



**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS N° 241 -2016-SUNARP/SN**

Lima, 08 SET. 2016

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por Ricardo Hipolito Gomez Alzamora contra la Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y

CONSIDERANDO:

Que, el presente procedimiento sancionador se inició en mérito a la denuncia presentada por el Subgerente de la Municipalidad de Miraflores contra el verificador Ricardo Hipolito Gomez Alzamora, informando que los datos consignados en los documentos que dieron mérito a la inscripción de regularización de demolición parcial de fábrica no coincidían con la información de los antecedentes catastrales que obran en dicha comuna en lo referente a la antigüedad de la demolición, conforme al Informe N° 755-2015-SGCA-GDUMA/MM, con lo que se verifico que respecto a dicho inmueble la entidad contaba con información donde se advertía que la fábrica objeto de demolición parcial existió cuando menos hasta el año 2002; por lo que, no correspondía regularizar la misma en mérito a la Ley 27157.

Que, la Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, determinó responsabilidad del verificador por su actuación indebida en la regularización de la demolición parcial de declaratoria de fábrica del predio ubicado en Av. La Paz N° 339-343-381-383 inscrito en la Partida N° 49009829 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

Que, mediante escrito del 28 de diciembre del 2015, el recurrente formula descargo alegando que su actuación se efectuó con buena fe y el día 06 de julio de 2016 desarrollando dicho argumento interpone apelación, cuestionando la Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 09 de junio de 2016.



Que, en el escrito de descargo, así como en su recurso de apelación que constan en el expediente, el verificador no ha desvirtuado los hechos acusados por la Municipalidad Miraflores, que determinaron su responsabilidad; es más, (i) ha aceptado que suscribió los formularios con los que se inscribió la regularización de la demolición parcial de fábrica y (ii) ha precisado que no realizó mayores diligencias para confirmar la información histórica brindada por la propietaria respecto a la antigüedad lo que fue objeto de verificación.

Que, en el presente caso, la fecha de culminación de la demolición parcial de edificación determina que se acoja a un procedimiento especial de regularización conforme lo dispone la Ley 27157, resultando más beneficioso para el propietario, al no requerir visto bueno por parte de la municipalidad correspondiente para proceder a la inscripción respectiva.

Que, de conformidad con el artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157, el verificador responsable es *"el arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en 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, en 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"*.

Que, es por ello que la participación del verificador sí resulta importante y trascendental para acogerse al procedimiento excepcional de regularización de edificaciones, siendo responsable de la información que se consigne en los formularios registrales y demás documentación que se adjunte para la inscripción correspondiente; por lo que, debe tenerse en cuenta que en este caso, la participación del verificador responsable determinó que la demolición parcial de la fábrica en vía de regularización ha culminado en el año 1999, lo que permitió un acogimiento indebido al procedimiento de regularización por parte de la propietaria del predio.

Que, el Dictamen N° 015-2016-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp, que forma parte integrante de la presente resolución de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.2 del artículo 6 de la Ley 27444, concluye que debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, que declaró que el verificador responsable Ricardo Hipolito Gomez Alzamora había incurrido en conducta sancionable al existir discordancia entre la realidad de los hechos y lo declarado por el mismo, siendo falsa la información declarada en los formularios que forman parte del título 2014-327795, presentado ante la Zona Registral N° IX – Sede Lima, para regularizar una demolición parcial de edificación al amparo de la Ley 27157 y su Reglamento;



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

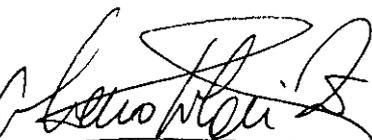
De conformidad con lo dispuesto en el literal l) del Artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Ricardo Hipolito Gomez Alzamora contra la Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 09 de junio de 2016, confirmando la misma en todos sus extremos.

Regístrese y Comuníquese.




Mario Solari Zerpa
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP



DICTAMEN N° 015 -2016-SUNARP/DTR

Mediante escrito presentado el 06 de Julio del 2016, el verificador Ricardo Hipolito Gomez Alzamora recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP/Z.R.N°IX/JEF del 09 de Junio del 2016, la cual dispone imponer, al referido verificador, la sanción administrativa de cancelación de su registro como tal.

Habiéndose interpuesto el presente recurso, dentro del plazo señalado en la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, ha quedado expedito el presente expediente para la emisión del dictamen correspondiente, con arreglo a lo dispuesto en el literal 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.



