



**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS
REGISTROS
PÚBLICOS N° 240-2014-SUNARP/SN**

Lima, 26 SET. 2014

VISTO: El recurso de apelación interpuesto por Cecilia Patricia Rosado Silva contra la Resolución Jefatural N° 212-2014/Z.R.N°XIII-JEF, mediante la cual se le impuso la sanción administrativa de suspensión temporal por treinta (30) días de su inscripción de verificadora en el índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; y

CONSIDERANDO:

Que, el presente procedimiento sancionador se inició en mérito al Informe N° 075-2013-RP-ECY, remitido por el Registrador Público Edilberto Cabrera Ydme al Gerente Registral de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, señalando que en el procedimiento de calificación del título N° 2013-17024, sobre declaratoria de fábrica en vía de regularización, de acuerdo a la Ley N° 27157, en cuya evaluación se ha recepcionado el Informe Técnico N° 01750-2013-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U de la Oficina de Catastro que indica que revisada la imagen satelital de los años 2003 y 2009 extraídas del Google Earth y la Ortofoto del año 2007, se puede apreciar referencialmente una construcción consolidada en un primer nivel y un segundo nivel semi construido en una parte de la azotea (área sin techar), no guardan relación con los planos presentados, por cuanto el verificador declara la fábrica en la mayor parte del segundo nivel y que ésta se ha efectuado en el mes de marzo de 1999, no coincidiendo con la realidad de los hechos; por lo que, no correspondería regularizar parte de ésta edificación en mérito a la Ley 27157.

Que, la Resolución Jefatural N° 212-2014/Z.R.N°XIII-JEF determinó responsabilidad de la verificadora por su actuación indebida en la declaratoria de fábrica del predio inscrito en la Partida N° 05010205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna.

Que, mediante escrito del 12 de junio del 2014, la recurrente interpuso recurso de apelación, cuestionando la Resolución Jefatural N° 212-2014/Z.R.N°XIII-JEF del 12 de mayo del 2014.

Que, en el escrito de descargos que consta en el expediente, la verificadora no desvirtuó los hechos señalados en Informe N° 075-2013-RP-ECY, remitido por el Registrador Público Edilberto Cabrera Ydme al Gerente Registral de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; más aún, en el escrito

de apelación, la verificadora ha aceptado la transgresión a sus funciones, por haberse guiado con la fecha de conclusión de la edificación que consta en las Declaraciones Juradas de autoavalúo, declarando que la fábrica tenía una antigüedad mayor, cuando el área de Catastro de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna mediante el Informe Técnico N° 01750-2013-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U, ampliado por el Informe Técnico N° 00943-2014-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U señala que parte de la edificación del segundo nivel no existía en el año 2003 y 2009.

Que, la fecha de culminación de una edificación determina que la declaratoria de fábrica 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 consignó 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 de la verificadora 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° 013-2014-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° 212-2014/Z.R.N°XIII-JEF, que declaró que la verificadora responsable Cecilia Patricia Rosado Silva había incurrido en conducta sancionable al existir discordancia entre la realidad de los hechos y lo declarado por la verificadora, constituyendo falsedad en la información presentada en el título 2013-17024, ante la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, para regularizar una 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 la verificadora Cecilia Patricia Rosado Silva contra la Resolución Jefatural N°212-2014/Z.R.N°XIII-JEF del 12 de mayo de 2014, confirmando la misma en todos sus extremos.



Regístrese y comuníquese.




Mario Solari Zerpa
Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DICTAMEN N° 013 -2014-SUNARP/DTR.

Recurso de Apelación:

Dictamen.-

Con fecha 12 de Mayo del 2014, la Jefatura Zonal de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, emite la Resolución Jefatural N° 212-2014/Z.R.N°XIII-JEF, mediante el cual resuelve Sancionar con la suspensión temporal por treinta (30) días de su inscripción de verificadora en el índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, a la verificadora Arq. Cecilia Patricia Rosado Silva.

