



**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS
REGISTROS PÚBLICOS N° 145-2015-SUNARP/SN**

Lima, 12 MAYO 2015

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por el Verificador Responsable Arq. Hugo Gualberto Bocanegra Galván contra la Resolución Jefatural N° 043-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF del 11 de febrero de 2015, en la cual se dispone sancionar al referido verificador, con la cancelación de su inscripción como verificador; y

CONSIDERANDO:

Que, el presente procedimiento sancionador se inició a razón del Informe N° 385-2014-ZR-V-ST/RP/PGZ, en el que la Registradora Pública Patricia García Zamora solicita a la Unidad Registral que en mérito de lo señalado en el artículo 28 de la Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, se proceda a la fiscalizar el cumplimiento de las funciones y obligaciones del verificador vinculado al título N° 2014-56180, a fin de determinar si los datos consignados en los formularios presentados son concordantes con la realidad física del inmueble cuya regularización se pretende.

Que, la Resolución Jefatural 043-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF determinó la existencia de responsabilidad del verificador Hugo Gualberto Bocanegra Galván por la conducta consistente en haber consignado información falsa en el título N° 2014-56180, sancionándolo con la CANCELACIÓN de su inscripción de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V-Sede Trujillo.

Que, mediante escrito presentado el 25 de febrero de 2015, el recurrente interpuso recurso de apelación, cuestionando la Resolución Jefatural N° 043-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF del 11 de febrero de 2015.

Que, en el escrito de descargos que consta en el expediente, el verificador no logró desvirtuar los hechos imputados en la Resolución N° 032-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF; señalando incluso que los documentos fueron visados sin constituirse al inmueble para verificar la realidad física del mismo, y cuyos datos declarados no resultarían veraces conforme a lo precisado por la Oficina de Catastro mediante informe N° 038-2014-ZR-V-ST/JCRK en el que se señala que a enero de 2013 el lote en mención no contaba con edificación alguna.



Que, la fecha de culminación de una edificación determina que el acto rogado 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 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 fábrica declarada vía regularización se culminó en marzo del año 1999, lo que determinó un acogimiento indebido al procedimiento de regularización por parte de los propietarios del predio.

Que, el Dictamen N° 001-2015-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 por Hugo Gualberto Bocanegra Galván contra la Resolución Jefatural N° 043-2015-SUNARP/Z.R.N°V-JEF, que declaró la existencia de responsabilidad del verificador Hugo Gualberto Bocanegra Galván por la conducta consistente en haber consignado información falsa en el título N° 2014-56180, sancionar al Arq. Hugo Gualberto Bocanegra Galván en su desempeño como verificador del Registro de Predios, con la CANCELACIÓN de su inscripción de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo.

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 Hugo Gualberto Bocanegra Galván contra la Resolución Jefatural N° 043-2015-SUNARP/Z.R.N°V-JEF del 11 de febrero de 2015, confirmando la misma en todos sus extremos.

Regístrese y comuníquese.



Mario Solari Zerpa
Presidente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP



GHS

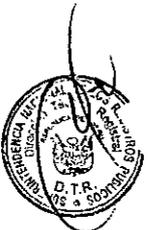
DICTAMEN N°001 -2015-SUNARP/DTR

Mediante escrito presentado el 25 de febrero de 2015, el Verificador Responsable – arquitecto Hugo Gualberto Bocanegra Galván, interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 043-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF del 11 de febrero de 2015, en la cual se dispone sancionar, al referido verificador, con la cancelación de su inscripción como verificador.

