



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 077-2018-SUNARP/SN

Lima, 30 ABR. 2018

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por el Verificador Responsable, arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, contra la Resolución N° 366-2017-SUNARP-ZRN°V-JEF de fecha 07 de diciembre de 2017, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

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 que fueron edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno;



Que, los procedimientos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan teniendo como base el informe técnico a cargo de un verificador responsable, inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP, quien es responsable por la veracidad del informe que emite, así como 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 el inciso 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 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 presente procedimiento administrativo sancionador se inició de oficio, en mérito al Informe N° 1303-2017-ZR-V-ST-RP/TATS del 13 de julio de 2017, a través del cual el Registrador Público de la Oficina Registral de Trujillo, Tito Augusto Torres Sánchez, comunica haber realizado la inscripción del título N° 2017-1450219 referido a la regularización de declaratoria de fábrica al amparo de

la Ley N° 27157 por lo que solicita se realicen las indagaciones respecto a la probable falta del verificador, arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, quien en el Formulario Registral N° 1 (FOR), declaró que la fecha de culminación de la obra fue el mes de mayo de 1999; sin embargo, en el Informe N° 6057-2017-ZR-V-ST/OC del 17 de agosto de 2017, emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, se concluyó que en la edificación de cinco pisos materia de regularización, en el quinto piso se aprecia solo un dormitorio y un servicio higiénico respecto a los planos que dieron mérito al título N° 2017-1450219 por lo que falta dos dormitorios y un alero o voladizo que no se encuentran construidos, como se indica en los planos que dieron mérito al título N° 2017-1450219. Asimismo, concluye que se adjunta imagen del Google Street View donde se aprecia que existen 3 pisos (Enero 2013) y no 5 pisos como se indica en los planos presentados con el título en mención.

Que, mediante la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF de fecha 07 de diciembre de 2017, se determinó la existencia de responsabilidad del verificador, arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, respecto de las faltas que fueron objeto de imputación a través de la Resolución N° 279-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF con la cual se dio inicio al procedimiento sancionador, imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo;



Que, mediante escrito presentado con fecha 03 de enero de 2018, el arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, interpone recurso de apelación, contra la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF de fecha 07 de diciembre de 2017, el mismo que fue elevado a esta Superintendencia, adjuntando los actuados correspondientes mediante Oficio N° 018-2018-ZR.N°V-JEF de fecha 09 de enero de 2018;



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, de conformidad con el inciso h) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS;



Que, mediante Dictamen N° 09-2018-SUNARP/DTR, de fecha 17 de abril de 2018, la Dirección Técnica Registral recomienda se declare infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF de fecha 07 de diciembre de 2017 y, en consecuencia, se confirme la sanción impuesta al Verificador Responsable, arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, por las consideraciones que se exponen en el mencionado documento y con las cuales esta Superintendencia, en su condición de órgano de segunda instancia administrativa, se encuentra conforme;



Que, asimismo en el precitado dictamen se manifiesta que el reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, establece en el inciso b) del artículo 15°, que si se comprobara una falta atribuible a un verificador se podrá imponer la sanción de cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, como sucede en el presente caso, aspecto que debe ser materia de precisión con respecto a lo resuelto por el órgano de primera instancia.

Que, en ese contexto, el referido dictamen forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

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

De conformidad con lo dispuesto en el literal l) del Artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS y a la Resolución Suprema N° 250-2016-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Responsable, arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, contra la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF de fecha 07 de diciembre de 2017, emitida por el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, y por ende **CONFIRMAR** la sanción impuesta por el órgano de primera instancia, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.



Artículo Segundo.- Precisar que la sanción impuesta al Verificador Responsable, arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, es la de cancelación de su registro de verificador inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios a cargo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.