Mediante escrito recepcionado el 12 de junio de 2014, la Verificadora Responsable arquitecta Cecilia Patricia Rosado Silva, interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 212-2014/Z.R.N°XIII-JEF del 12 de mayo de 2014, la cual dispone imponer, a la referida verificadora, la sanción administrativa de suspensión temporal por treinta (30) días de su inscripción en el índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

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 Técnico N° 01750-2013-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U, el área de Catastro de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, concluye diciendo que: "Desde el punto de vista técnico, el predio materia de trámite se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 05010205 y respecto a la información solicitada por el Registrador sobre la regularización de la edificación antes de julio de 1999 se encuentra **observado**"

1.2. Que mediante informe N° 075-2013-RP-ECY, el Registrador Público Edilberto Cabrera Ydme, informa al Gerente Registral lo siguiente: "

En atención al memorándum N°123-2013-1PC-ECY donde se solicita la evaluación de la fecha de edificación declarada por el verificador se informa:

- *Que de acuerdo al Formulario Registral N° 1 se declara como fecha de culminación de la obra MARZO DE 1999, declarando dos niveles culminados.*
- *Revisada la imagen satelital de los años 2003 y 2009 extraídas del Google Earth y la ortofoto del año 2007, se puede apreciar referencialmente una construcción consolidada en un primer nivel y un segundo nivel semi-construido en una parte de la azotea (área sin techar), no guardando relación con los planos presentados, por cuanto el verificador declara la fábrica en la mayor parte del segundo nivel.*

En este sentido, toda vez que la información extendida en el Formulario Registral N° 1, Ley 27157, suscrito por la verificadora Arq. Cecilia Patricia Rosado Silva, esto es, que las edificaciones se han efectuado en el mes de marzo de 1999, no coincidiría con la realidad de los hechos, doy cuenta a Ud. Para los fines que corresponda, salvo mejor parecer.

El procedimiento registral ha concluido con tacha procesal, y se está derivando a su despacho el original del título, y copias autenticadas para el Archivo Registral.

- 1.3. Que mediante memorándum N° 559-2013/Z.R.N°XIII-GR, el Gerente Registral deriva el título N° 2013-17024 por presunta falsedad en la información al área de Asesoría Jurídica a efectos de que se adopten las acciones legales pertinentes.
- 1.4. De acuerdo a la Resolución Jefatural N°303-2013/Z.R.N°XIII-JZ; se resuelve la instauración del procedimiento sancionador en contra de la arquitecta Cecilia Patricia Rosado Silva.
- 1.5. Con fecha 12 de setiembre del 2013, la Verificadora Arquitecta Cecilia Patricia Rosado Silva presentó su descargo.
- 1.6. Mediante Memorándum N° 213-2014/Z.R.N° XIII-UREG., el jefe de la Unidad Registral solicita al Jefe de la Oficina de Catastro la ampliación del Informe Técnico N° 01750-2013-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U, para mejor resolver el procedimiento sancionador instaurado mediante Resolución Jefatural N°303-2013/Z.R.N°XIII-JZ.
- 1.7. Conforme al Informe Técnico N° 00943-2014-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U, el área de Catastro de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, señala que:
 - a) Revisado el Autoavaluo del 09 de agosto de 1999 presentado, declara dos niveles con un área construida total de 180.00 m², área menor a la declarada en vía de regularización. Por lo que en atención a este documento procedería la regularización de declaratoria de fábrica.
 - b) De haberse efectuado la modificación de fábrica conforme a lo que aparece en la Ortofoto deberá efectuar la regularización de la fábrica a través de la Ley 29090.
 - c) Conforme a la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 294-2013-SUNARP/SN, literalmente indica:

“Que respecto del valor probatorio del google earth, esta instancia administrativa debe expresar que en todo proceso administrativo, el funcionario competente se encuentra obligado a realizar todos sus esfuerzos a fin de encontrar la verdad material, principio de verdad material que ha sido recogido de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General...”

