



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 071-2021-SUNARP/SN

Lima, 28 de junio de 2021

VISTOS; el recurso de apelación interpuesto por el señor Edinson Alexander Avalos Alvarado contra la Resolución Jefatural N°274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 26 de agosto del 2019; el Dictamen N°005-2020-SUNARP-SNR/DTR del 03 de febrero del 2020; y, el Dictamen Ampliatorio N°006-2021-SUNARP-SNR/DTR del 23 de abril del 2021, emitidos por la Dirección Técnica Registral; y, el Informe N°558-2021-SUNARP/OGAJ del 17 de junio del 2021, de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Antecedentes del recurso de apelación

Que, mediante Resolución N°468-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF del 06 de diciembre del 2018, el Jefe de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el señor Edinson Alexander Ávalos Alvarado, en calidad de verificador responsable, por haber consignado información presuntamente falsa en el formulario Registral N°1-Ley N°27157 y demás documentos ingresados bajo el título N°2017-880152, al haber declarado indebidamente la construcción (declaratoria de fábrica) del predio inscrito en la partida electrónica N°11046346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, al no existir correspondencia entre los planos y demás documentación técnica presentada y la realidad física del predio y declarar como fecha de terminación de la fábrica (cuatro pisos y azotea) mayo de 1999, siendo que en dicha fecha no existía la construcción alguna;

Que, en dicho sentido, se le imputó el incumplimiento de la función establecida en el literal b) del artículo 24 y la obligación señalada en el literal c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, concordante con el artículo 14 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, conducta que es sancionable y que se encuentra prevista en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que además constituye falta grave de acuerdo al inciso a) del artículo 17 del referido Texto Único Ordenado;

Que, mediante Resolución N°274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF se declaró la existencia de responsabilidad administrativa del señor Edinson Alexander Ávalos Alvarado, por las faltas imputadas en la Resolución N°468-2018-SUNARP/ZRN°V-JEF; asimismo, se dispuso sancionarlo con la cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N°V-Sede Trujillo conforme a lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios;

Que, con fecha 16 de setiembre del 2019, el señor Edinson Alexander Ávalos Alvarado presenta recurso de apelación contra la resolución citada en el considerando que antecede; sustentando su impugnación en el sentido que:

- Se ha vulnerado el principio del debido procedimiento, basado en que el informe final de instrucción emitido por la autoridad instructora no contiene de forma motivada las conductas que se consideren probadas constitutivas de infracción, la norma que prevé la imposición de la sanción; y la sanción propuesta o la declaración de no existencia de infracción. Así el referido informe tampoco ha sido notificado a efectos de que pueda formular sus descargos; por tal motivo debe declararse la nulidad absoluta de la Resolución N° 274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF.
- La conducta es atípica, se ha forzado una interpretación para encuadrar la supuesta conducta del verificador en una falta administrativa, es decir se ha efectuado interpretación analógica y extensiva de un supuesto descrito como ilícito lo cual contraviene el debido procedimiento y vicia de nulidad absoluta el PAS, precisando “(...) *ninguna de dichas normas- que constituyen el marco jurídico de su actividad- establecen como función del verificador determinar y certificar la fecha de culminación de la edificación y ello entiendo por una simple y llana razón: El verificador responsable sólo regulariza edificaciones construidas y no en proceso de construcción*”.