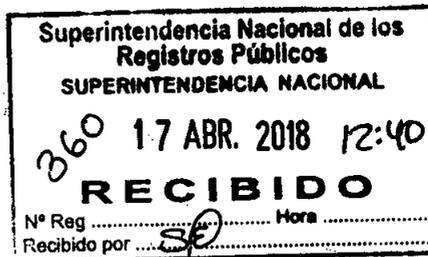
Artículo Tercero.- Disponer la notificación de la presente resolución al apelante y al Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

Artículo Cuarto.- Declarar agotada la vía administrativa.

Regístrese y Comuníquese.



MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP



17 ABR. 2018

DICTAMEN N° 09 -2018-SUNARP/DTR

Asunto.-

Recurso de Apelación interpuesto por el arquitecto JONATHAN ANDERSON ZAVALETA MERA, contra la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZRN°V-JEF de fecha 07 de diciembre de 2017, que dispuso imponerle la sanción administrativa de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

I. ANTECEDENTES

1.1. Mediante Informe N° 1303-2017-ZR-V-ST-RP/TATS presentado el 13 de julio del 2017, el Registrador Público de la Oficina Registral de Trujillo Tito Augusto Torres Sánchez, comunica haber realizado la inscripción del Título N° 2017-1450219, referido a la regularización de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, por lo que solicita se realicen las indagaciones respecto a la probable falta del verificador que certifica la existencia de la edificación.



1.2. Mediante memorándum N° 811-2017-ZR.N°V-UREG de fecha 04 de agosto del 2017 el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, abogado Fernando Castillo Mendoza, solicita al Coordinador de la Oficina de Catastro, informe sobre el cumplimiento de las funciones y obligaciones del verificador arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, en la suscripción del formulario registral contenido en el título N° 2017-1450219 de fecha 11.07.2017 de la Oficina Registral de Trujillo.



1.3. Mediante Informe N° 6057-2017-ZR-V-ST/OC de fecha 17 de agosto de 2017, emitido por el Coordinador de la Oficina de Catastro, arquitecto Jorge Siccha Siccha, y sobre la base del acta de fiscalización llevada a cabo con fecha 16 de agosto de 2017, en el inmueble ubicado en la Urb. Villa Hermosa, Mz. "G", Lote 27, Distrito y Provincia de Trujillo, se concluyó, entre otros, que en el 5to. Piso se aprecia solo un dormitorio y un servicio higiénico respecto a los planos que dieron mérito al título N° 2017-1450219 por lo que falta dos dormitorios y un alero o voladizo que no se encuentran construidos, como se indica en los planos que dieron mérito al título N 2017-1450219. Asimismo, concluye que se adjunta imagen del Google Street Wiew donde se aprecia que existen 3 pisos (Enero 2013) y no 5 pisos como se indica en los planos presentados que dieron mérito al título N° 2017-145219 de fecha 11.07.2017.

- 1.4. Mediante Resolución N° 279-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF de fecha 18 de setiembre de 2017 y sobre la base del informe de indagaciones preliminares Informe N° 445-2017-ZR.N°V-UREG, emitido por el Jefe de la Unidad Registral y el Informe N° 461-2017-ZRN°V-UAJ emitido por el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, resolvió iniciar procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Arq. Jonathan Anderson Zavaleta Mera.
- 1.5. Mediante escrito ingresado con fecha 26 de setiembre de 2017, el Verificador Responsable, Arq. Jonathan Anderson Zavaleta Mera, presentó sus descargos respecto de las imputaciones contenidas en la resolución referida en el numeral que antecede argumentando, fundamentalmente, que no tuvo conocimiento de la construcción física respecto al 5to piso, debido a que, el día en que fue al inmueble en cuestión la escalera que lleva al 5to piso se encontraba obstaculizada por muebles deteriorados que obstruían el paso para subir, y confiando en la buena fe de los señores Julio Cesar Rodríguez Paredes y Nancy Agustina Loyola de Rodríguez, propietarios del inmueble, por el grado de amistad que tiene con su señora madre, le llamaron para hacerles el favor de firmar los planos (planos que fueron elaborados por otra persona, que al no ser verificador, no pudo firmar) y presentar el expediente ante la SUNARP, a fin de regularizar su propiedad, no insistió en subir al 5to piso. Manifestando asimismo, que respecto de las imágenes Google Earth, éstas no constituyen un mecanismo de certificación para el Registro, por lo que no deberían pronunciarse al respecto.
- 1.6. Mediante Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF de fecha 07 de diciembre de 2017, sustentándose en el Dictamen N° 002-2017-ZR.N°V-UREG y el Informe N° 605-2017-ZRN°V-UAJ, emitidos por el Jefe de la Unidad Registral y por el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, respectivamente, se resolvió por declarar la existencia de responsabilidad del Arq. Jonathan Anderson Zavaleta Mera, en su calidad de Verificador del Registro de Predios y sancionarlo con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.
- 1.7. Mediante escrito ingresado con fecha 03 de enero del 2018, el Arq. Jonathan Anderson Zavaleta Mera, interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF de fecha 07 de diciembre de 2017, manifestando como principales fundamentos los mismos que sostuvo en sus descargos ante el órgano de primera instancia, además de otros que serán materia de evaluación y análisis en el presente proceso recursivo.
- 1.8. Mediante Hoja de Trámite Documentario N° 00 01-2018 .000636 de fecha 11 de enero del 2018, ingresó el Oficio N° 018-2018-ZR.N°V-JEF por el cual el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo eleva el recurso de



