



RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 094-2021-SUNARP/SN

Lima, 30 de julio de 2021

VISTOS; el recurso de apelación interpuesto por el señor Pedro Orlando Orbegoso Zavala contra la Resolución Jefatural N°182-2020-SUNARP/ZRN°V-JEF; el Dictamen N° 007-2021-SUNARP-SNR/DTR de la Dirección Técnica Registral; y, el Informe N° 660-2021-SUNARP/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Antecedentes del recurso de apelación

Que, mediante Resolución N° 099-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 26 de marzo del 2019, el Jefe de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el señor Pedro Orlando Orbegoso Zavala, en calidad de verificador responsable, por haber consignado información presuntamente falsa en el formulario Registral N°1 y demás documentos presentados bajo el Título N° 2016-28065, al haber declarado indebidamente la construcción (declaratoria de fábrica) del predio inscrito en la partida electrónica N°11056406 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 (tres pisos y azotea) el 05 de mayo de 1999, siendo que en dicha fecha no existía la construcción declarada;

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°181-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF del 10 de junio del 2019, se declaró la existencia de responsabilidad del señor Pedro Orlando Orbegoso Zavala, por las faltas imputadas en la Resolución N°099-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF. Asimismo, entre otros, 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, a través de Resolución N°097-2020-SUNARP/SN del 17 de julio del 2020, se declara la nulidad de la Resolución N°181-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF, por

consiguiente, se dispone se retrotraiga el procedimiento administrativo sancionador en primera instancia hasta la etapa previa a la notificación del Dictamen N°010-2019-ZRN°V-UREG;

Que, mediante la Resolución N°182-2020-SUNARP/ZRN°V-JEF del 23 de octubre del 2020, se declara la existencia de responsabilidad del citado verificador por las faltas imputadas en la resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador (Resolución N°099-2019-SUNARP/ZRN°V-JEF). Seguidamente, 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 previsto en el artículo 34 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios;

Que, con fecha 13 de noviembre del 2020, el verificador Pedro Orlando Orbegoso Zavala presenta recurso de apelación contra la resolución citada en el numeral que antecede; sustentando su impugnación en el sentido que:

- *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”.*
- *La Resolución N°100-2020-SUNARP/SN es idéntica al presente caso por lo que debe aplicarse del principio de predictibilidad, en consecuencia, revocar la resolución de primera instancia y declarar la no responsabilidad del verificador;*

Que, mediante Oficio N° 781-2020-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 el Dictamen N°007-2021-SUNARP-SNR/DTR, la Dirección Técnica Registral recomienda desestimar el recurso de apelación interpuesto por el señor Pedro Orlando Orbegoso Zavala contra la Resolución Jefatural N°182-2020-SUNARP/ZRN°V-JEF y, en consecuencia, confirmar dicha resolución, por lo tanto, el expediente se encuentra expedito para ser resuelto;

Respecto al Procedimiento Administrativo Sancionador y la posible atipicidad de la conducta.

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 Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, en adelante 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: tipicidad⁴;

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 LPAG 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 ...*

4. 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...”

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. A su vez, 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, previo al análisis del caso, es necesario precisar 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 Morón Urbina el artículo 248 del TUO de la LPAG en su numeral 4⁸ al establecer en la última frase del primer párrafo una salvedad, “(...) *debilita el principio de tipicidad al admitir que la ley pueda 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;

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...”

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

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 (Resaltado nuestro);

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, 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, 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 (...)”*;

Que, en ese mismo orden 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;

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.

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

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 necesario 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 (...).”.

“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; (...).”;

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”;

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 a la relevancia de las funciones otorgadas, es que el verificador debe de cerciorarse, verificar, 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, en atención a lo expuesto, queda evidente que el verificador al suscribir la documentación necesaria para la regularización de la edificación, para el presente caso, otorga seguridad a Sunarp, entre otros de que la edificación que declara a través de los documentos que se presenta se terminó de construir en la fecha consignada; en consecuencia, está dentro de sus funciones verificar dicha fecha;

Que, mediante el Dictamen N°007-2021-SUNARP-SNR/DTR la Dirección Técnica Registral, considera que ha quedado acreditada que la fecha de conclusión de la edificación consignada en el Formulario Registral -FOR no corresponde a la realidad, tomando en cuenta lo siguiente:

- Las imágenes satelitales del Google Earth para determinar que la edificación señalada como la concluida el 05.05.1999 no se ajusta a la verdad, las cuales han sido evaluadas por la Municipalidad Provincial de Trujillo y por el Coordinador de Catastro de la Oficina de Trujillo, en los cuales se ha identificado en los años 2003 y 2004 que no existe construcción en la zona de ubicación del lote N°04 Mz. R1, y que se ha identificado recién en el año 2006 una construcción en dicha zona.
- Inscripción obrante en la partida N°11007207 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (partida de la cual se independiza el lote N°04 Mz. R1, inscrito en la partida N°11056406).

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.