Que, mediante Oficio N° 735-2019-ZRN°V-JEF, el Jefe de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo eleva a esta Superintendencia Nacional el expediente apelado para conocimiento y resolución del caso;

Que, con Dictamen N°005-2020-SUNARP-SNR/DTR, la Dirección Técnica Registral sugiere desestimar el recurso de apelación interpuesto por el señor Edinson Alexander Avalos Alvarado contra la Resolución Jefatural N°274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF; y, en consecuencia, confirmar la sanción impuesta. Preciso que, antes de la emisión de la resolución que resuelve la apelación, en vía de subsanación, el citado Dictamen sea notificado al administrado a efectos de que pueda ejercer su derecho a formular alegatos previsto en el segundo párrafo del numeral 255.5 del artículo 255 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, luego de haberse puesto en conocimiento del recurrente el referido dictamen mediante la Carta N°005-2020-SUNARP/SN, notificada el 07 de febrero de 2020, conforme consta del cargo que obra en fojas 127 del expediente administrativo, y habiendo culminado el plazo otorgado de 06 días para que el recurrente ejerza sus descargos o alegatos, mediante el Dictamen Ampliatorio N°006-2021-SUNARP-SNR/DTR del 23 de abril del 2021, la Dirección Técnica Registral pone en conocimiento que a la fecha no se ha presentado escrito de descargo, ni obra en el expediente administrativo ningún escrito del recurrente que amerite ser evaluado; por lo que el expediente se encuentra expedido para ser resuelto;

Respecto al Procedimiento Administrativo Sancionador y la posible afectación al debido procedimiento.

Que, en principio las entidades de la administración pública cuentan con la facultad de sancionar a los administrados, sobre la base de la comisión de ciertas inconductas. Lo hacen en tanto las infracciones suscitadas atentan, en mayor o menor medida, contra los bienes que las entidades protegen;

Que, no obstante, el acto de sancionar involucra, en sí mismo, la afectación de un derecho que corresponde al sancionado: ya sea persona natural o jurídica. Ello justifica que la facultad de sancionar se encuentre sujeta a ciertos límites, que tendrán la forma de principios, derechos, plazos, formas;

Que, para el Tribunal Constitucional el debido proceso y los derechos que forman parte de su contenido esencial están garantizados en el seno de un proceso judicial, así como también en el ámbito del procedimiento administrativo. El debido procedimiento administrativo implica, el respeto de parte de la administración pública o privada de todos los principios y derechos normalmente protegidos en el ámbito de la jurisdicción común o especializada, referidos en el artículo 139 de la Constitución (STC 4289-2004-AA/TC).¹ En ese entendido, la autoridad administrativa deberá tener en cuenta los principios que guían el debido procedimiento administrativo, así como los derechos protegidos;

Que, según Juan Carlos Morón Urbina la aplicación práctica del debido proceso se da en tres niveles: “como derecho al procedimiento administrativo, como derecho a la no desviación de los fines de dicho procedimiento y como derecho a las garantías del procedimiento administrativo, el cual cuenta con un contenido mínimo (derecho a ser oído, a ofrecer y producir pruebas, así como obtener una decisión motivada y fundada en derecho)”²;

Que, el TUO de la LPAG regula la facultad sancionadora de las entidades en el Capítulo III de su Título IV. Entre las primeras disposiciones, de este tramo de la norma, se encuentran los principios – que en términos de Robert Alexy, “*son normas que ordenan que algo sea realizado en la mayor medida posible, dentro de las posibilidades jurídicas existentes*”³;

Que, en ese sentido, el artículo 248 del TUO de la LPAG contiene 11 principios medulares del procedimiento administrativo sancionador. Dentro de ese grupo, resulta básico para efectos del análisis al que se aboca este apartado: el debido procedimiento⁴;

Que, el derecho al debido procedimiento también se encuentra regulado en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N°27444 que señala que: “*Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten*”;

Que, en el Procedimiento Administrativo Sancionador también resulta aplicable el principio de legalidad, indicado en el numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, por el cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

¹ Sentencia del Tribunal Constitucional, expediente N°5085-2006-PA/TC.

² Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 3a edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2004. Pag.63.

³ ALEXY, Robert, *Teoría de los derechos fundamentales*, Madrid, Centro de Estudios Constitucionales, 1993, p. 86.

⁴ “**2. Debido procedimiento.** - No se pueden imponer sanciones sin que se haya tramitado el procedimiento respectivo, respetando las garantías del debido procedimiento (...)”.

