



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 572 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de agosto de 2022

VISTOS; La Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21 de diciembre de 2021; el Dictamen N°017-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ del 05 de mayo del 2022, Hoja de Trámite N°09 01-2022.023738 del 14 de junio de 2022, Oficio N°735-2022-SUNARP-ZRN°IX/UAJ de fecha 22 de agosto de 2022;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución Jefatural de Vistos, se dispuso iniciar Procedimiento Administrativo Sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, *por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad prevista en el literal b) del artículo 33° del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°1675628 del 06 de octubre de 2020, donde señaló como fecha de finalización de la obra el **20 de mayo de 1999**;*

Que, el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establece que el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, actualmente el artículo 247° y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 aprobado por el Decreto Supremo N°004-2019-JUS;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el Dictamen de Vistos, con el cual este despacho se encuentra conforme y cuyo texto forma parte de la presente Resolución según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6° del precitado Texto Único Ordenado, en el que concluye que el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF, de 21 de diciembre de 2021, por cuanto de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, en razón del Oficio N°523-2021-MSB-GM-GDUC de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrito de San Borja, del Informe N°203-2021-MSB-GM-GDUC/rapp emitido por el Especialista de Catastro y especialmente los registros fotográficos de fecha 05 de julio de 2006, 16 de diciembre de 2015 y 10 de diciembre de 2019 de los archivos de la Municipalidad Distrital de San Borja, que la fecha de finalización de la obra no sería la consignada por el verificador en el asiento B00002, (20 de mayo de 1999), ni la consignada en su rectificación en el asiento B00006 (20 de diciembre de 2016) sino en diciembre de 2019;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 572 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de agosto de 2022

Que, el verificador responsable, ha ejercido su derecho de defensa, mediante la Hoja de Trámite de Vistos, en el cual señala: “ (...) *Efectivamente la fábrica no culminó el 20 de mayo de 1999, como erróneamente se declaró, y que presumo dio origen al presente*

procedimiento sancionador, se debe tener en cuenta que dicho error material fue corregido y por ende se debe dar por concluido el procedimiento, considerando que no se me puede sancionar por un error material, máxime si este ya fue corregido con las formalidades de ley y su debida inscripción registral. (...) Con las fotografías mencionadas en el punto anterior no ha podido la Municipalidad acreditar de forma fehaciente e indubitable que la construcción culminó en diciembre de 2019, puesto que no mantiene y/o presente registro fotográfico del predio en cuestión entre diciembre de 2015 a diciembre de 2019 y que se debe respetar el principio de imparcialidad, debido procedimiento y proporcionalidad. (...)”

Que, conforme se desprende del Oficio de Vistos emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica, se argumenta lo siguiente:

-Analizando los descargos presentados por el verificador responsable se debe señalar respecto a la imputación por la cual se le atribuye haber consignado en el asiento B00002 de la Partida N°45359573 como fecha de finalización de la obra el **20 de mayo de 1999**, los cual sería información inexacta y discordante con la realidad física, se puede determinar, en base al Oficio N°523-2021-MSB-GM-GDUC de fecha 05 de noviembre de 2021, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Borja (medio probatorio ubicado en el literal c) del numeral 5.3 del Dictamen N°017-222-SUNARP-ZRIX/UAJ) y del Informe N°203-2021-MSB-GM-GDUC/RAPP de fecha 24 de julio de 2021, firmado por el Especialista en Catastro (medio probatorio ubicado en el literal d) del numeral 5.3 del acotado Dictamen), que la edificación fue culminada en el mes de diciembre de 2019 conforme a los registros fotográficos que se adjuntan en dicho informe (medio probatorio ubicado en el literal e) del numeral 5.3, del mencionado Dictamen).

- El verificador responsable señala que ha cometido un error material y solicita que se le absuelva, debido a que subsanó el error; no obstante, ello no constituye eximente de responsabilidad administrativa, atendiendo a que las eximentes de responsabilidad por infracciones que se encuentran tipificadas en el artículo 257° de T.U.O de la Ley N°27444. Se puede concluir que no se ha cumplido con la supuesta subsanación, es decir, no se ha adoptado ninguna acción por parte del administrado, previa a la emisión de la notificación de la imputación de cargos de fecha 29.12.2021, según el cargo de notificación de la Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF, del 21.12.21 que revierta el incumplimiento de la norma vulnerada, es decir, que revierta la infracción. Asimismo, analizando las condiciones eximentes tipificadas en los literales a), b), c), d) y e) del artículo 257° de T.U.O, estas no serían de aplicación al presente caso.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 572 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de agosto de 2022