Habiéndose interpuesto dicho recurso dentro del plazo señalado en la Ley de 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 el Informe N° 385-2014-ZR-V-ST/RP/PGZ, la Registradora Pública Patricia García Zamora solicita a la Unidad Registral que en mérito de lo señalado en el artículo 28 de la Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, se proceda a la fiscalizar el cumplimiento de las funciones y obligaciones del verificador vinculado al título N° 2014-56180, a fin de determinar si los datos consignados en los formularios presentados son concordantes con la realidad física del inmueble cuya regularización se pretende.
- 1.2. Luego de efectuadas las indagaciones respectivas, mediante Informe N° 038-2014-ZR-V-ST/JCRK se indica que a enero del 2013 el lote en mención no contaba con edificación alguna, por lo cual, el Jefe de Unidad de la Zona Registral N° V Sede Trujillo emite el Informe N° 036-2015-ZR.N°V-UREG de fecha 16/01/2015 en el que concluye que existen elementos suficientes que justifican el inicio de procedimiento administrativo Sancionador contra el Verificador Responsable Arq. Hugo Gualberto Bocanegra Galván.
- 1.3. Mediante Resolución Jefatural N°032-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF, de fecha 22/01/2015 se resuelve iniciar Procedimiento Administrativo Sancionador al Verificador Arq. Hugo Gualberto Bocanegra Galván.
- 1.4. Con fecha 26 de enero del 2015, el Verificador Arq. Hugo Gualberto Bocanegra Galván presentó su descargo.
- 1.5. Con Dictamen N° 060-2015-Z.R.N°V-UAJ del 06 de febrero de 2015, la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo opina que el verificador Arq. Hugo Gualberto Bocanegra Galván no ha podido desvirtuar en sus descargos las imputaciones efectuadas mediante la Resolución Jefatural N°032-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF, concluyendo que existe responsabilidad del verificador al haber suscrito con información falsa el Formulario registral N° 01 – Ley N° 27157 y demás documentación contenida en el título N° 2014-56180, precisando que la conducta imputada al investigado constituye falta grave.
- 1.6. Mediante Resolución Jefatural N° 043-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF del 11 de febrero del 2015, se resuelve declarar la existencia de responsabilidad del verificador Hugo Gualberto Bocanegra Galván por la conducta consistente en



haber consignado información falsa en el título N° 2014-56180, sancionar al Arq. Hugo Gualberto Bocanegra Galván en su desempeño como verificador del Registro de Predios, con la CANCELACIÓN de su inscripción de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N°V-Sede Trujillo.

1.7. El Verificador Hugo Gualberto Bocanegra Galván, presentó, con fecha 25 de febrero del 2015, el recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 043-2015-SUNARP/ZR.N°V-JEF, manifestando como principales fundamentos los siguientes:

- a) No se ha efectuado una notificación debida de la resolución administrativa e informes que sustentan la apertura del proceso disciplinario, no habiendo sido notificados debidamente los informes referidos en los vistos que sustentan la Resolución N° 032-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF
- b) El descargo efectuado por el administrado ha sido emitido sin la asistencia profesional de un abogado, el cual al estar sin la firma del mismo, resultaría nulo.
- c) No se ha hecho comparecer en el procedimiento al presentante del Título, Estuardo Orlando Ramos Sánchez, quién habría inducido a error al administrado.
- d) Se han vulnerado los principios de Razonabilidad y Proporcionalidad establecidos en el Art 1.4 del Art. IV del Título preliminar de la Ley 27444 y el principio de Inmediatez.

1.8. Con Oficio N° 189-2015-ZR.N°V-JEF del 02 de marzo de 2015, el Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, remite el recurso de apelación y los actuados a la sede central de la Sunarp.

II. ANÁLISIS:

2.1 **Determinar si corresponde amparar la apelación de la recurrente.**

Mediante el Título N° 56180 del 11 de junio del 2014, se solicitó la inscripción de Regularización de edificación con saneamiento de titulación – Ley N° 27157 del inmueble inscrito en la Partida Registral N° 14091563, 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 donde, de acuerdo al Formulario N° 1 el verificador Arq. Hugo Gualberto Bocanegra Galván declaró como fecha de culminación de obra marzo de 1999, declarando como área total construida 25.30 m2

En el procedimiento de calificación registral el citado título fue observado el 02 de julio del 2014 por la Registradora Pública Patricia García Zamora, fecha en la cual, la indicada registradora informó al Jefe de Unidad Registral de Trujillo respecto al título N° 2014-56180, con el propósito de que se proceda a determinar si los datos consignados en los formularios presentados son



concordantes con la realidad física del inmueble cuya regularización se pretende.

Con fecha 10 de julio del 2014 la misma Registradora, procedió a efectuar la tachadura por desistimiento, concluyendo de esta manera el procedimiento registral.