Que, el numeral 5 del artículo 255 del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala que: *“Concluida, de ser el caso, la recolección de pruebas, la autoridad instructora del procedimiento concluye determinando la existencia de una infracción y, por ende, la imposición de una sanción; o la no existencia de infracción. La autoridad instructora formula un informe final de instrucción en el que se determina, de manera motivada, las conductas que se consideren probadas constitutivas de infracción, la norma que prevé la imposición de sanción; y, la sanción propuesta o la declaración de no existencia de infracción, según corresponda. Recibido el informe final, el órgano competente para decidir la aplicación de la sanción puede disponer la realización de actuaciones complementarias, siempre que las considere indispensables para resolver el procedimiento. El informe final de instrucción debe ser notificado al administrado para que formule sus descargos en un plazo no menor de cinco (5) días hábiles”;*

Que, a su vez, el TUO de la Ley N°27444 en su artículo 3, regula los requisitos de validez del acto administrativo, comprendiendo en el numeral 5 al procedimiento regular que señala que antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación;

Que, referenciar lo desarrollado resulta importante, debido a que el apelante sustenta la vulneración al debido procedimiento basándose en que el informe final emitido por la autoridad instructora no contiene de forma motivada las conductas que se consideren probadas constitutivas de infracción, la norma que prevé la imposición de la sanción; y la sanción propuesta o la declaración de no existencia de infracción. Asimismo, señala que dicho informe de instrucción tampoco ha sido notificado a efectos de que pueda formular sus descargos; en consecuencia, requiere que, debe declararse la nulidad absoluta de la Resolución N° 274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF;

Que, la Dirección Técnica Registral, a través de su Dictamen N°005-2020-SUNARP-SNR/DTR refiere que: *“(...) la notificación del informe final de instrucción, solo será relevante si aquel incorpora elementos de juicio o imputación distintos a los señalados en el inicio del procedimiento administrativo sancionador, puesto que, el no notificar dicha circunstancia, impediría al administrado efectuar alegatos adicionales respecto de los nuevos elementos o imputación incorporada al procedimiento iniciado...la sola falta de notificación de los informes finales no conlleva la nulidad de la resolución sancionatoria que se expida”. “(...) la trascendencia o no del vicio incurrido por el incumplimiento de notificar al administrado el informe final de instrucción, debe ser analizado en cada caso (...);”*

Que, siendo así, mediante el mencionado dictamen, la Dirección Técnica Registral considera que la falta de notificación del Dictamen N°016-2019-ZRN°V-UREG (dictamen final), no impidió que el recurrente ejerza su derecho de defensa sobre cada uno de los elementos incorporados en la evaluación que sustentó la Resolución N°274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, teniendo como premisa que los elementos analizados en la referida resolución son los mismos que los analizados al momento de disponer el inicio del procedimiento administrativo sancionador, los cuales fueron de conocimiento del recurrente. Por tal motivo, dicha falencia no constituye, en este caso, un vicio trascendente, por consiguiente corresponde conservar el acto;

Que, en ese sentido, la Dirección Técnica concluye que corresponde notificar el Dictamen N°005-2020-SUNARP-SNR/DTR al señor Edinson Alexander Avalos Alvarado para que emita sus descargos respectivos; los cuales, se advierte de la revisión del expediente no fueron presentados dentro del plazo otorgado;

Que, dentro de ese análisis, no se advierte vulneración del debido procedimiento que pueda generar la nulidad absoluta de la misma, por consiguiente, en este extremo no es admisible el pedido realizado por el recurrente;