-Asimismo el verificador señala que la Municipalidad distrital de San Borja no ha podido determinar que la obra finalizo en el año 2019 porque no han presentado fotografías referidas al periodo comprendido entre diciembre de 2015 a diciembre de 2019 y que se deben respetar los principios de imparcialidad, debido procedimiento y

proporcionalidad. Al respecto se debe tener en cuenta que la fotografía de la fachada del inmueble de fecha 16 de diciembre de 2015 demuestra que la ampliación del segundo piso se encontraba en casco no habitable y la foto de fecha 10 de diciembre de 2019 demuestra que la ampliación ,modificación y remodelación de la declaratoria de fábrica del inmueble de cuatro pisos más azotea se encontraba finalizada, se debe tener en cuenta que las fotografías son pruebas documentales que tienen pleno valor probatorio, no es necesario tener las fotos que refiere el verificador quien más bien debió contradecir los medios probatorios cosa que no ha hecho; sobre respetar los principios de imparcialidad, debido procedimiento y proporcionalidad, debemos decir que se está actuando con trato igualitario, neutralidad y de forma objetiva (imparcialidad), en el presente procedimiento se están respetando las garantías del debido procedimiento, tomando en cuenta los descargos presentados (debido procedimiento) y evitando una utilización arbitraria de las sanciones teniendo en cuenta que el verificador ha declarado información falsa en cuanto a la fecha de finalización de la obra (proporcionalidad).

Que, el artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, señala que si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones: a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses cuando la falta es leve; b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve; c) Inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional, que será dispuesta por el juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión del delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley;

Que, en el presente caso, de la evaluación de los medios probatorios ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, ha incurrido en falta grave en el procedimiento de ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°45359573, en mérito del título N°1675628 del 06 de octubre del 2020, por lo que de conformidad con el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios concordado con el artículo 34° de la misma norma, corresponde imponer la sanción administrativa de cancelación de su Registro de Verificador signado con el código N°00000618 del Índice de Verificadores del Registro de



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 572 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de agosto de 2022

Predios de Lima, cuya sanción será efectiva una vez que la presente resolución haya quedado firme;

Que, asimismo, la conducta del mencionado Verificador Responsable de proporcionar una falsa declaración en relación a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, hace presumir la comisión del Delito contra la Administración Pública, previsto en la Sección I, Capítulo III, Título XVIII del Código Penal, por lo que corresponde remitir copia autenticada de los actuados a la Procuraduría Pública de la Sunarp, para que en representación y defensa de los derechos e intereses de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, evalúe interponer las acciones legales que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 15 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157;

Con la visación del Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica;

En uso de las atribuciones conferidas por el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP-SN del 17 de marzo de 2022; el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN; el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA y la Resolución del Gerente General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°068-2020-SUNARP/GG del 25 de mayo de 2020, ampliada por la Resolución del Gerente General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre del 2021;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR que el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave, prevista en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de ampliación, modificación y remodelación de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°2020-1675628 del 06 de octubre del 2020, que efectuó con información inexacta y discordante con la realidad del inmueble, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 572 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de agosto de 2022

Artículo 2.- IMPONER al Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, la sanción administrativa de **CANCELACION DE SU REGISTRO DE VERIFICADOR** signado con el Código N°00000618 en el índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima.;

Artículo 3.- DISPONER que una vez quede consentida o firme la resolución que se expide, se registre la sanción en la base de Datos del Índice de Verificadores quedando a cargo de la ejecución de lo resuelto el registro de Propiedad Inmueble.

Artículo 4.- REMITIR a la Procuraduría Pública de la Sunarp, copia autenticada del expediente administrativo, a efectos de que evalúe interponer las acciones que resulten pertinentes, en aplicación de lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157.

Artículo 5.- NOTIFICAR la presente resolución al Verificador Responsable mencionado en el artículo primero, en su domicilio Av. Rafael Escardo N1075, Urbanización Las Leyendas San Miguel, Provincia y Departamento de Lima.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N°IX – Sede Lima - SUNARP

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Jesús María, 05 de mayo del 2022

DICTAMEN N° 017 -2022-SUNARP-ZRIX/UAJ

Doctor

JOSE ANTONIO PEREZ SOTO

Jefe (e) de la Zona Registral N° IX – Sede Lima

Presente.-



Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 2026098888 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 30/05/2022 16:13:32-0500

Asunto : Procedimiento Administrativo Sancionador seguido contra el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo

Referencia : a) Oficio N°523-2021-MSB-GM-GDUC del 05.11.2021
b) Hoja de Trámite N°09 01-2021.046244 del 08.11.2021
c) Informe N° 245-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPI del 10.11.2021
d) Informe N°264-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 10.12.2021
e) Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21.12.2021
f) Hoja de Trámite N° 09 01-2021.000537 del 03.12.2021
g) Hoja de Trámite N°0901-2022.009997 del 10.03.2022

Viene a conocimiento de esta Unidad de Asesoría Jurídica, para la emisión del dictamen respectivo, en el procedimiento administrativo sancionador seguido contra el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, por su intervención presuntamente irregular en el procedimiento de regularización de una ampliación, modificación, remodelación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°1675628 del 06 de octubre del 2020.

I. ANTECEDENTES. -

1.1 Mediante el título N°1675628 del 06 de octubre de 2020, al amparo de la Ley N°27157, se procedió a inscribir una ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Lote 18, Mz J, Pasaje Cristina Gálvez N°170 – Urb. Las Torres de San Borja, Distrito de San Borja, conforme consta en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, declarando como fecha de finalización de la obra el **20 de mayo de 1999**.