I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Oficio N° 034-2015-SGCA-GDUMA/MM recibido el 03.08.2015, el Sub Gerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores presenta denuncia por conducta funcional contra el verificador ingeniero Ricardo Hipolito Gomez Alzamora, por la presunta irregularidad existente en la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 mediante Título 2014-327795, en el que se declara que la demolición parcial de la fábrica se efectuó el 25.01.1999.
- 1.2. Mediante Informe N° 416-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 25.11.2015 el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° IX Sede Lima, concluye en que existen indicios razonables para iniciar formalmente un procedimiento administrativo sancionador contra el verificador Ricardo Hipolito Gomez Alzamora.
- 1.3. Es así que mediante Resolución Jefatural N° 702-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 02.07.2015 se dispone iniciar procedimiento administrativo sancionador al mencionado verificador, disponiendo se efectuó la notificación correspondiente a fin de que ofrezca sus descargos en ejercicio de su derecho de defensa.
- 1.4. Mediante escrito recibido el 28.12.2015 el verificador Ricardo Hipolito Gomez Alzamora, presenta sus alegatos escritos, acusando que la fecha consignada para la fecha de la conclusión de la demolición (25.01.1999) fue señalada por el propietario del predio y que su actuación se realizó de buena fe.
- 1.5. Mediante Dictamen N° 018-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, el Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica opina que el verificador Ricardo Hipolito Gomez Alzamora habría incurrido en responsabilidad al haber consignado como fecha de culminación de la demolición el 25.01.1999 inscrita en el asiento B00002 de la partida N° 49009829 del registro de predios en mérito al título archivado N° 327795 del 02.04.2014 y que sus descargos no han desvirtuado los cargos imputados
- 1.6. Mediante Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 02.07.2015, se resuelve declarar la existencia de responsabilidad del verificador



responsable ingeniero Ricardo Hipolito Gomez Alzamora por haber consignado información falsa contenida en el título archivado N° 2014-327795, respecto a su actuación como verificador en el procedimiento de inscripción de regularización de demolición parcial de Declaratoria de Fábrica al amparo de la Ley 27157, (artículo 33 inc. b) del Reglamento del Índice de Verificadores) imponiéndole la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador; disponiendo remitir la documentación a la Procuraduría Pública de la Sunarp a efectos de efectuar las acciones pertinentes.

1.7. El verificador Ricardo Hipolito Gomez Alzamora presentó, con fecha 06.07.2016, recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, manifestando como principales fundamentos los siguientes: a) Que, la fecha de culminación de la obra es un dato histórico, mas no técnico, el cual fue proporcionado directamente por el propietario del inmueble; b) Que, la Unidad de Asesoría Jurídica no ha podido probar la mala fe del recurrente; c) Que, las imputaciones se basan en aspectos subjetivos, presunciones y supuestos no establecidos en los dispositivos aplicables al caso.



1.8. Con el Oficio N° 753-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF recibido el 05.08.2016, el Jefe de la Zona Registral N° IX eleva el recurso de apelación y los actuados a la sede central de la Sunarp.

II. CUESTIONES A DILUCIDAR:

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

- Determinar si corresponde amparar la apelación del recurrente.

III. ANÁLISIS:

3.1 **Determinar si corresponde amparar la apelación del recurrente.**

Mediante el Título N° 327795 del 02.04.2014, se solicitó la inscripción de la demolición parcial y modificación de Declaratoria de Fábrica e Independización del inmueble inscrito en la Partida Registral 49009829, presentando, entre otros documentos, el Formulario Registral al amparo de la Ley 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 27157).

En el procedimiento de calificación registral del indicado título, éste fue observado por la Registradora Pública Iris Mabel Rodríguez Jaramillo, el 10 de abril de 2014, lo que fuera subsanado el día 25.04.2016 y estando cancelado el mayor derecho liquidado con fecha 14.05.2016 se inscribió la demolición parcial y modificación de la declaratoria de fábrica en la partida 49009829, así como la independización en la partida N° 13227086. Todo ello, en mérito a lo declarado en el Formulario Registral por el verificador responsable ingeniero Ricardo Hipolito Gomez Alzamora, amparándose en la Ley 27157, manifestando que,



basado en las características de la edificación, se constató que ésta había sido demolida parcialmente en enero del año 1999.

Posteriormente, al tomar conocimiento de esto, la Municipalidad de Miraflores detecta que sobre la partida registral del predio donde se inscribieron los actos contenidos en el título 2014-327795, resultan siendo inexactos pues la demolición parcial de la fábrica no se dio el 25.01.1999 ya que de acuerdo a sus archivos la fábrica aun existía al año 2002, ello consta en el Informe Técnico N° 0755-2015-SGCA-GDUMA/MM.

Siendo esto así, mediante Oficio N° 034-2015-SGCA-GDUMA/MM del 21.07.2015 la Municipalidad Distrital de Miraflores formula denuncia por inconducta funcional contra el verificador responsable ingeniero Ricardo Hipólito Gómez Alzamora ante la Jefatura de la Zona Registral N° IX, el 03 de agosto del 2015.

Ahora bien, el recurrente ha manifestado en el recurso de apelación que efectivamente, ha suscrito el formulario de regularización que dio mérito a la inscripción generado con el título 2014-327795 en la partida 49009829, acusando que el dato consignado en la fecha de la conclusión de la demolición parcial que dio origen a la inscripción de los demás actos contenidos en el mismo, es la que le manifestó la propietaria, pues cuando efectuó la verificación el predio submatría ya se encontraba parcialmente demolido.