apelación y los actuados a la Superintendencia 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 emitir pronunciamiento respecto de 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 corresponde amparar la apelación del recurrente.

III. ANÁLISIS

Procedencia del recurso de apelación

El artículo 215° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 006-2017-JUS, establece que conforme a lo señalado en el artículo 118°, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo 216°, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo.

Por su parte el numeral 216.2 del artículo 216° de la ley acotada, que regula los recursos administrativos de reconsideración y de apelación, señala que el término para la interposición de los recursos administrativos es de quince (15) días perentorios.

En el presente caso se verifica que la resolución que es objeto de apelación fue notificada con fecha 03 de mayo del 2017, siendo que el recurso administrativo de apelación fue presentado con fecha 12 de mayo del 2017, esto es, dentro del plazo de quince días que prevé la norma acotada, por lo que la interposición del mismo resulta procedente.

Sobre la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador y de la actuación de un verificador responsable en el marco de la Ley 27157 y su reglamento.

- 3.1 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, permite ser un elemento disuasivo frente a comportamientos contrarios a la ley que pueden tornarse



repetitivos; por lo que, 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 que deriva del *ius puniendi* del Estado.

- 3.2 Es decir, la potestad punitiva tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectiva sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones, calificada como tales en la ley o en los reglamentos que derivan de aquella. Dichas sanciones se definen como situaciones gravosas o desventajosas impuestas al administrado como consecuencia de la comisión de una infracción.¹
- 3.3 En ese contexto, la imposición de una sanción al administrado, debe desarrollarse dentro de un procedimiento administrativo respetando el debido proceso y los principios regulados en el artículo 246 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la Ley N° 27444), de manera que se le brinde al administrado las herramientas y garantías necesarias que le permitan defenderse.

De la actuación del Verificador Responsable en el marco de la Ley N° 27157 y su Reglamento

- 3.4 Ahora bien, respecto a la naturaleza jurídica de la actuación del verificador responsable en el marco de la Ley N° 27157, corresponde indicar 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. Dichos procedimientos 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.
- 3.5 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

¹ GUZMÁN NAPURÍ, Christian (2013) "Manual del procedimiento administrativo general", Pacífico editores, Primera edición, Lima. p. 648.

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.

3.6 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.

3.7 Es importante señalar que todos aquellos procedimientos 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 20 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 que: *“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”*.



3.8 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”*.



3.9 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° 27972 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.