1.2 Mediante el documento de la referencia b), ingresa el Oficio N°523-2021-MSB-GM-GDUC, del 05 de noviembre de 2021, por el cual el Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Borja, abogado Juan González Sandoval, cuestiona la fecha de finalización de la obra, indicando que existe inconsistencia entre la información regularizada y la información que obra en el expediente N°661-2021 de la Municipalidad, por lo que adjunta como medio probatorio el Informe N°203-2021-

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

MSB- GM-GDUC/rapp de fecha 24 de julio de 2021, suscrito por el Especialista en Catastro, Renzzo Adelmo Príncipe Pereda.

1.3 Mediante el documento de la referencia c), el Coordinador Responsable del Registro de Propiedad Inmueble, Oscar Alberto Huerta Ayala, eleva a consideración de esta Unidad Jurídica la denuncia presentada por el Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Borja, Juan González Sandoval.

1.4 Mediante el Informe N°264-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, de fecha 10 de diciembre de 2021, esta Unidad concluyó que: *"existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, por su actuación en el procedimiento de ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01675628 del 06 de octubre de 2020, en la que señaló como fecha de la finalización de la obra el 20 de mayo de 1999, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de San Borja, en el que advierte que, en el registro fotográfico del Smart Gis obra una toma fotográfica del predio de fecha 05/07/2006, donde se puede observar que las ampliaciones del primer, segundo, tercer y cuarto piso aún no existían, asimismo en la toma fotográfica de fecha 16/12/2015 se observa que la ampliación del segundo piso de la edificación se encontraba en etapa de casco no habitable, por lo que hace suponer que la mencionada inscripción de ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, la misma que constituye falta grave de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA."*

1.5 Mediante Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF, del 21 de diciembre de 2021, se dispuso: *"iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad prevista en el literal b) del artículo 33° del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°1675628 del 06 de octubre de 2020, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución."*

1.6 Mediante Hoja de Trámite N° 09 20-2021.000537 del 30/12/2021 y la Hoja de Trámite N°09 01-2022.009997 del 10/03/2022, el acotado Verificador Responsable, presentó sus descargos.

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

Por consiguiente, esta Unidad de Asesoría Jurídica cumple con elevar a su despacho el presente Dictamen.

II. CUESTIONES A DILUCIDAR.-

De acuerdo con los hechos expuestos, el presente Dictamen tiene por objetivo:

- Determinar si el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21.12.2021

III. ANÁLISIS LEGAL.-

PROCEDIMIENTO Y ÓRGANO COMPETENTE PARA RESOLVER EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

- 3.1 El artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, dispone que *“El procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en los artículos 235° y siguientes de la Ley N° 27444”*; ahora el artículo 247°, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- 3.2 Siendo así, la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública, a fin de que se constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y a la vez permite ser un elemento disuasivo frente a los comportamientos contrarios a la ley.
- 3.3 Asimismo, la potestad sancionadora deriva del *ius puniendi* del Estado por lo que la administración pública se encuentra legitimada, cuando advierta una conducta ilegal del administrado que previamente se encuentre tipificado en la ley como infracción, para poner en marcha su potestad sancionadora.
- 3.4 Sobre el particular, el tratadista Guzmán Napurí señala que: *“La potestad punitiva tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectivas sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones calificadas como tales en la ley. Dichas sanciones se definen como situaciones gravosas o desventajas impuestas al administrado como consecuencia de la comisión de una infracción”*¹

¹ GUZMÁN NAPURÍ, Christian; Manual del Procedimiento Administrativo General; Pacífico Editores, Primera Edición 2013. Pág. 648.

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

3.5 El artículo 18° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 señala que "(...) es competente, en primera instancia, para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15°, el Jefe de la Oficina Registral correspondiente (...)".

3.6 Por tanto, la Jefatura Zonal es competente, en primera instancia, para conocer el procedimiento administrativo sancionador seguido contra los Verificadores inscritos en el Índice del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

3.7 No obstante lo señalado, debe tenerse presente que la Municipalidad Distrital de San Borja, es el ente encargado, en este caso, de efectuar la fiscalización posterior de las declaraciones efectuadas por los verificadores intervinientes en la regularización de una fábrica, conforme con el numeral 3.6 del artículo 79² de la Ley Orgánica de Municipalidades, según el cual es función exclusiva de las Municipalidades Distritales, entre otras, realizar la fiscalización de las declaratorias de fábricas efectuadas, ya que a efectos de que las municipalidades cumplan con dicha labor de fiscalización en los casos de regularización de edificaciones efectuadas al amparo de la Ley N°27157, el artículo 10³ de la Ley N°27333, Ley Complementaria a la Ley N°26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, obliga al registro a comunicar al Municipio respectivo la inscripción de la declaratoria de fábrica tramitada en el procedimiento de regularización.

DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA FÁBRICA

3.8 Mediante la Ley N° 27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de julio de 1999, se regulan los procedimientos destinados al saneamiento físico-legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos predios edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. Este procedimiento se realiza con la intervención de verificador y notario, estableciéndose como título inscribible el Formulario Registral (FOR), con la documentación que le sirve de sustento, el mismo que debe ser suscrito por el o los propietarios y el verificador interviniente, con firmas certificadas notarialmente.

3.9 El artículo 3° de la referida Ley dispone que: "Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley".

² Artículo 79.- Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo (...)

- 3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:
 - 3.6.1. Habilitaciones urbanas.
 - 3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.
 - 3.6.3. Ubicación de avisos publicitarios y propaganda política. (...)

³ Artículo 10.- De la comunicación a la municipalidad

La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N°27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

3.10 Entonces tenemos que, con relación a la regularización de la fábrica, al tenor de la norma indicada los propietarios pueden acogerse a ella en cualquiera de las tres situaciones siguientes.

- a) No contar con licencia de construcción.
- b) No contar con conformidad de obra.
- c) No contar con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno.

3.11 Dichos procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley se realizan teniendo como base el informe técnico a cargo de un Verificador Responsable, quien tiene como principal función comprobar la realidad física del predio. Téngase presente que al registro sólo acceden documentos en soporte papel y por lo tanto el registrador no tiene manera de conocer la real dimensión del inmueble objeto de regularización en el registro, para lo cual se vale de la información suministrada por el verificador, entre otros documentos que se señalan en la Ley.

DEL VERIFICADOR RESPONSABLE Y SUS OBLIGACIONES

3.12 El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035- 2006-VIVIENDA, define que el Verificador Responsable es un ingeniero civil o arquitecto 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.

3.13 Asimismo, en los artículos 24⁴ y 25⁵ del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se establecen las funciones y obligaciones del verificador, respectivamente; entonces, podemos

⁴ Artículo 4°.- Funciones del Verificador

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

- a) La exactitud del área, linderos y medidas perimétricas que aparecen en el Formulario Registral, en los planos respectivos y en los demás documentos que requieran de su intervención;
- b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada;
- c) Que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones;
- d) En los casos de desmembración de los predios urbanos inscritos, que el área de los predios resultantes no sea menor que el área mínima de habitabilidad;
- e) Las demás funciones que establezcan las normas legales pertinentes

⁵ Artículo 25°.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el índice tiene las siguientes obligaciones:

- a) Consignar código de identificación, su firma y sellos registrados al inscribirse en el Índice, en cada uno de los actos en los que interviene como verificador;
- b) Prestar sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo las excepciones señaladas en los respectivos Códigos de Ética Profesional y el presente Reglamento, cuando sea contrario a Ley;
- c) Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad;
- d) Ejercer única y exclusivamente sus funciones respecto de actos y contratos referidos a predios ubicados en el ámbito de competencia territorial de la Zona o Zonas Registrales ante las que se ha inscrito como Verificador;
- e) Actualizar sus datos proporcionados para su inscripción, dentro de los diez (10) días siguientes de ocurrida la modificación correspondiente;
- f) Cumplir con las disposiciones legales y atender oportunamente los requerimientos de información que efectúe el Registro;
- g) Abstenerse de seguir actuando como verificador cuando se encuentre suspendido o inhabilitado por el Registro, en el caso de verificadores responsables o ad

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

decir que la ley ha reservado al verificador en su calidad de profesional **la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio**, para lo cual debe tener en cuenta la siguiente información: La ubicación del inmueble, el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso, también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas comunes

- 3.14 Por otro lado, el numeral 2.1 del artículo 2° de la Ley N° 27333, 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.

DE LA IMPUTACIÓN EFECTUADA AL VERIFICADOR RESPONSABLE

- 3.1 Conforme a la Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF, del 21 de diciembre de 2021, al Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, se le imputa haber actuado en el procedimiento de regularización de ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica, inscrita en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios de Lima en mérito del título N°2020-1675628 del 06 de octubre de 2020, con información inexacta y discordante con la realidad física.

Estando a lo expuesto, corresponde entonces dilucidar si la imputación efectuada contra el Verificador Responsable resulta pasible de sanción.

DE LOS DESCARGOS EFECTUADOS POR EL VERIFICADOR RESPONSABLE

- 4 En el presente caso, el Verificador Responsable, en su descargo presentado con Hoja de tramite N°09 20-2021.000537 del 30.12.21, señala lo siguiente:

(...)

TERCERO:

Presento mi descargo que he incurrido he advertido un error material en la declaración de fábrica inscrita la cual he procedido a solicitar su rectificación, cuyo cargo adjunto.

CUARTO:

- hoc que se refiere el Reglamento de la Ley 27157, o cuando haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo colegio profesional;
- h) Abstenerse de suscribir formularios en los que intervengan él, su cónyuge y parientes dentro del segundo grado de consanguinidad y afinidad o cuando exista conflicto de intereses entre él y los solicitantes;
- i) Llevar un archivo debidamente foliado con la información de todos los actos y demás documentos que autorice;
- j) Exhibir el
- k) establecido en el literal anterior a solicitud del Jefe Zonal u otro funcionario de la SUNARP;
- l) Las demás obligaciones establecidas por leyes y demás disposiciones pertinentes

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Que de ninguna forma un error material consignado en un expediente, en una inscripción pueda dar mérito a sanción formula el descargo pertinente en el plazo otorgado.