- El título archivado N°14247 del 31.03.2006, que dio mérito a la inscripción de la habilitación urbana de la segunda etapa de la urbanización San Isidro, ubicada al noreste de la ciudad de Trujillo, se advierte que en mérito a la Resolución de Alcaldía N°698-2006-MPT del 11.03.2003 se declara la recepción de las obras de la citada habilitación urbana, ejecutada sobre el área de terreno de 90,742.26 m², inscrito en la partida N°11007207, conforme la memoria descriptiva y planos de replanteo presentado; en dichos planos se advierte el proyecto de habilitación urbana y el trazado y lotización en dicho terreno de sus lotes conformantes, siendo uno de los lotes el signado con el N°04 Mz. R1, independizado de la partida N°11056406.
- La información contenida en las imágenes satelitales de Google Earth (sobre los rasgos de trazado y lotización de la habilitación urbana de la Urbanización San Isidro- Segunda Etapa) guarda relación con la inscripción de la habilitación urbana del referido predio realizada en el año 2006, lo que, sumado a las imágenes satelitales evaluadas, permite concluir que recién a partir de dicho año se empezaron a realizar las labores de edificación en los lotes de la citada urbanización.
- El Informe N°7170-2018-Z.R.N°V-ST/OC (fojas 50) el Coordinador de la Oficina de Catastro informó que la imagen del Street View del año 2013 del lote en mención, difiere con la declaratoria de fábrica inscrita, específicamente en la parte frontal del segundo y tercer piso, pues en el plano presentado se declara techado hasta el ras de la fachada, sin embargo, en la imagen del año 2013 se visualiza que la construcción del segundo y tercer nivel no es techada hasta el ras de la fachada como se declaró, esto se confirma con el Informe N°2092-2016-MPT/GDU-SGE (fojas 03-06) en el que se ha informado que el registro fotográfico del año 2016 permite verificar que el inmueble estaba en proceso de ampliación del segundo y tercer piso;

Que, ha quedado acreditado que el impugnante brindó una información falsa de forma intencional a efectos de 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 a su vez constituye falta grave;

Que, se observa que el verificador al brindar información falsa en el ejercicio de sus funciones, lo cual quedó acreditado (al consignar que la fecha de culminación de la edificación fue el 05 de mayo de 1999, en el Formulario registral-FOR, siendo que con su firma otorga seguridad que lo declara es real, esto implica que verificó que la edificación cumplía con los requisitos establecidos por la norma para su regularización, entre ellos principalmente la fecha de término de la construcción); incurrió en conducta sancionable conforme a lo establecido en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios;

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 el 05 mayo de 1999; negligencia que permitió la regularización de la edificación a través de un procedimiento que no correspondía, acogiendo 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, se advierte que el verificador ha incurrido en responsabilidad al faltar a la verdad de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157. En ese sentido, y en base a los argumentos vertidos, no resulta atendible que el verificador sustente que se está forzando una interpretación para encuadrar la conducta en una presunta falta administrativa, así tampoco señalar que no es su función certificar la fecha de culminación de la edificación;

Que, debe tenerse presente 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, habiéndose acreditado que la información proporcionada por el verificador en el ejercicio de sus funciones es falsa, discordante con la realidad, conducta que a su vez constituye falta grave de conformidad con lo prescrito en el inciso a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 y en concordancia con lo establecido en el literal 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;

Respecto a la aplicación del principio de predictibilidad.

Que, el apelante solicita aplicación del principio de predictibilidad en el presente caso bajo el argumento que la Resolución N°100-2020-SUNARP/SN que revocó la resolución de primera instancia y declara la no responsabilidad del verificador, es un proceso idéntico al presente;

Que, el Tribunal Constitucional ha señalado que, la legitimidad de un Tribunal Constitucional se obtiene a través de sus decisiones jurisdiccionales, las mismas que deben ser coherentes y generar predictibilidad para los justiciables, y sobre todo mantener la seguridad jurídica, principio que este mismo Colegiado ha declarado que: *"(...) forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos*

previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad”¹⁶;

Que, el TUO de la LPAG regula el Principio de Predictibilidad en el artículo IV del Título Preliminar, que entre otros señala: *“Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos”*.

Que, al respecto se manifiesta que el Dictamen N°009-2020-SUNARP-SNR/DTR forma parte de la referida resolución, la cual resolvió revocar la Resolución N°186-2019-SUNARP/Z.RN°V-JEF que sancionó a un verificador con la cancelación de su inscripción en el índice de Verificadores de la Zona Registral N°V- Trujillo, y se declaró no haber responsabilidad puesto que “no ha sido posible establecer con certeza el elemento objetivo de la conducta sancionable imputada al apelante, dado que las pruebas obrantes en el expediente (imágenes Google Earth) resultan insuficientes para tal determinación, pues se aprecia con dudosa visualización las edificaciones cuya declaratoria de fábrica fue regularizada por el encausado, no distinguiéndose con claridad las edificaciones regularizadas”;

Que, lo resuelto en la Resolución N°100-2020-SUNARP/SN obedece a un análisis y valoración de pruebas distinto al realizado en el presente caso, puesto que el presente caso está determinada la responsabilidad del verificador, por consiguiente, no se afecta el principio de predictibilidad o de confianza legítima, en consecuencia, no resulta amparable la argumentación realizada por el apelante;

Que, en atención a lo expuesto, a través del Informe N° 660-2021-SUNARP/OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar infundado el recurso de apelación y confirmar la Resolución Jefatural N°182-2020-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 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 Pedro Orlando Orbegoso Zavala contra la Resolución Jefatural N°182-2020-SUNARP/ZRN°V-JEF del 23 de octubre del 2020, 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.

Artículo 2. – Confirmar responsabilidad administrativa.

CONFIRMAR la Resolución Jefatural N°182-2020-SUNARP/ZRN°V-JEF que declara la existencia de responsabilidad del verificador Pedro Orlando Orbegoso Zavala por haber consignado información falsa, conducta que se adecua al supuesto previsto

¹⁶ Sentencia del Expediente N°03676-2014-PA/TC, que cita la STC. N°0016-2002-AI/TC. Fundamento 3.

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 antes referido.

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.