“...Que, adicionalmente a ello, debemos indicar 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. Como puede advertirse, considerando que no existen pruebas tasadas, cualquier tipo de medio probatorio servirá para acreditar la existencia de la falta administrativa, inclusive el google earth, debido a que en vía administrativa son admisibles cuantos medios de prueba puedan dar evidencia útil de los hechos a probar, salvo la prueba ilícita, consecuentemente el google earth resulta plenamente admisible en el presente procedimiento administrativo”



d) De acuerdo al Memorandum CIRCULAR N° 020-2013-SUNARP/GC literalmente se indica:

"...Que en el proceso de emisión de informes técnicos, el personal del Área de Catastro responsable de emitir el Informe Técnico podrá consultar las imágenes satelitales del Google Earth o similares de acceso libre, a manera de auxilio técnico que permita corroborar, detectar o complementar la evaluación técnica de las solicitudes de acceso al registro, la información obtenida por este medio, tendrá el carácter referencial".

- 1.8. Con el Dictamen N° 004-2014/Z.R.N°XIII – U.REG de fecha 18 de marzo de 2014, la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna concluye:
- Dictaminando que la conducta administrativa consiste en la falsedad de la información o documentación presentada por la verificadora Arq. CECILIA PATRICIA ROSADO SILVA, en su calidad de verificadora común de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; con Registro CAP N° 4150 y CIV N°000199VCZR XIII, en el ejercicio de sus funciones, las mismas que se encuentran descritas en el artículo 33° del Reglamento de Verificadores, aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP, el cual resulta aplicable al caso de autos, por virtud de lo que establece el artículo 18° de la Ley 27157. En consecuencia, es pasible de sanción prevista en el inciso a) del artículo 15° del D.S.008-2000-MTC Reglamento de la Ley 27157; proponiendo a la Jefatura Zonal, se aplique como sanción la SUSPENSIÓN TEMPORAL DE 30 DIAS. Salvo distinto parecer.
- 1.9. Mediante Informe N° 171-2014-Z.R.N°XIII-UAJ, la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, señala que de los hechos expuestos se advierte la existencia de responsabilidad de la Arq. Cecilia Patricia Rosado Silva; en su calidad de verificadora común de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; con Registro CAP N° 4150 y CIV N° 000199VCZR XIII, al no haber desvirtuado los cargos imputados en la Resolución Jefatural N°303-2013/Z.R.N°XIII-JZ; en consecuencia resulta de aplicación lo previsto en el artículo 33°b (conductas sancionables) del Reglamento del Índice de Verificadores aprobado por la SUNARP; así como la sanción prevista en el artículo 34° (sanción) del mismo cuerpo normativo; aplicable en el caso de autos en virtud a lo dispuesto en el artículo 18° del D.S.008-2000-MTC.; opinando, que en la elaboración del Informe de la referencia (Dictamen N° 004-2014/Z.R.N°XIII – U.REG), se ha observado el ordenamiento legal y reglamentario vigente, por lo que el mismo se encuentra arreglado a Ley, y el dictamen que contiene, está conforme a derecho.
- 1.10. Mediante Resolución Jefatural N° 212-2014/Z.R.N°XIII-JEF del 12 de mayo de 2014, se resuelve sancionar a la verificadora responsable Arq. Cecilia Patricia Rosado Silva, con Registro CAP N° 4150 y CIV N° 000199VCZR XIII, con la "Suspensión temporal por treinta (30) días de su inscripción de verificadora en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N°XIII-Sede Tacna", por haber incurrido en conducta sancionable al existir discordancia entre la realidad de los hechos y la situación verificada por el profesional, lo cual constituye falseamiento en la información presentada en el título N° 2013-17024 ante la Zona Registral, para la regularización de edificación en base a la Ley 27157 y su Reglamento.
- 1.11. La Verificadora Cecilia Patricia Rosado Silva, presentó, con fecha 12 de junio del 2014, el recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 212-



2014/Z.R.N°XIII-JEF, manifestando como principales fundamentos los siguientes:

- a) Que, no se ha valorado correctamente ni mucho menos la ha considerado como prueba aportada la declaración jurada del autoavaluo por parte de la propietaria del bien inmueble desde el año 1999 que viene declarando ante la Municipalidad Provincial de Tacna, en donde se solicita la documentación requerida como es el Certificado Catastral MPT de fecha diciembre 2012, donde se puede apreciar la ubicación del predio materia de autos; en las referidas pruebas se aprecia la conformidad de la antigüedad y cuántos pisos de construcción.
- b) Que, no se ha oficiado a la Municipalidad Provincial de Tacna para corroborar la información sobre la documentación presentada como medios probatorios, esto es, la Declaración Jurada del Autoavaluo.
- c) Que, el artículo 166 de la Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, no señala al Google Earth como medio probatorio.
- d) Que, teniendo un resultado referencialmente y solamente del Google Earth y la ortofoto, sin tomar en cuenta la documentación presentada como medio probatorio, no puede ser sancionada una Verificadora.

1.12. Con el Oficio N° 327-2014/Z.R.N°XIII-JEF del 27 de junio de 2014, el Jefe de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, remite el recurso de apelación y los actuados a la sede central de la Sunarp.

1.13. Mediante Oficio N° 1199-2014-SUNARP-DTR/SG, el Secretario General de la Sunarp requirió a la Municipalidad Provincial de Tacna se sirva remitir información (registro fotográfico, declaraciones u otros) que se encuentre en sus archivos desde el año 1999 a la fecha, respecto a la edificación (construcción) del inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Nueva Delhi – Sinchi Roca, Mz.B Lt.00035, de propiedad de Remigio Ticona Llanque y Rosa Mamani de Ticona, cuya inscripción registral consta en la partida 05010205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna.

1.14. Mediante Oficio N°423-2014-GDU/MPT, el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna, remite copias del Expediente N°1016-2001 en el cual el Sr. Remigio Ticona Llanque y Sra. Rosa Mamani de Ticona solicitan Licencia de Obra en vías de regularización para la segunda planta, precisando que la ubicación correcta del predio materia de consulta es Mz. B Lote 15 de la Asociación de Vivienda "Augusto B. Leguía" no existiendo el lote N° 00035.

II. ANÁLISIS:

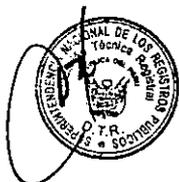
2.1 **Determinar si corresponde amparar la apelación de la recurrente.**

Mediante el Título N° 17024 del 14 de mayo del 2013, el Sr. José André Flores Muñoz, solicitó la inscripción de Declaratoria de Fábrica del inmueble inscrito en la Partida Registral N° 05010205, 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 la verificadora Arq. Cecilia Patricia Rosado Silva declara como fecha de culminación de obra MARZO DE 1999, declarando como área total construida 165.27 m2 (Primer piso 82.13 m2 y segundo piso 83.14 m2).

En el procedimiento de calificación registral del indicado título, éste fue observado el 16 de mayo del 2013, por el Registrador Público Edilberto Cabrera Ydme, y con fecha 13 de agosto del 2013 el mismo Registrador, procedió a efectuar la tacha por haber caducado el plazo de vigencia del asiento de presentación, concluyendo de esta manera el procedimiento registral.

Que habiéndose concluido el procedimiento registral, el Registrador Público Edilberto Cabrera Ydme informa al Gerente Registral lo siguiente, mediante informe N° 075-2013-RP-ECY, *que la información extendida en el Formulario Registral N° 1, Ley 27157, suscrito por la verificadora Arq. Cecilia Patricia Rosado Silva, esto es, que las edificaciones se han efectuado en el mes de marzo de 1999, no coincidiría con la realidad de los hechos, dando cuenta para los fines que corresponda, salvo mejor parecer; derivando el original del título y copias autenticadas para el Archivo Registral.*

La apelante ha manifestado en el recurso de apelación que, no se ha valorado correctamente ni mucho menos la ha considerado como prueba aportada la declaración jurada del autoavaluo por parte de la propietaria del bien inmueble desde el año 1999, ni se ha oficiado a la Municipalidad Provincial de Tacna para corroborar la información sobre la documentación presentada como medios probatorios, y que el Google Earth no es un medio probatorio de conformidad con el artículo 166 de la Ley N°27444 (Ley de Procedimiento Administrativo General); en consecuencia, al no haber tomado en cuenta la documentación presentada como medio probatorio y teniendo un resultado referencialmente y solamente del Google Earth y la ortofoto, no puede ser sancionada una Verificadora.