Respecto de la presunta atipicidad de la conducta

Que, el apelante argumenta atipicidad de la conducta alegando que se ha forzado una interpretación para encuadrar la supuesta conducta del verificador en una falta administrativa, es decir se ha efectuado interpretación analógica y extensiva de un supuesto descrito como ilícito, lo cual contraviene el debido procedimiento y vicia de nulidad absoluta el PAS. Asimismo, sustenta que: “(...) ninguna de dichas normas- que constituyen el marco jurídico de su actividad- establecen como función del verificador determinar y certificar la fecha de culminación de la edificación y ello entiendo por una simple y llana razón: El verificador responsable sólo regulariza edificaciones construidas y no en proceso de construcción”;

Que, en principio, es necesario señalar que el contenido del principio de legalidad en materia sancionatoria impide que se pueda atribuir la comisión de una falta si ésta no está previamente determinada en la ley, y también prohíbe que se pueda aplicar una sanción si ésta no está también determinada por la ley. Como lo ha expresado este Tribunal (Caso de la Legislación Antiterrorista, Exp. N.º 010-2002-AI/TC), el principio impone tres exigencias: la existencia de una ley (*lex scripta*), que la ley sea anterior al hecho sancionado (*lex previa*), y que la ley describa un supuesto de hecho estrictamente determinado (*lex certa*)⁵;

Que, para el Tribunal Constitucional, *el principio de tipicidad*, en mérito al cual, la descripción legal de una conducta específica aparece conectada a una sanción administrativa. Esta exigencia *deriva de dos principios jurídicos específicos; el de libertad y el de seguridad jurídica*. Conforme al primero, *las conductas deben estar exactamente delimitadas, sin indeterminaciones, mientras que en relación al segundo, los ciudadanos deben estar en condiciones de poder predecir, de manera suficiente y adecuada, las consecuencias de sus actos*, por lo que no caben cláusulas generales o indeterminadas de infracción que permitan una actuación librada al “arbitrio” de la administración, sino que ésta sea prudente y razonada⁶;

Que, asimismo, el Tribunal Constitucional también precisa que: “(...) *el principio de tipicidad solo exige que se defina la conducta que la ley considera como falta, de modo que lo considerado como antijurídico, o lo que es lo mismo, la precisión de sus alcances, puede complementarse a través de los reglamentos respectivos [Cf. STC 2050-2002-AA/TC, Fund. N.º 9]. La garantía de este principio no puede ser exacerbada en ningún contexto al punto de requerir un nivel de precisión absoluta en la previsión de aquellas conductas consideradas como faltas o conductas prohibidas, ni siquiera en el ámbito del derecho sancionador penal o administrativo*”⁷;

Que, en ese orden de ideas, según el autor Juan Carlos Morón Urbina el artículo 248 del TUO de la LPAG en su numeral 4^º al establecer en la última frase del primer párrafo una salvedad, “(...) *debilita el principio de tipicidad al admitir que la ley pueda*

⁵ Resolución del Tribunal Constitucional. Exp. N.º 2050-2002-AA/TC.

⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional. Exp. N.º 01873-PA/TC.

⁷ Ibidem.

⁸4. Tipicidad.- Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, **salvo los casos en que la ley o Decreto Legislativo permita tipificar infracciones por norma reglamentaria.**

A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda...”

habilitar la tipificación por vía reglamentaria... por consiguiente no se puede hablar de una reserva de ley, sino solo una simple cobertura legal previa para que el reglamento tipifique”⁹;

Que, la exigencia de exhaustividad en la tipificación principio de tipicidad, implica que: “(...) *la norma legal debe describir de forma específica y taxativa todos los elementos de conducta sancionable, reduciendo la vaguedad del enunciado sancionable de tal forma que el administrado como la administración pública prevean con suficiente grado de certeza (lex certa) lo que constituye el ilícito sancionable*”¹⁰;

Que, se consideran contrarias al principio de legalidad de las infracciones todas las normas administrativas que pretendan calificar conductas sancionables, sin proporcionar información suficiente en torno al comportamiento infractor; al igual que las tipificaciones imprecisas y ambiguas, con fórmulas abiertas, en tanto su utilización lleva de suyo, la apertura de un enorme margen de discrecionalidad a la hora de apreciar la existencia de conductas ilícitas¹¹;