- 3.10 Finalmente, se debe incidir que la importancia de que el verificador responsable señale en el Formulario Registral N° 1 la fecha de culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha fecha permita determinar la aplicación (o no) de Ley 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.
- 3.11 Entonces, advertido el marco legal en el que debe desarrollarse un procedimiento administrativo sancionador, corresponde efectuar el análisis del caso sub-materia vinculado al recurso de apelación contra la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZRN°V-JEF emitida por el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, a través de la cual se sanciona al Verificador Responsable, Arq. Jonathan Anderson Zavaleta Mera.

Determinar si corresponde amparar la apelación del recurrente

- 3.12 Mediante la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZRN°V-JEF del 07.12.2017, se le atribuyó responsabilidad administrativa al Verificador Responsable, arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, que originó la imposición de la sanción de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, al haber consignado información falsa en el formulario registral N° 1 – Ley N° 27157 y demás documentación contenida en el título N° 2017-1450219 de la Oficina Registral de Trujillo, al declarar indebidamente la construcción (declaratoria de fábrica) del predio inscrito en la partida 03000980 al no existir correspondencia entre los planos y demás documentación técnica presentada y la realidad física del predio, ya que en la fecha declarada como terminación de la construcción (mayo de 1999) no existía construcción de los pisos declarados (5 niveles o pisos), inclusive, en el quinto nivel se declararon ambientes (dos dormitorios) que aún no se encontraban construidos a la fecha de la inspección que fuera realizada por el área de Catastro de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

- 3.13 En ese sentido, a través del recurso administrativo presentado, el recurrente además de reiterar los argumentos de defensa esgrimidos en su escrito de descargos ante el órgano de primera instancia, cuestiona la resolución mencionada manifestando que no se estarían aplicando correctamente las normas legales pertinentes, argumentando lo siguiente:

- Que en el presente caso se ha consignado en el formulario registral, planos y memoria descriptiva, la construcción de cinco pisos, el mismo que fue constatado y corroborado por el personal de catastro de SUNARP, como consta en el Informe N° 6057-2017-ZRN°V-ST/OC de fecha 17.08.2017, por lo que no se puede pretender imputar al recurrente que en dichos documentos (formulario registral, planos y memoria descriptiva), no existe concordancia con la realidad física y la información contenida en la documentación presentada, menos aún



que no cumplió con sus funciones con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, tampoco se puede pretender imputarle que con su conducta se ha prestado para la falsedad en la información o documentación presentada.

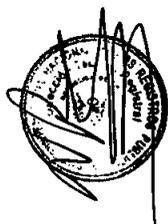
- Que de lo mencionado anteriormente, no se estaría aplicando correctamente las normas legales pertinentes teniendo en cuenta los hechos en el presente caso, y al no haber existido intención de incurrir en falsedad de la información presentada en el expediente, debido a su buena fe y al creer en la manifestación de los propietarios, por el grado de amistad familiar, no se le debe sancionar por ninguna de las causales contenidas en el artículo 17 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA – TUO del Reglamento de la Ley N° 27157.

3.14 Al respecto, debe señalarse que obra en el expediente el Acta de Fiscalización de fecha 16.08.2017, efectuada por el Coordinador Responsable de la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, arquitecto Jorge Siccha Siccha, realizada en el inmueble ubicado en la Urb. Villa Hermosa, Mz. "G" Lote 27, Distrito y Provincia de Trujillo, inmueble cuya declaratoria de fábrica en vía de regularización autorizada por el arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, fue inscrita en mérito del título N° 2017-1450219, que ha sido objeto de cuestionamiento en este procedimiento sancionador.

3.15 Sobre la base de la citada acta de fiscalización fue elaborado el Informe N° 6057-2017-ZR-V-ST/OC que sustentó el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el citado verificador responsable a través de la Resolución N° 279-2017-SUNARP/ZR.N°V-JEF de fecha 18.09.2017, y posteriormente la sanción impuesta a través de la resolución que es materia de impugnación.