Entonces la controversia subyace en que si para efectuar dicha constatación bastaba o no la mera declaración de la propietaria del predio que fuera informada al verificador o si este debía efectuar diligencias o cuando menos recabar mayor información que le permita llegar a la convicción de que lo manifestado es cuando menos posible ya que es precisamente el verificador quien va a dar fe de dicho hecho.

Efectivamente, de acuerdo a lo regulado en el artículo 2 del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, al definir al Verificador responsable, se establece que es el arquitecto o ingeniero civil colegiado que, bajo responsabilidad profesional, constata la existencia y características de la edificación; precisando el artículo 14 de la misma norma que *"Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio"*.

Por su parte, el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley 27333¹, 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 técnicas y urbanas correspondientes. Mientras que, el artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios,

¹ 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.

(...)



aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, dispone como función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que interviene, certifique la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada.

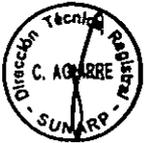
En este sentido, las funciones y acciones del verificador, se encuentran delimitadas bajo los parámetros de la responsabilidad antes enunciada; es decir, que las mismas giran en torno a la información que se consigna y suscribe en el Formulario Registral y otros documentos afines; por eso la relevancia y necesidad que dichas acciones se realicen en forma responsable y prolija, bajo la cualidad de la verdad.

En el presente caso, se puede presumir que el verificador responsable declaró en la documentación que dio mérito a la inscripción de la demolición parcial, que el año de la conclusión de la misma fue 1999, para lo cual el verificador debió realizar la constatación respectiva, con documentos que pudiera brindarle la propietaria (como pago de recibos por materiales o servicios que se emplearon en la demolición) o recurriendo a la base de datos de la Municipalidad o recurriendo a la información que obra en el web, y verificando de manera directa la nueva construcción, realizando aproximaciones que le pudieran permitir definir las características propias, tales como la antigüedad de las modificaciones a la edificación. De esta manera, el verificador debió concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la realidad física del predio.

Sin embargo, de acuerdo a la propia manifestación del apelante, no efectuó dicha constatación, no realizó las diligencias, ni recabó documentación que pudiera llevarle a confirmar la certeza de la información que le brindo la propietaria de la edificación.

En este punto, estando a la apelación interpuesta contra la Resolución Jefatural que dispone sancionar al verificador, corresponde evaluar si su actuar se encuentra calificado como infracción de acuerdo a la normativa vigente sobre responsabilidades y sanciones al verificador; así como analizar los fundamentos expuestos en el recurso presentado.

Siendo esto así, debe tenerse en cuenta que el literal b) del artículo 33² del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, establece como conducta sancionable, la falsedad en la información o documentación presentada por el verificador en el ejercicio de sus funciones. Entonces; teniendo en consideración que el verificador Ricardo Hipolito Gomez Alzamora ha manifestado en su apelación que no ha realizado diligencias adicionales a fin de confirmar los datos "históricos" brindados por la propietaria del predio, solo se ha limitado a verificar en forma completa el proyecto y su compatibilidad con las normas técnicas



² Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios

Artículo 33.- Conductas Sancionables

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.

vigentes, con lo que de ninguna manera se ha pretendido desvirtuar los hechos objetivos que sustentan la imputación de la infracción acusada, de este modo queda determinado que su actuar califica dentro del supuesto de falsedad de la información presentada.

Conforme lo dispone el artículo 34³ del citado Reglamento, en los casos en los que el verificador incurra en alguna de las conductas previstas en el artículo 33 antes señalado, corresponderá cancelar la inscripción del verificador en el índice.

Estando a lo expuesto precedentemente y de acuerdo a lo regulado por el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, ésta Dirección Técnica considera que ha quedado acreditado que el verificador ha incurrido en conducta sancionable, por falsedad en la información en relación al año de conclusión de la demolición del predio inscrito en la partida N° 49009829 del registro de predios de Lima, por el verificador en el ejercicio de sus funciones en el título N° 2014-327795 que se inscribió en el asiento B 00002 de la partida N° 49009829, correspondiendo confirmar la sanción de cancelación de su inscripción en el índice de verificadores, impuesta por la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, conforme a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento antes citado; debiendo determinarse en sede jurisdiccional la existencia de intención o elementos dolosos al consignar datos falsos en el Formulario Registral, a fin de determinar la comisión de un delito y si procede disponer la inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional.



IV. CONCLUSIÓN:

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

El órgano que resuelve en segunda instancia debe declarar INFUNDADA la apelación presentada, al haber incurrido el apelante en responsabilidad por la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN, CONFIRMANDO la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 330-2016-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, por las consideraciones expuestas en el presente dictamen.



[Handwritten signature]
Norika Giovanna Chirinos La Torre
Directora Técnica Registral
Sunarp

06 SET. 2016

³ Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios
Artículo 34.- Sanción

En los casos en los que el verificador incurra en las conductas previstas en el artículo anterior, se procederá a cancelar la inscripción del verificador en el índice.

El verificador al que se le ha cancelado su inscripción, conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior no podrá volver a solicitar su inscripción en el Índice de Verificadores sino, después de transcurridos cinco (05) años desde que la resolución sancionatoria hubiera quedado firme.