Que, resulta conveniente hacer referencia a la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, la cual establece procedimientos, dentro de los cuales se encuentra el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común. A su vez dicha norma en su artículo 3 precisa que *podrán acogerse a los procedimientos para sanear su situación los propietarios de las edificaciones que se construyeron sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno;*

Que, el artículo 4 de la Ley N°27157¹² señala que *el Formulario Registral con la documentación que sustenta el título será suscrito por los interesados, por un verificador cuando corresponda, además de ser legalizadas por Notario, documento con el cual se puede inscribir la fábrica*¹³;

Que, a su vez, el artículo 25 de la Ley N°27157 en su numeral 25.1 refiere lo siguiente: *“En todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al Notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación, y de ser el caso, de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común y el total de áreas y bienes comunes existentes, debiendo efectuar los planos de ubicación y de distribución de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de las áreas y bienes comunes (...);”*

⁹ Morón Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Editorial El Búho E.I.R.L. Tomo II. 14° Edición. Abril 2019. Pág.420.

¹⁰ Ibidem.

¹¹ Garberí Llobregat, José. El Procedimiento Administrativo Sancionador. 5ta Edición ampliada, Tirant lo Blanch, 1998, p. 114.

¹² **Artículo 4 de la Ley N°27157.- Del Formulario Registral**

4.1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.

4.2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

¹³ **Artículo 20 de la Ley N°27157.- De las inscripciones**

20.1. Con la presentación del Formulario Registral al Registro correspondiente se puede inmatricular el terreno e inscribirse la fábrica.

20.2. También es susceptible de inscripción, de ser el caso, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el Reglamento Interno y la junta de propietarios.

Que, seguidamente el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, precisa en su artículo 1 su obligatoriedad a nivel nacional¹⁴;

Que, así también dicho Reglamento en su numeral 2.2 del artículo 2 determina que el Verificador Responsable es: *“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”*;

Que, el Reglamento norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización; siendo que, según lo dispuesto en el artículo 4, la *Regularización*, es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes y se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario;

Que, de lo expuesto, se advierte que la aplicación del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 es obligatoria en las edificaciones, encontrándose dentro de ellas la regularización de edificaciones construidas antes del 21 de julio de 1999, por consiguiente, las demás construcciones o demoliciones realizadas en fecha posterior no estarían comprendidas, la regularización se realiza con el FOR, siendo el verificador responsable de autorizarla;

Que, en el presente caso, resulta indispensable citar las responsabilidades del verificador:

- a) El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señala lo siguiente:

“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”.

- b) El Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N°188-2004-SUNARP-SN, cita lo siguiente:

“Artículo 24.- Funciones del verificador

Es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente:

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

¹⁴ **“Artículo 1.- Ámbito de aplicación**

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común”;

“Artículo 25.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones:

(...)

c) Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad; (...);”;

Que, de todo lo expuesto, el artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 y los artículos 24 y 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se advierte que el verificador no sólo es responsable de brindar datos técnicos, elaborar planos, el informe técnico o llenar el formulario, sino también de que la información que brinda a través de esos documentos debe ser acorde con la realidad, es decir que su actuación debe ser honesta, verídica, fidedigna en el ejercicio de sus funciones, debido a que la norma lo ha designado como *especialista en la regularización*, esto quiere decir que para nuestro caso, una persona que no sea ingeniero o arquitecto colegiado e inscrito en el índice de verificadores a cargo del Registro de Predios no puede ser verificador, por ello se confía en su declaración, en la autorización (para la regularización de la edificación) que brinda al suscribir el formulario y demás documentos que dan lugar a la inscripción (los mismos que forman parte del título que se presenta en Registros para su inscripción), los cuales deben reflejar la realidad, caso contrario no tendría razón de ser dicho procedimiento y tampoco la intervención del verificador, más aun teniendo en cuenta los efectos que luego de la inscripción puedan tener la regularización de la edificación;