3.16 En el precitado informe se consigna que realizada la inspección en el predio antes indicado se verificó que el primero, tercero y cuarto piso la distribución es coincidente con los planos que dieron mérito al título N° 2017-1450219, mientras que al segundo piso no tuvo acceso para la verificación y con relación al quinto piso verificó que "solo se aprecia un dormitorio y un servicio higiénico respecto de los planos que dieron mérito al título N° 2017-1450219 por lo que falta dos dormitorios y un alero o voladizo que no se encuentran construidos como se indica en los planos que dieron mérito al título N° 2017-1450219".

3.17 Con relación a ello debe señalarse que la existencia de la edificación conforme a la normativa vigente aplicable para la regularización de la misma, es aquella que se encuentre realizada y/o ejecutada a la fecha en que determina la norma (antes del 21 de julio de 1999), y no aquella en la que se verifica su existencia como consecuencia de un acto de fiscalización como sucedió en el presente caso (16 de agosto 2017), fecha en la que inclusive la edificación tampoco se encontraba acorde a como el verificador procesado había declarado en el formulario registral que



sirvió para la inscripción de la declaratoria de fábrica aludida, toda vez que, inclusive al 16.08.2017, el quinto piso del inmueble en cuestión no contaba con los tres dormitorios conforme así se había declarado en el formulario referido, lo cual denota que, en efecto, el arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, no actuó con veracidad en el procedimiento de regularización del precitado inmueble, en su condición de Verificador Responsable.

3.18 Del mismo modo, se encuentra acreditado por la propia manifestación del verificador procesado que éste no actuó acorde con las funciones y obligaciones conforme así le exigían las normas cuya infracción han sido objeto de imputación en este procedimiento, toda vez que sostiene que no ha existido intención de incurrir en falsedad, y que debido a su buena fe, creyó en la manifestación de los propietarios, siendo que por el grado de amistad familiar existente con los propietarios del inmueble, procedió inclusive a autorizar los planos que habían sido elaborados por otra persona.

3.19 En este estado debe incidirse en el hecho que las normas que regulan las actuaciones del verificador responsable en el procedimiento de regularización de edificaciones, se encuentran previstas en el artículo 2 del reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA², que señala que el verificador responsable es el arquitecto o ingeniero civil colegiado que, bajo responsabilidad profesional, constata la existencia y características de la edificación. En el artículo 14° de la misma norma se precisa que todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio³.

3.20 Por su parte, el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 27333⁴, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones, establece que en los casos en que la Ley N° 27157 exija la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas

² Decreto Supremo 035-2006-Vivienda:

Artículo 2.- Términos:

- Verificador Responsable: El 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.

³ Artículo 14°.- Responsabilidad de los verificadores:

Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza

⁴ Ley 27333

Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley 27157

2.1. (...) Asimismo, en los casos que la Ley 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

(...)



técnicas y urbanas correspondientes. Por su parte el literal b) del artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, establece que es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar entre otros:

“b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada”.

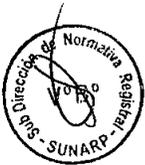
3.21 Como puede apreciarse, las funciones y acciones del verificador se encuentran delimitadas bajo los parámetros de responsabilidad antes enunciados; es decir, que las mismas giran en torno a la información que se consigna y suscribe en el formulario registral y otros documentos afines; por eso la relevancia y necesidad que dichas acciones se deban realizar en forma responsable y prolija bajo la cualidad de la verdad.

3.22 En ese sentido la certificación implica, entre otras cosas, dar por cierta la concordancia entre los datos, especificaciones técnicas y características de la fábrica declarados en el formulario registral, en el informe técnico de verificación y anexos, con las que ostenta la fábrica en la realidad física. Precisamente, uno de los datos que el verificador está obligado a declarar en el formulario registral es la “fecha de terminación de la construcción” materia de regularización, dato que tiene singular importancia, en tanto determina la aplicación o no del procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley N° 27157.

3.23 En ese contexto, el Verificador Responsable es el principal actor de la regularización, máxime cuando en este procedimiento, no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, por ello, corresponde a dicho profesional verificar que las edificaciones materia de regularización hayan concluido antes del 21 de julio de 1999. La omisión de tal verificación implica el incumplimiento de su función de certificar.