Que luego de concluido el procedimiento registral, mediante informe N° 7338-2014-ZR-V-ST/OC de fecha 26/11/2014, el Jefe de la Oficina de Catastro de la ZRN°V comunica al Jefe de Unidad Registral respecto a la inspección efectuada sobre el inmueble, cuyo contenido precisa que: *No es factible confirmar la existencia de construcción alguna en el interior. Se deja constancia que mediante Informe N° 3634-2014-ZR-V-ST/OC, se verificó lo siguiente: Revisadas las Imágenes del Google Earth, Street View, de fecha enero del 2013, se aprecia que el lote en mención no tiene edificación alguna.*

El apelante ha manifestado en el recurso de apelación que, no se ha efectuado una notificación debida de la resolución administrativa e informes que sustentan la apertura del proceso disciplinario, no habiendo sido notificados debidamente los informes referidos en los vistos que sustentan la Resolución N° 032-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF

Al respecto, deberá de tenerse en consideración que el procedimiento sancionador constituye un procedimiento que inicia de oficio, durante el cual se podrán realizar actuaciones previas de investigación, averiguación e inspección con el objeto de determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen su iniciación. Decidida la iniciación de procedimiento sancionador, conforme lo establece en el artículo 235 Inc. 3 de la Ley 27444¹, la autoridad instructora del procedimiento formulará la respectiva notificación de cargo al posible sancionado para que presente sus descargos por escrito en un plazo que no podrá ser inferior a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de notificación. Del mismo modo, el artículo 235 Inc. 6 de la citada ley ha previsto que la resolución que aplique la sanción o la decisión de archivar el procedimiento será notificada tanto al administrado como al órgano u entidad que formuló la solicitud o a quién denunció la infracción, de ser el caso.

En ese sentido, y conforme a la normatividad vigente, la autoridad administrativa deberá de notificar al administrado la decisión de dar inicio al procedimiento sancionador y la resolución que aplique la sanción o archivamiento del procedimiento, no siéndole exigible la notificación al administrado de los actos, informes o diligencias internas que se hayan efectuado para determinar la procedencia del inicio del procedimiento sancionador y su correspondiente conclusión.

¹ Ley 27444.- Artículo 235.- Procedimiento sancionador.- Las entidades en el ejercicio de su potestad sancionadora se ceñirán a las siguientes disposiciones:

(...)

3. Decidida la iniciación del procedimiento sancionador, la autoridad instructora del procedimiento formula la respectiva notificación de cargo al posible sancionado, la que debe contener los datos a que se refiere el numeral 3 del artículo precedente para que presente sus descargos por escrito en un plazo que no podrá ser inferior a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de notificación.

(...)

6. La resolución que aplique la sanción o la decisión de archivar el procedimiento será notificada tanto al administrado como al órgano u entidad que formuló la solicitud o a quién denunció la infracción, de ser el caso.



Teniendo en cuenta que el artículo 39 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios² ha establecido que las notificaciones se efectuarán en el domicilio en el que el profesional procesado ejerce sus funciones de Verificador, se tiene que, con fecha 24/01/2015 (Conforme Cédula de Notificación) el administrado fue notificado con la resolución N° 032-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF en el domicilio que aparece en el índice respectivo; y con fecha 12/02/2015 le fue correctamente notificada la resolución N° 043-2015-SUNARP/ZRN°V-JEF objeto de la presente apelación; motivo por el cual no se evidencia vulneración al debido procedimiento respecto a las notificaciones efectuadas.

Respecto al descargo efectuado por el administrado Hugo Gualberto Bocanegra Galván sin la asistencia de un abogado, se debe de tener en consideración que el procedimiento administrativo sancionador continua en trámite con el respectivo descargo o sin él, y teniendo en cuenta que los descargos son efectuados por propia voluntad del administrado, frente a una imputación efectuada, la ausencia de firma de un abogado en el descargo efectuado no deslegitima ni determina su invalidez, más aún si se tiene en consideración que el artículo 166° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, 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.

En relación al hecho imputado, la no comparecencia del presentante del título y la presunta inducción a error que alega el administrado, es necesario puntualizar que de acuerdo al 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 27333³, 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. Así también, el artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN (Modificado por Resolución N° 220-2004-SUNARP/SN), dispone como función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que interviene,

² Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.- Artículo 39.- Notificación y descargo.- Las notificaciones del inicio del procedimiento sancionador y demás resoluciones emitidas en éste, se efectuarán en el domicilio en el que el profesional procesado ejerce sus funciones de Verificador, según aparezca en el índice respectivo.

³ 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.

(...)



certifique la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada.

En ese orden de ideas, se precisa que el Verificador es responsable por lo que declare en la documentación, para lo cual, debió realizar la constatación respectiva, verificando de manera directa la construcción, realizando aproximaciones que le pudieran permitir definir las características propias de la misma, tal como es la existencia y antigüedad de la edificación.