Que, en virtud de la relevancia de las funciones otorgadas, es que el verificador debe de cerciorarse que la declaratoria que se pretende regularizar cumplan con los requisitos de la norma, esto es que la edificación se haya realizado dentro del plazo previsto por la ley, ello con el fin de determinar si es que era posible su participación en dicho procedimiento, y en caso de evidenciar que la construcción se realizó en fecha posterior abstenerse de intervenir. Asimismo, téngase en cuenta que la aplicación del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 es obligatoria para todos, debido a que así lo establece su artículo 1¹⁵; por tal motivo, el verificador no puede desconocer e incumplir la norma;

Que, mediante el Dictamen N°005-2020-SUNARP-SNR/DTR la Dirección Técnica Registral, manifiesta que ha quedado acreditado que la información indicada en los documentos técnicos presentados con el título N°2017-880152 no corresponde a la realidad, precisando las siguientes razones:

- Informe N°7832-2017-ZR-V-ST/OC, en el cual el Coordinador de la Oficina de Catastro señala haber efectuado el 16 de octubre del 2017 la fiscalización del predio ubicado en la Mz. H Lote 23 de la Urb. Natasha Alta, Trujillo, donde verificó desde los exteriores, una edificación de 4 pisos que coincide con la distribución descrita en los planos que dieron mérito a la inscripción del título N°2017-880152; sin embargo, con el apoyo de las imágenes de Google Street View, se aprecia que a diciembre del 2013 existían 4 pisos, de los cuales el 2do, 3er y azotea se encontraban en fase de tarrajeo y no estaban culminados con la antigüedad indicada en los documentos que dieron mérito a la inscripción del título precitado. Además, informa que con el apoyo de las imágenes del Google Earth se aprecia que

¹⁵ Artículo 1.- Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.

en junio del 2004 el predio en estudio se encontraba cercado y no existía construcción alguna, siendo que a partir de setiembre del 2006 se observa la construcción del primer piso; confirmando de esta forma que la antigüedad de la edificación no corresponde con la declarada en el formulario registral.

Con la verificación efectuada por el profesional de la Oficina de Catastro, se ha obtenido evidencia de la discrepancia en la declaración efectuada por el verificador respecto a la realidad física del predio a la fecha de culminación de la edificación, la cual constituye dato fundamental para el acogimiento de la regularización de la construcción en el marco de la Ley N°27157.

- El artículo 101 del Reglamento de la Ley N°27157 estipula que la obra ha finalizado cuando la edificación tiene un avance de ejecución a nivel de casco habitable. Asimismo, el artículo 2 del Reglamento citado, define como caso habitable, a la edificación que cuenta con estructuras, muros, falsos pisos y/o contrapisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puertas de baño, y acabados exteriores con excepción de pintura.

Que, siendo así, ha quedado acreditado que el impugnante brindó una información falsa y que permitió que el propietario de la edificación pueda acogerse indebidamente al trámite de regularización establecido en el TUO del Reglamento de la Ley N°27157, por tal motivo se ha configurado la infracción prevista en el inciso a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 que consiste en proporcionar información falsa de forma intencional y que constituye falta grave;

Que, asimismo, con dicha conducta el verificador ha incumplido lo establecido en el literal b) del artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, puesto que no existe coherencia entre la realidad física del bien y la documentación que suscribió. A su vez, incumplió la obligación prescrita en el inciso c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, al no haber actuado diligentemente para verificar que el predio cuya edificación se regularizaba no había terminado de construirse en mayo de 1999; negligencia que permitió la regularización de la edificación a través de un procedimiento que no correspondía, acogiéndose el propietario del bien indebidamente a lo establecido en el TUO del Reglamento de la Ley N°27157, esto con información falsa (constituye falta grave) en los documentos presentados a Registros Públicos;