3.24 Siendo así, debe resaltarse el hecho que el requisito principal para acogerse al trámite de regularización de declaratoria de fábrica, como hemos indicado anteriormente, es que la terminación de la construcción se haya realizado antes del 21 de julio de 1999, por lo que el verificador debió constatar tal condición, es decir, que la construcción de la edificación que certificó era tal cual lo había consignado en el respectivo formulario registral.

3.25 En ese sentido, debemos indicar que si bien los propietarios de los inmuebles manifiestan una fecha de terminación, es función del verificador constatar dicha información para los efectos de su certificación, por lo que debió realizar la constatación respectiva recurriendo a todos los medios necesarios para tales fines, tales como documentos que pudieran brindarle los propietarios o recurriendo a la base de datos de la



Municipalidad y otras herramientas que le permitan certificar la edificación con mayor certeza.

- 3.26 Resulta necesario incidir en el hecho que mediante Informe Técnico N° 6057-2017-ZR-V-ST/OC expedido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, se informó que por medio del Software Google Street Wiev, se aprecia que para el mes de enero del año 2013 existían en el predio en cuestión solo tres (3) pisos y no cinco (5) pisos como se indicó en los planos presentados que dieron mérito a la inscripción del título N° 2017-1450219 de fecha 11.07.2017, es decir, para el año 1999, la construcción no se encontraba concluida como así lo declaró el Verificador Responsable.
- 3.27 Siendo así, debe señalarse que el verificador asume responsabilidad por la información consignada en los formularios, planos y memorias descriptivas, entre la que se encuentra un dato fundamental para acogerse al proceso de regularización previsto en la Ley N° 27157: La fecha de culminación de la edificación.
- 3.28 En consecuencia, de acuerdo con lo señalado precedentemente, esta Dirección Técnica Registral considera que se encuentra acreditado que la fecha de conclusión de la edificación consignada por el recurrente en el Formulario Registral – FOR no corresponde a la realidad, es decir, que la fecha consignada en éste es falsa.
- 3.29 Ahora bien, corresponde establecer si el verificador incurrió en la falta establecida en el literal b) del artículo 33° del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17° del Reglamento de la Ley 27157.
El artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios establece como una de las conductas susceptibles de sanción por la Sunarp, *“b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones”*, por su parte el artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, al regular las faltas graves imputables a los verificadores, prescribe: *“Constituyen faltas graves: a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.
(...)”*.
- 3.30 Al respecto, la conducta sancionable tipificada en la disposición indicada exige para su configuración un elemento objetivo: La falsedad en la documentación o información. En cuanto a la intencionalidad (elemento subjetivo), el actual régimen del procedimiento sancionador ha incorporado como uno de los principios que regulan al mismo, el Principio de Culpabilidad, por el cual se establece que la responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva.



3.31 Como ya se señaló, el elemento objetivo en el presente caso se encuentra acreditado, y consiste en que la fecha señalada como conclusión de la edificación materia de regularización consignada por el recurrente en el Formulario Registral – FOR, es decir, mayo de 1999, es falsa.

3.32 En cuanto a la culpa ésta supone la involuntariedad del resultado ilícito, producto sobre todo de la negligencia o la imprudencia del sujeto activo, cuando debió prever. En nuestro caso el verificador tiene como función la de certificar la concordancia entre la realidad física con la información contenida en la documentación que se presenta al Registro, y tiene la obligación de actuar con diligencia, conforme al literal c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios. Sin embargo dentro de la documentación obrante en el expediente no se encuentra acreditado un comportamiento diligente que el verificador haya adoptado para que lo lleve a la determinación que la conclusión de la construcción se realizó en mayo de 1999.

3.33 Siendo así, los criterios mínimos que debió considerar el verificador son los siguientes: a) Haber indicado los elementos que utilizó para determinar que la construcción culminó en mayo de 1999, b) siendo arquitecto y no habiendo intervenido en la construcción, lo normal u ordinario consiste en recolectar la información, la prueba de los hechos o cualquier elemento que le hubiera permitido determinar la fecha de conclusión, c) siendo que el verificador no es una persona común, sino un profesional especialista, su conducta debe seguir las reglas de su profesión.



