temporal de su aplicación. Por este motivo, la Novena Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios determinó que si se inscribió la regularización prevista en el Título I de la Ley 27157, la posterior ampliación, modificación, etc., no podía ampararse en dicha regulación. Esto es, está proscrita una regularización sucesiva.

La experiencia se encuentra asociada al sentido común y contexto cultural para valorizar el conjunto de pruebas que nos lleven a una sólida deducción. Respecto al presente caso, la situación de que el propietario del predio haya presentado ante el Municipio de Miraflores dos solicitudes en relación a licencias u/o autorizaciones, en años posteriores (setiembre de 1979 y marzo de 1983) a la fecha de la demolición total de la fábrica declarada por la verificadora (17/5/1945) registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, nos permite presumir indistintamente - bajo las reglas del sentido común - lo siguiente:

- La fábrica registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199 existió hasta el año 1983, lo que conllevaría a concluir que la demolición de la fábrica se realizó con posterioridad a dicha fecha; o,
- La fábrica nueva (B00001) materia de regularización al año de 1979 ya existía, conduciéndonos a una fecha de demolición anterior al citado año.

Por otro lado, y no menos importante, resultan los argumentos de la apelante en su recurso, en donde señala que luego de la verificación del predio, este presenta un procedimiento constructivo, cuyas características difieren a la que obra registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, la cual sumada a la información de los propietarios, constructores, vecinos, fotografías, concluye que la fábrica registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199, ha sido demolido el 17/5/1945.

Entonces, al haber evaluado los aludidos medios probatorios bajo las reglas de la lógica, sana crítica y experiencia, esta Dirección Técnica llega a la conclusión de que existe una duda razonable sobre la fecha de la demolición total de la fábrica registrada en el asiento 2 de Fojas 239 del Tomo 0199 declarada por la verificadora, Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero; en consecuencia al no encontrarse elementos objetivos que acrediten fehacientemente la existencia de una infracción administrativa, podemos inferir que no se ha logrado desvirtuar el principio de presunción de licitud previsto en el artículo 246.9<sup>3</sup> del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

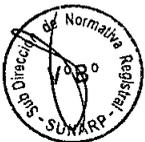
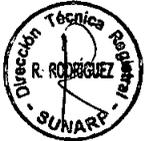
Resulta importante señalar que este principio resulta ser equivalente en el ámbito penal a la llamada presunción de inocencia, contenida en nuestra Constitución, es decir, la inmediata consecuencia del principio que venimos señalando es la asignación de la carga de la prueba a la administración, respecto a la demostración de la comisión de la infracción por parte del administrado. La Administración es la que debe probar la comisión de la infracción; está, en consecuencia, no se presume, ni siquiera en el supuesto de que el administrado no acuda a presentar sus descargos en el procedimiento iniciado en su contra.

**<sup>3</sup> Artículo 246.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

(...)

**9. Presunción de licitud.-** Las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario.



Entendida así las cosas y dando respuesta a la pregunta que hemos formulado, este despacho considera que no resultan suficientes las pruebas aportadas por el Municipio de Miraflores para acreditar una falta administrativa atribuible a la verificadora, Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero, en el procedimiento de regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157 y su reglamento, puntualmente: el haber declarado la verificadora en el FOR como fecha de demolición total de la fábrica inscrita en el asiento 2 de Fs. 239 del Tomo 199 con continuación en la partida registral N° 07021706 del Registro de Predios de Lima, el 17 de mayo de 1945.

En ese sentido, corresponde precisar que de acuerdo a los términos en que estamos evaluando este recurso de apelación, no se ha podido acreditar fehacientemente la existencia de una infracción relacionada a la fecha de demolición total de la fábrica inscrita en el asiento 2 de Fs. 239 del Tomo 199 con continuación en la partida registral N° 07021706 del Registro de Predios de Lima.



Entonces, al existir una clara falta de convicción sobre la responsabilidad que se le atribuye a la verificadora en la fecha de la demolición total (17/5/1945), 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 de Procedimiento Administrativo General o, entendido en términos constitucionales, presunción de inocencia, como se señaló anteriormente.



En ese orden de ideas, el presente dictamen no entrará a efectuar el examen de proporcionalidad y razonabilidad sobre una eventual sanción en la línea de la jurisprudencia constitucional, en la medida que reiteramos, esta no corresponde aplicarse.



Por las consideraciones expuestas y a la luz de los hechos documentados en el presente caso, esta Dirección Técnica opina que al no existir certeza sobre la fecha de la demolición total (17/5/1945) de la fábrica inscrita en el asiento 2 de Fs. 239 del Tomo 199 con continuación en la partida registral N° 07021706 del Registro de Predios de Lima, se ha generado una duda razonable sobre la culpabilidad que se le atribuye a la verificadora, Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero; en consecuencia, corresponde declarar fundado el recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF que dispone sancionar a la recurrente por haber incurrido en un supuesto de conducta sancionable previsto en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

**IV. CONCLUSIÓN:**

Por las consideraciones expuestas, en opinión de la Dirección Técnica Registral, se sugiere declarar FUNDADO el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 442-2017-Sunarp-ZRN°IX/JEF. En consecuencia, revocar la sanción impuesta a la verificadora, Ing. Lidia Soledad Valenzuela Cavero, por su intervención en la inscripción de la demolición total y la edificación nueva, en vía de regularización, del predio inscrito en la partida N° 07021706 del Registro de Predios de Lima.

Atentamente,



*Nelida*  
NELIDA PALACIOS LEON  
Directora Técnico Registral (e)  
SUNARP