En su descargo presentado con Hoja de Trámite N°0901-2022.009997 del 10.03.22, señala lo siguiente:

(...)

TERCERO

Con referencia al expediente de la referencia, presento mi descargo, ya se rectificó la fábrica y la obra inscrita en la zona registral IX, se adjunta la partida inscrita N°45359573, asiento B00006.

CUARTO

En tal sentido, el procedimiento debe concluir sin amonestación y archivar por un error material en la declaración no es motivo para sancionar a un profesional. Ahora con mayor razón si ya está inscrita esa rectificación.

- 5 En razón, de los argumentos expuestos en el punto anterior, presentados por el Verificador Responsable, adjunta lo siguiente:

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 45359573

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
LOTE 18 DE LA SUPERMANZANA J
CON FRENTE AL PASAJE CRISTINA GALVEZ
URBANIZACION LAS TORRES DE SAN BORJA - SECTOR ORIENTE B
SAN BORJA

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00006

RECTIFICACIÓN: Se rectifica el asiento B00006 a fin de aclarar la fecha de terminación de la obra, siendo lo correcto **20 de Diciembre del 2016**. Se extiende la presente rectificación en mérito a la solicitud de rectificación presentada y documento privado de fecha 21/02/2022 y 24/02/2022 certificado por Notario de Lima J. Antonio del Pozo Valdez, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 84° y demás pertinentes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 30/12/2021 a las 04:04:45 PM horas, bajo el N° 2021-03686214 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 47.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00001211-174 00013911-174.-LIMA, 04 de Marzo de 2022.

LUZMILA FANNY DONGO PEREZ
LUZMILA FANNY DONGO PEREZ
Registradora Pública
Zona Registral N° IX - Sede Lima

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

5.1 En la Foto 1, se puede apreciar que el verificador presentó la rectificación de fecha de finalización del predio, mediante Título N°03686214, de fecha 30 de diciembre del 2021, tal como se confirma en el Seguimiento del Título (Foto 2), que fue utilizado por esta Unidad para corroborar la validez del título y su inscripción. De esa manera, informa que la finalización de la obra no ocurrió en mayo de 1999, aclarando que fue el 20 de diciembre de 2016.

Seguimiento de Título



Tu procedimiento de inscripción al detalle

Fecha de Impresión : 19/04/2022 12:58:55

Número de Título :	03686214	Año de Título :	2021	Ofic. Registral del Título :	LIMA
Tipo de Registro :	PROPIEDAD INMUEBLE				
Partidas vinculadas:	45359573				
Actos Registrales :	RECTIFICACIÓN				
Fecha y Hora de Presentación :	30/12/2021 16:04:45	Fecha de Vencimiento :	28/03/2022		
Estado :	INSCRITO	Lugar de Presentación :	LIMA/SANMIGUEL		
Presentante :	VERNAL RAMIREZ, RODOLFO ALFREDO				
Documento :	D.N.I-25421181				

5.2 Como es de apreciarse, el Verificador ha ejercido su derecho de defensa respecto de la denuncia formulada por la Municipalidad Distrital de San Borja

De la valoración de los medios de prueba

5.3 En este sentido, corresponde entonces evaluar si el Verificador, arquitecto Alfredo Servat Univazo, actuó con la diligencia exigida y propia de su función como Verificador Responsable de los procedimientos de regularización de edificaciones establecidos por la Ley N° 27157, para lo cual deberán evaluarse los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento administrativo sancionador, puesto que el artículo 177 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que "Los hechos invocados que fueron conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa", entonces, cabe admitir cualquier tipo de medio probatorio que sea útil para acreditar la existencia de la falta administrativa, debido a que en la vía administrativa son admisibles los medios de prueba que puedan dar evidencia útil de los hechos a probar, salvo la prueba ilícita. Entonces en el presente caso se tiene lo siguiente:

- a) En la copia literal del título N°1675628 del 06 de octubre de 2020, consta el Formulario Registral N°2 Ley 27157, Informe Técnico de Verificación y sus respectivos anexos, suscrito por el

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Verificador Responsable arquitecto Alfredo Servat Univazo, cuya firma ha sido certificada el día 02 de octubre de 2020 por el Notario de Lima, abogado Aurelio A. Díaz Rodríguez en donde el imputado consigno como fecha de finalización de la obra el 20 de mayo de 1999

- b) En la copia literal del asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios de Lima, consta la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en el Lote 18, Mz J, Pasaje Cristina Gálvez N°170 – Urb. Las Torres de San Borja, Distrito de San Borja, que contiene la descripción del inmueble en cuestión conforme a lo siguiente:

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 45359573

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
LOTE 18 DE LA SUPERMANZANA J
CON FRENTE AL PASAJE CRISTINA GALVEZ
URBANIZACION LAS TORRES DE SAN BORJA - SECTOR ORIENTE B
SAN BORJA

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00002

AMPLIACION, MODIFICACION Y REMODELACION DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA:
Se ha declarado la ampliación y modificación de la fábrica inscrita, siendo la edificación resultante la siguiente:
PRIMER PISO: Ingreso, patio, sube escalera al 2° piso. Inmueble 1: sala, comedor, atelier, sh, estar, cocina, patio, estar room, dormitorio.
SEGUNDO PISO: Llega escalera del primer piso, hall, sube escalera al tercer piso. Inmueble 2: sala, comedor, sh, cocina, despensa, escritorio, sh, 2 dormitorios con closet.
TERCER PISO: Llega escalera del segundo piso, hall, sube escalera al cuarto piso. Inmueble 3: terraza, sala, comedor, kitchen, sh, dormitorio con closet, dormitorio.
CUARTO PISO: Llega escalera del tercer piso, hall, sube escalera a quinto piso (aires-azotea). Inmueble 4: sala, comedor, kitchen, sh, dormitorio con sh, dormitorio.
QUINTO PISO - AZOTEA: Llega escalera del cuarto piso.

Fecha de Culminación de la Obra: 20/05/1999.- **Costo de la Obra:** S/. 77,008.10 soles.-
Área Techada (Incluye Ampliación): Primer Piso: 90.00 m2; Alero Externo: 3.00 m2; Segundo Piso: 89.18 m2; Tercer Piso: 67.19 m2; Cuarto Piso: 51.57 m2; Azotea: 0.00 m2;
Área Libre: 0.00 m2.- **Verificador Responsable:** Arquitecto Alfredo Servat Univazo con CAP 0609 - Así consta del Formulario Registral N°2 en vía de regularización - Ley N°27157 y D.S. N°035-2006-Vivienda, Informe Técnico de Verificación, Documentos Privados de Reglamento Interno e Independización y Anexos Subsancionarios con firmas certificadas de fechas 02/10/2020 y 02/12/2020 por los Notarios de Lima Dr. Aurelio A. Díaz Rodríguez.-
Presentación y Derechos: El título fue presentado el 06/10/2020 a las 04:24:15 PM horas, bajo el N° 2020-01575628 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 994.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00005890-164, 01307897-01.- Lima, 31/12/2020.

Mila Fanny Dongo Pérez
LUZMILA FANNY DONGO PEREZ
Registradora Pública
Zona Registral N° IX - Sede Lima

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- c) Oficio N°523-2021-MSB-GM-GDUC del 05.11.21, firmado por el Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro, Juan González Sandoval, indica:

"Que en el registro fotográfico del Smart Gis (Plataforma de Gestión Territorial Integral de la Municipalidad de San Borja), obra una toma fotográfica del predio de fecha 05/07/2006, donde se puede verificar, que las ampliaciones del primer, segundo, tercer y cuarto piso de la edificación declarada como Ampliación, Modificación y Remodelación de Declaratoria de Fabrica con Fecha de Finalización de Obra: Mayo de 1999, aun no existían.

-Que en el registro fotográfico del Smart Gis (Plataforma de Gestión Territorial Integral de la Municipalidad de San Borja), obra una toma fotográfica del predio de fecha 16/12/2015, donde se puede verificar, que la ampliación del segundo piso de la edificación, declarada en la Ampliación, Modificación y Remodelación de declaratoria de Fabrica con Fecha de Finalización de Obra: Mayo de 1999, se encontraba en etapa de casco no habitable."

Según lo antes señalado, se concluye:

*"Que la fecha declarada en la Ampliación, Modificación y Remodelación de Declaratoria de Fabrica (Primer Piso:46.40 m2;Segundo Piso:46.38 m2; Tercer Piso:67.19 m2 y Cuarto Piso:51.57 m2) como Finalización de Obra: Mayo de 1999,no es correcta, puesto que producto de la revisión y el análisis realizado de la documentación técnica y administrativa que obra en esta Municipalidad, se determinó que en dicha fecha las ampliaciones del primer, segundo, tercer y cuarto piso, no existían tal como se declara (ver el registro fotográfico del predio de fechas 05/07/2006 y 16/12/2015) y que por el contrario, la edificación que se declara, fue concluida con posterioridad a Mayo de 1999,**siendo culminada recién, en el mes de Diciembre 2019** (conforme a lo registrado en el registro fotográfico Smart Gis de la Municipalidad de San Borja),evidenciándose que el Verificador Común SUNARP Arquitecto Alfredo Servat Univazo con registro C.A.P N°0609 y C.I.V N°000618VCZRIX,ha declarado información falsa en cuanto a la fecha de finalización de obra, con la finalidad de acogerse a la regularización de edificaciones al amparo de la ley 27157 y su reglamento."*

- d) Informe N° 203-2021-MSB-GM-GDUC/rapp, de fecha 24 de julio de 2021, firmado por el Especialista en Catastro Renzzo Adelmo Príncipe Pereda, en el cual se concluye lo siguiente:

*Que la fecha declarada en la ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica (Primer Piso:48.40 m2,Segundo Piso:46.38 m2,Tercer Piso:67.19 m2 y Cuarto Piso:51.57 m2) como finalización de obra(Mayo de 1999),no es correcta, puesto que, producto de la revisión y el análisis realizado de la documentación técnica y administrativa que obra en la municipalidad, se determinó que en dicha fecha las ampliaciones del primer, segundo, tercer y cuarto piso, no existían tal como se declara (ver registro fotográfico del predio de fechas 05-07-2005 y 15-12-2015)que por el contrario, la edificación que se declara, fue concluida con posterioridad a mayo de 1999,siendo culminada recién, **en el mes de diciembre de 2019** (conforme a lo registrado en el registro fotográfico Smart Gis de la Municipalidad de San Borja),evidenciándose que se ha declarado información falsa en cuanto a la fecha de finalización de obra, con la finalidad de acogerse a la regularización de edificaciones al amparo de la Ley 27157 y su reglamento.*

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- e) Fotos remitidas por la Municipalidad Distrital de San Borja, en el informe N°203-2021-MSB-GM-GDUC/rapp, del inmueble de fechas 05.07.2006, 16.12.2015, 10.12.2019 y mayo de 2021. En la Foto 1 del 05.07.2006 se observa que las ampliaciones del primer, segundo, tercer y cuarto piso aun no existían, en la Foto 3 del 16.12.2015 se observa que la ampliación del segundo piso se encontraba en etapa de casco no habitable y en la foto de diciembre de 2019 se observa que las obras fueron concluidas.

FOTO 1

Foto del 05.07.2006

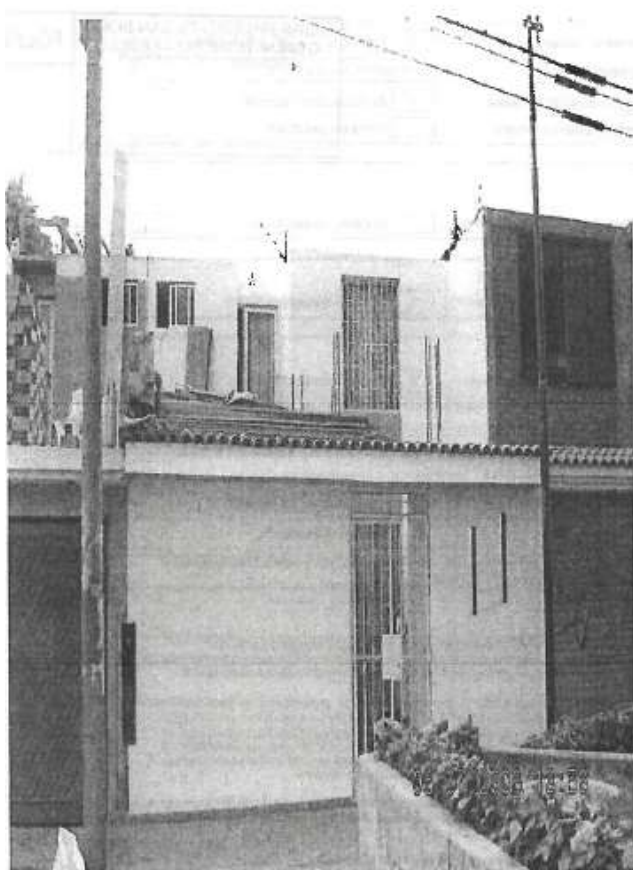


Foto del 08.2007



“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
 “Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

FOTO 2

Foto diciembre del 2008



Foto noviembre de 2009



FOTO 3

Foto diciembre de 2013



Foto del 16 de diciembre de 2015



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

FOTO 4

Foto diciembre 2019



Foto mayo 2021



DETERMINACIÓN DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

5.4 Considerando que dentro del procedimiento administrativo sancionador le corresponde a la Administración Pública probar los cargos que se le imputan al administrado, se advierte que el Verificador Responsable consignó como fecha de finalización de la obra el 20 de mayo de 1999, rectificadora luego al **20 de diciembre de 2016**, lo cual de acuerdo a la denuncia de la Municipalidad Distrital de San Borja no concordaría con la realidad física.

5.5 Es entonces la denuncia de la Municipalidad Distrital de San Borja la que justifica que se pongan en marcha acciones para evaluar el inicio del procedimiento administrativo sancionador por parte de la autoridad administrativa legitimada, puesto que esta queja ha determinado la existencia de indicios de presunta comisión de falta administrativa.

5.6 En sus descargos el Verificador, en síntesis, manifiesta:

Ha advertido un error material en la declaración de fábrica inscrita la cual ha rectificado, y que ese error material no puede dar merito a sanción.

don: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/>

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

declarada por el Verificador en el asiento B0002, rectificado en el asiento B00006, tiene información inexacta y discordante con la realidad.