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 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, 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.

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.

(...)

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 ese orden de ideas, se precisa que la Verificadora Responsable declaró en la documentación, que consta en el título cuya rogatoria fue declaratoria de fábrica, que la fecha de culminación de la obra es marzo de 1999 y que el área construida total a esa fecha corresponde a 165.27 m²; para lo cual la verificadora debió realizar la constatación respectiva, verificando de manera directa la construcción, realizando aproximaciones que le pudieran permitir definir las características propias, tales como la antigüedad de la edificación. De esta manera, la verificadora debió concordar la información ingresada al formulario y demás documentos con la base de la misma, es decir, la realidad física del predio.

Sin embargo, de acuerdo a la propia manifestación de la apelante, no realizó por cuenta propia dicha función, sino que guio por la fecha consignada en la Declaración Jurada de Autoavalúo del año 1999 la cual le fue proporcionada por el titular registral; información que, de acuerdo a lo determinado en el presente procedimiento no resultaría veraz, conforme a lo señalado por el área de Catastro de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna en el Informe Técnico N° 01750-2013-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U y en el Informe Técnico ampliatorio N° 00943-2014-Z.R.N°XIII/OC-ORT-U.

Estando a la apelación interpuesta contra la Resolución Jefatural que dispone sancionar a la verificadora, 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.

En ese sentido, 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 la propia Verificadora Cecilia Patricia Rosado Silva ha manifestado que es cierto que declaró que la fecha de culminación de la obra es marzo de 1999, y que ésta información consta en las Declaraciones Juradas de Autoavalúo efectuadas por los propietarios del inmueble, no habiendo sido determinada o evaluada en base al estado físico o de conservación del predio por la misma profesional como parte de su función; queda determinado que su actuar califica dentro del supuesto de falsedad de la información presentada.

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.

Sobre lo manifestado en la apelación, en relación a la aplicación del principio de causalidad, a fin de no imponer sanción administrativa a la verificadora, por cuanto la información de la antigüedad de la edificación fue proporcionada por las Declaraciones Juradas de Autoavaluo y por no haberse valorado correctamente ni mucho menos se ha considerado como prueba aportada la citada declaración jurada; debe tenerse en cuenta que, de acuerdo al artículo 25 de la Ley 27157, el verificador tiene a su cargo constatar las características de la edificación; asimismo, conforme a los artículos 9 y 14 del Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA, el verificador debe emitir el Informe Técnico de Verificación, bajo su responsabilidad, debiendo responder por la veracidad del informe que emite, así como la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. En ese sentido, conforme consta en el Informe N° 075-2013-RP-ECY, el Registrador Público Edilberto Cabrera Ydme, informa al Gerente Registral lo siguiente: "Que de acuerdo al Formulario Registral N° 1 se declara como fecha de culminación de la obra MARZO DE 1999, declarando dos niveles culminados; sin embargo, revisada la imagen satelital de los años 2003 y 2009 extraídas del Google Earth y la ortofoto del año 2007, se puede apreciar referencialmente una construcción consolidada en un primer nivel y un segundo nivel semi-construido en una parte de la azotea (área sin techar), no guardando relación con los planos presentados, por cuanto el verificador declara la fábrica en la mayor parte del segundo nivel. En este sentido, toda vez que la información extendida en el Formulario Registral N° 1, Ley 27157, suscrito por la verificadora Arq. Cecilia Patricia Rosado Silva, esto es, que las edificaciones se han efectuado en el mes de marzo de 1999, no coincidiría con la realidad de los hechos..."; mientras que, la verificadora declaró en el Formulario Registral y los planos de arquitectura que la regularización de la fábrica en la mayor parte del segundo nivel, construcción que no existía hasta el año 2009.