Que, en ese sentido, y en base a los argumentos vertidos, no resulta atendible que el verificador sustente que se ha forzado una interpretación para encuadrar la conducta en una presunta falta administrativa, así tampoco señalar que no es su función determinar y certificar la fecha de culminación de la edificación;

Que, debe precisarse que la acción de brindar declaración falsa está relacionada con la función y obligación que tiene el verificador de otorgar información real, información concordante con la realidad a través de los documentos que suscribe, puesto que carecería de sentido que la ley nombre a un verificador para que declare información falsa, teniendo en cuenta los efectos que genera la inscripción en Sunarp¹⁶.

¹⁶ **Artículo 5 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, aprobado por Resolución N°281-2015-SUNARP-SN.- Efectos de la publicidad material.**

Los efectos de la publicidad material son los siguientes:

a) Efecto de cognoscibilidad: El contenido de la partida registral afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, salvo disposición en contrario.

Que, debe resaltarse que el propio texto del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 señala que el reglamento es único y su aplicación es obligatoria para las edificaciones, esto es todas sus disposiciones, comprendiendo en ellas a la declaratoria de fábrica, por consiguiente, la verificación de la fecha es uno de los requisitos principales que determinan la intervención del verificador en la regularización, por lo tanto, el verificador no puede evadir dicho deber. En ese extremo, queda acreditada la responsabilidad del verificador al haber proporcionado información falsa de forma intencional al registro para que el propietario de la edificación pueda acogerse de forma indebida al trámite de regularización establecido en el TUO del Reglamento de la Ley N°27157, lo cual constituye falta grave de conformidad con lo prescrito en el inciso a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157;

Que, al haberse acreditado que la información proporcionada por el verificador en el ejercicio de sus funciones es falsa, discordante con la realidad y al constituir dicha conducta falta grave de conformidad con lo prescrito en el inciso a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 y con lo establecido en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, corresponde evaluar si dicha conducta se correlaciona con alguna sanción;

Que, en tal sentido, de acuerdo con lo referenciado a dicha conducta le corresponde la sanción de cancelación del registro conforme a lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, por consiguiente, se observa que dicha sanción es concordante con la que se ha impuesto al apelante en el presente caso, en consecuencia, queda acreditada la tipicidad de la conducta infractora;

Que, a través del Informe N°558-2021-SUNARP/OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar infundado el recurso de apelación y confirmar la Resolución Jefatural N°274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, que le impuso la sanción de cancelación de inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, en mérito a los argumentos antes expuestos;

De conformidad con lo dispuesto en el literal x) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS; contando con el visado de la Gerencia General, Dirección Técnica Registral y la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1. – Declarar infundado el recurso de apelación.

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Edinson Alexander Ávalos Alvarado contra la Resolución Jefatural N°274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, de fecha 26 de agosto del 2019, que le impuso la sanción de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

b) Efecto de inoponibilidad: Los actos o derechos no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro.

c) Efecto legitimador: El titular registral se encuentra legitimado para actuar conforme al contenido de la inscripción registral.

Artículo 2. – Confirmar responsabilidad administrativa.

CONFIRMAR la Resolución Jefatural N°274-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF que declara la existencia de responsabilidad del verificador Edinson Alexander Ávalos Alvarado por haber consignado información falsa, conducta que se adecua al supuesto previsto en el inciso a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado a través del Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, y en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, incurriendo en responsabilidad administrativa por incumplir la función establecida en el literal b) del artículo 24 y la obligación señalada en el literal c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, concordante con el artículo 14 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157.

Artículo 3. – Agotamiento de la vía administrativa.

Dar por agotada la vía administrativa, conforme a lo dispuesto por el literal a) del numeral 228.2 del artículo 228 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

Artículo 4. – Notificación de la presente resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución al recurrente y al Jefe de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web institucional.