- 5.11 Visto ello, no es suficiente con demostrar el aspecto objetivo de la infracción administrativa, sino que además, se debe corroborar el elemento subjetivo del mismo; es decir, si la infracción se dio en mérito a una conducta dolosa o culposa.
- 5.12 Respecto de la aplicación del principio de culpabilidad a partir de la responsabilidad subjetiva, se requiere, además de la comisión de infracción y de la producción objetiva del resultado, que la acción haya sido cometida con la presencia de un elemento subjetivo: se haya querido o deseado cometer la infracción, en la que corresponde la comprobación de la existencia de "dolo" o "culpa" en la actuación del verificador, o se haya cometido la infracción a partir de un actuar imprudente, es decir, la existencia de una situación normal que le haga exigible un determinado comportamiento.
- 5.13 En el presente caso, el Verificador Responsable, quién declaró en la documentación que dio mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica que la finalización de la obra fue en fecha **20 de mayo de 1999**, debió ciertamente haber consignado la fecha real de la culminación de la obra, lo cual de acuerdo al análisis de los medios probatorios aportados al procedimiento, y en particular, en base a las fotos de fecha 05 de julio de 2006, 16 de diciembre de 2015 y 10 de diciembre de 2019 en el que se verifica que las obras fueron concluidas en diciembre de 2019, distinto a como lo consignó el Verificador, declarando como fecha de finalización de la obra el 20 de mayo de 1999, demostrando la falta de diligencia del Verificador en el ejercicio de su función.
- 5.14 Habiendo quedado demostrado que el Verificador no actuó con la diligencia requerida máxime si consideramos que el verificador no es una persona común, sino un profesional, por lo que, su conducta debe seguir las reglas de su profesión (sobre todo porque se trata de una persona calificada para el ejercicio de esa función), este incurre en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional.
- 5.15 En consecuencia, se acredita que el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo ha incurrido en la falta administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21.12.2021.

DETERMINACIÓN DE LA SANCIÓN

- 5.16 Finalmente, corresponde determinar la sanción a imponerse, de conformidad con el artículo 18° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, en primera instancia la Jefatura Zonal es competente para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15° del Reglamento antes indicado, contra los verificadores inscritos en el índice a cargo del Registro de Predios cuyas actuaciones se encuentren tipificadas como faltas.

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- 5.17 En ese sentido, atendiendo al principio de razonabilidad que establece las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.
- 5.18 De acuerdo con lo expuesto, ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, ha incurrido en falta grave por haber consignado información inexacta respecto de la fecha de finalización de obra en el procedimiento de ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de Predios, en virtud al Título N°01675628 presentado el 06 de octubre del 2020.
- 5.19 En consecuencia, de acuerdo a lo dispuesto por el literal b) del artículo 15° del Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, concordante con el artículo 34° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, corresponde imponer la sanción administrativa de cancelación de su registro al Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, signado con el Código N°00000618 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima, cuya sanción será efectiva una vez que la resolución que dispone la cancelación haya quedado firme.
- 5.20 Del mismo modo, la conducta del mencionado Verificador de proporcionar en el procedimiento registral, el cual es un procedimiento administrativo especial, una falsa declaración en relación a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, hace presumir la comisión del Delito Contra la Administración de Justicia, previsto en la Sección I, Capítulo III, Título XVIII del Código Penal, por lo que corresponde a la Procuraduría Pública de la Sunarp, en representación y defensa de los derechos e intereses de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, evalúe interponer las acciones legales correspondientes, para tal efecto corresponde remitir copia autenticada de los actuados.

IV. CONCLUSIONES. -

- 4.1 Por las consideraciones antes expuestas, esta Unidad de Asesoría Jurídica, es de opinión que el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21 de diciembre de 2021, por cuanto de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado en razón del Oficio N°523-2021-MSB-GM-GDUC de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrito de San Borja, del Informe N°203-2021-MSB-GM-GDUC/rapp emitido por el Especialista de Catastro y especialmente los registros fotográficos de fecha 05 de julio de 2006, 16 de diciembre de 2015 y 10 de diciembre de 2019 de los archivos de la Municipalidad Distrital de San Borja, que la fecha de finalización de la obra no sería la consignada por el

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

verificador en el asiento B00002, (20 de mayo de 1999), ni la consignada en su rectificación en el asiento B00006 (20 de diciembre de 2016) sino en diciembre de 2019.

4.2 En consecuencia, correspondería que al Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, se le imponga la sanción administrativa de cancelación de su registro de Verificador signado con el código N°00000618 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de esta Zona Registral.

4.3 De otro lado, correspondería remitir copia certificada de los actuados a la Procuraduría Pública de la Sunarp, a fin de que, en representación y defensa de los derechos e intereses de la Sunarp, evalúe interponer las acciones legales que resulten pertinentes, a fin de que el órgano jurisdiccional determine la sanción respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Es cuanto, elevo a su despacho para los fines de ley.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo
Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 30/05/2022 16:13:46-0500

OAOC/VHOP
UAI/506-2022,
884-2022,
0396-2022