Sin embargo, de acuerdo a la propia manifestación del apelante, no realizó por cuenta propia dicha función, sino que suscribió la documentación respectiva sin constituirse al inmueble, y cuyos datos declarados, de acuerdo a lo determinado en el presente procedimiento, no resultarían veraces conforme al informe emitido por el Jefe de la Oficina de Catastro.

En ese sentido, estando a la apelación interpuesta contra la Resolución Jefatural que dispone sancionar al verificador, corresponde verificar si su actuar se encuentra calificado como infracción de acuerdo a la normativa vigente y la sanción que la norma ha establecido para los hechos respectivos.

Así tenemos que el literal b) del artículo 33⁴ 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, cuyo supuesto conllevará a cancelar la inscripción del verificador en el índice.⁵

De lo mencionado, teniendo en consideración que el propio Verificador ha manifestado que suscribió los documentos correspondientes sin verificar la realidad física del predio estableciendo como fecha de culminación de la obra marzo de 1999, y del contenido del informe expedido por la Oficina de catastro que detalla que el inmueble no contenía edificación alguna a enero del 2013; queda determinado que su actuar califica dentro del supuesto de falsedad de la información presentada y cuya sanción se encuentra establecida en el artículo 34 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, deviniendo la sanción en razonable y proporcional a la infracción cometida.

Respecto al principio de Inmediatez, esta se le podrá hacer exigible al Estado a partir del momento en que este toma conocimiento de la infracción, y cuenta con los elementos suficientes para imputar y probar el hecho al infractor y, como consecuencia de ello aplicar la sanción que corresponda.

En el transcurso existente desde la toma de conocimiento hasta la imposición de la sanción, el Estado deberá haber activado una serie de mecanismos que

⁴ 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.

⁵ 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.



le permita encuadrar la conducta como una infracción tipificada, susceptible de ser sancionada; efectuar las indagaciones que correspondan para demostrar la comisión de la falta, comunicar de los hechos e información obtenida a los órganos respectivos, para finalmente poder aplicar la sanción que corresponda.

En ese sentido, la fecha a considerar para la toma de conocimiento de la falta, teniendo en cuenta que no se trato de la denuncia efectuada por un tercero sino a consecuencia de una fiscalización que efectúa de oficio la Sunarp, no puede ser considerada a partir de la presentación del título 2014-56180, sino, a partir del 25/11/2014, fecha de expedición del informe N° 038-2014-ZR-V-ST/JCRK que corrobora (previa inspección del inmueble) que a enero de 2013 el lote en mención no contaba con edificación alguna; fecha a partir de la cual se activaron los mecanismos respectivos para encuadrar la conducta como una infracción tipificada, determinar el inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador y proceder a notificar al administrado con fecha 24/01/2014 la Resolución de Inicio del procedimiento.

El verificador Hugo Gualberto Bocanegra Galván efectúa sus descargos el 26/01/2015, fecha a partir de la cual los órganos correspondientes proceden a evaluar la información obtenida; y con fecha 11/02/2015 se emite la Resolución que declara la existencia de responsabilidad de verificador y ordena la cancelación de sus inscripción.

De los hechos expuestos se logra determinar la existencia de actuaciones indispensables, destinadas a establecer certeramente la falta cometida, que justifican perfectamente el plazo existente entre la toma de conocimiento (25/11/2014) y la emisión del acto sancionatorio.

En ese orden de ideas esta Dirección Técnica considera que ha quedado acreditado que el verificador ha incurrido en conducta sancionable, por falsedad en la información presentada en el ejercicio de sus funciones respecto a la documentación contenida en el título 2014-56180, que no se han vulnerado los principios de Razonabilidad, Proporcionalidad e Inmediatez, correspondiendo confirmar la sanción de cancelar su inscripción de verificador en el índice de verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, impuesta por la Jefatura de la citada Zona Registral.

III. CONCLUSIONES:

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

El órgano que resuelve en segunda instancia debe declarar 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, se debe CONFIRMAR la sanción impuesta en la Resolución Jefatural N° 043-2015-SUNARP/Z.R.N°V-JEF, por las consideraciones expuestas en el presente dictamen.

04 MAYO 2015

GHS



[Handwritten Signature]
Norka Giovanna Chirinos La Torre
Directora Técnica Registral
Sunarp