3.34 En ese sentido, valorando en forma conjunta toda la documentación obrante en el expediente con lo declarado contradictoriamente por el impugnante nos permite colegir la negligencia grave con la que actuó el verificador, equiparable a dolo o actuar intencional, al consignar como fecha de terminación de la obra el mes de mayo de 1999, más aún si el mismo recurrente manifiesta que los planos que autorizó fueron elaborados por diferente persona, y en su apelación no ofrece medios de prueba que acrediten una actuación diligente que lo haya llevado a la conclusión sobre la fecha de culminación de la construcción.



3.35 Cabe precisar, sin perjuicio de lo expuesto, que en el presente caso la imposición de la sanción por el órgano de primera instancia no sólo ha sido motivada bajo la conclusión que el verificador, de forma intencional, consignó información falsa en la documentación presentada al registro, configurándose el supuesto de hecho previsto en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA⁵, sino también por haberse configurado el supuesto previsto en el literal b) del artículo 33⁶ del Reglamento del

⁵ Artículo 17.- Faltas graves

Constituyen faltas graves:

(...) a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.

⁶ Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios

Artículo 33.- Conductas Sancionables

Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, que establece como conducta sancionable, la falsedad en la información o documentación presentada por el verificador en el ejercicio de sus funciones.

En cuanto, a que las imágenes del Google Earth (Google Street View) no constituyen un mecanismo de certificación para el Registro, por lo que no deberían pronunciarse al respecto.

3.36 Al respecto, debe señalarse que en efecto, las normas reglamentarias en esta materia, no establecen el carácter obligatorio que, para determinar la fecha de culminación de una construcción, los verificadores tengan que recurrir a herramientas tecnológicas como lo son el Software Google Earth y el Google Street View; sin embargo, para un cumplimiento diligente de la función del verificador en lo referente a este punto –determinación de la fecha de la conclusión de la edificación- implica que este profesional no solo constate en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones, sino sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los interesados o propietarios. Para tal efecto, el verificador puede consultar la información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad a la que pertenece el inmueble materia de regularización, la información contenida en el Google Earth o Google Street View, entre otros, máxime si de una verificación y/o constatación del predio in situ, se puede evidenciar que la construcción no tiene la antigüedad que hubiere sido proporcionada por los propietarios, como sucedió en el presente caso.



3.37 Habiendo absuelto los argumentos alegados por el recurrente en su recurso de apelación, así como no apreciándose nuevos elementos que desvirtúen lo resuelto en la resolución materia de alzada, este despacho opina que si existe responsabilidad administrativa del verificador, al haber declarado una información falsa respecto a la fecha de terminación de la edificación.



3.38 Por último, debe indicarse que el reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, establece en el inciso b) del artículo 15°, que si se comprobara una falta atribuible a un verificador se podrá imponer la sanción de cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, como sucede en el presente caso, aspecto que debe precisarse en la emisión de la resolución correspondiente.

De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del verificador:

- a) Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de su función de verificador.
- b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.
- c) Falsedad de la declaración jurada o de los documentos presentados con la solicitud de ingreso al Índice de Verificadores.

IV. CONCLUSIÓN:

Por las consideraciones expuestas esta Dirección Técnica Registral, es de la opinión que debe confirmarse la Resolución N° 366-2017-SUNARP/ZRN°V-JEF del 07 de diciembre de 2017 emitida por el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, a través de la cual se impuso la sanción de cancelación de la inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Oficina Registral N° V – Sede Trujillo al Verificador Responsable, arquitecto Jonathan Anderson Zavaleta Mera, con la precisión que se hace en el numeral 3.38 del presente dictamen.

Atentamente.



Nelida Palacios León
NÉLIDA PALACIOS LEÓN
Directora Técnico Registral (e)
SUNARP