Entonces, como parte de sus funciones, la verificadora debió constatar las características de toda la edificación que declaraba, bajo su responsabilidad, verificando si, de acuerdo al estado de conservación, la antigüedad era mayor a diez años, a fin de declarar que ésta pudo concluir en marzo del año 1999 y, como tal, correspondía proceder a su regularización en mérito a la Ley 27157. Por tanto, no debió basarse sólo en las Declaraciones Juradas de Autoavaluo que le proporcionaron los propietarios, pues no determina la fecha en que se pudiera haber concluido la misma.

Por otra parte, la verificadora manifiesta en la apelación que la Ley de Procedimiento Administrativo General no señala al Google Earth como medio probatorio; en cuanto al Google Earth como medio probatorio, la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 294-2013-SUNARP/SN, literalmente indica: "Que respecto del valor probatorio del google earth, esta instancia administrativa debe expresar que en todo proceso administrativo, el funcionario competente se encuentra obligado a realizar todos sus esfuerzos a fin de encontrar la verdad material, principio de verdad material que ha sido recogido de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General...", "...Que, adicionalmente a ello, debemos indicar 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. Como puede advertirse, considerando que no existen pruebas tasadas, cualquier tipo de medio probatorio servirá para acreditar la existencia de la falta administrativa, inclusive el google earth, debido a que en vía administrativa son admisibles

cuantos medios de prueba puedan dar evidencia útil de los hechos a probar, salvo la prueba ilícita, consecuentemente el google earth resulta plenamente admisible en el presente procedimiento administrativo". Asimismo el Memorandum CIRCULAR N° 020-2013-SUNARP/GC precisa "...Que en el proceso de emisión de informes técnicos, el personal del Área de Catastro responsable de emitir el Informe Técnico podrá consultar las imágenes satelitales del Google Earth o similares de acceso libre, a manera de auxilio técnico que permita corroborar, detectar o complementar la evaluación técnica de las solicitudes de acceso al registro, la información obtenida por este medio, tendrá el carácter referencial".

Respecto a lo manifestado por la recurrente en su escrito de apelación sobre oficiar a la Municipalidad Provincial de Tacna a efectos de corroborar la documentación presentada como medio probatorio, la Secretaría General de la Sunarp ofició a la Municipalidad Provincial de Tacna a fin de que se sirva remitir información (registro fotográfico, declaraciones u otros) que se encuentre en sus archivos desde el año 1999 a la fecha, respecto a la edificación (construcción) del inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Nueva Delhi – Sinchi Roca, Mz.B Lt.00035, de propiedad de Remigio Ticona Llanque y Rosa Mamani de Ticona, cuya inscripción registral consta en la partida 05010205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna.



De acuerdo a lo solicitado, el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tacna, mediante Oficio N°423-2014-GDU/MPT de fecha 01 de setiembre de 2014, remite copias del Expediente N°1016-2001 en el cual el Sr. Remigio Ticona Llanque y Sra. Rosa Mamani de Ticona solicitan Licencia de Obra en vías de regularización para la segunda planta, precisando que la ubicación correcta del predio materia de consulta es Mz. B Lote 15 de la Asociación de Vivienda "Augusto B. Leguía" no existiendo el lote N° 00035; siendo el caso, que revisada dicha documentación se tiene la licencia de obra emitida por la citada Municipalidad en la que consta que el área total techada del predio al 05 de setiembre del 2000 es de 108.65m²; área menor a la declarada por la verificadora Arq. Cecilia Patricia Rosado Silva, quien declaró como fecha de culminación de obra MARZO DE 1999, con el área total construida 165.27 m².

En ese orden de ideas esta Dirección Técnica considera que ha quedado acreditado que la verificadora ha incurrido en conducta sancionable, por falsedad en la información en relación al año de construcción del predio presentada por la verificadora en el ejercicio de sus funciones en el título 2013-17024, correspondiendo confirmar la sanción de suspensión temporal por treinta (30) días de su inscripción de verificadora en el índice de verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, 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 la 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° 212-2014/Z.R.N°XIII-JEF, por las consideraciones expuestas en el presente dictamen.




.....
Norka Giovanna Chirinos La Torre
Directora Técnica Registral
Sunarp

Ssw.