



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 631-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 12 de setiembre den 2022

**VISTOS;** La Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021; el Dictamen N°020-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de fecha 27 de mayo de 2022; la Hoja de Tramite N° 09 01-2022.022815 del 07 de junio de 2022; Resolución Jefatural N°491-2022-SUNARP/ZRIX/JEF de 25 de julio de 2022; el Informe 216-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de fecha 9 de setiembre de 2022, y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante la Resolución Jefatural de Vistos, se dispuso iniciar *procedimiento* administrativo sancionador, contra la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, por presentar una solicitud de inscripción de una demolición, ampliación y modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas al amparo de la Ley N°27157, en la partida N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02072204 del 03 de setiembre del 2019; estando inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú, siendo esta una obligación reglamentaria de todo Verificador Responsable, prevista en el literal g) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, por lo que presuntamente habría incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal a)<sup>1</sup> 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 leve de acuerdo a lo previsto en el literal d) del artículo 16° del Texto Unico Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.

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;

Que, mediante la Resolución Jefatural precitada se le concedió el plazo de cinco (05) días hábiles a fin de presentar los descargos que considere más idóneos para el ejercicio de su derecho de defensa, lo cual no ha ocurrido, pese a haber sido válidamente notificada de acuerdo con el artículo 20.1.1 del TUO de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019; ccomo consta en el aviso de visita N°087207 de fecha 28.10.21 y el Acta de Notificación N°427804 de fecha 29.10.21 en donde se dejó la notificación bajo puerta.

Que, mediante la Resolución Jefatural N°491-2022-SUNARP/ZRIX/JEF de 25 de julio de 2022, se dispuso ampliar por tres (03) meses el plazo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador iniciado mediante Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF de fecha 26 de octubre de 2021, contra la Verificadora Responsable,

---

#### <sup>1</sup> Artículo 33°.- Conductas sancionables

De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del verificador:

(...)

b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.

(...)



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 631-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 12 de setiembre den 2022

arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, en aplicación del inciso 1 del artículo 259 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, mediante el Dictamen de Vistos, la Unidad de Asesoría Jurídica, concluyó que la Verificadora arquitecta Elena Rivera Villanueva, ha incurrido en falta leve, imputada mediante la Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, por cuanto de acuerdo al informe N°040-2021-CAP/SIS/HV de fecha 02 de setiembre de 2021 al momento de ingresar el título N°02072204 de fecha 03 de setiembre de 2019 se encontraba inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú;

Que, mediante la Hoja de Trámite de Vistos, la acotada Verificadora Responsable, presentó su descargo al Dictamen, anexando, entre otros documentos, Resolución Jefatural N°012-2020/CAP-RL-CRE-SP de fecha 24.11.2020, la Resolución N°04-2021/CNE de 16.06.2021, la Resolución N°2457-2021-SUNARP-TR de 12.11.2021, la Cédula de Notificación del Ministerio Público de 22.02.21, los mismos que forman parte del expediente administrativo;

Que, el tratadista Juan Carlos Morón Urbina señala que el imputado adquiere diversos atributos a ser respetado por todos durante el procedimiento, respecto a la presunción de licitud, entre ellos: *“(...) A que no se le ponga la carga de probar su propia inocencia, ya que corresponde la actividad probatoria a la Administración Pública. De un lado, ratifica que en materia sancionadora la carga de la prueba recae en la Administración Pública, por lo que compete a las autoridades identificar, atraer del expediente y actuar la evidencia suficiente que sustente desestimar la presunción, quedando incluso el administrado liberado de actuar aquella prueba que lo pueda autoincriminar. Pero del otro, este principio conlleva a que en el procedimiento sancionador se actúen cuando menos una mínima actividad probatoria sobre los hechos a analizar, no bastando las declaraciones o afirmaciones de los denunciantes o terceros – aún bajo presunción de veracidad- para desvirtuar la presunción de corrección, ni los descargos del imputado (...)”*<sup>2</sup>. En tal sentido, como se evidencia en el Informe de Vistos emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica, se ha verificado lo expuesto por la Verificadora Responsable, en sus descargos al Dictamen, realizando el análisis a los 3 puntos controversiales: a) Evaluar la normativa que se usó como sustento en el Informe N°208-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, que da origen a la Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF que inicia el Procedimiento Administrativo contra la verificadora acotada; b) Analizar la cronología de los hechos y corroborar si el hecho de presentar el título N°02072204 del 08.09.2019, está sujeto a sanción; c) Efectuar la correcta función de los principios administrativos: Principio de Tipicidad, Principio de licitud, Principio de Verdad Material;

Que, mediante, el precitado Informe, 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 la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Rivera Villanueva, no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, por la cual se le imputa presentar una solicitud de inscripción de una demolición, ampliación y modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas al amparo de la Ley N°27157, en la partida N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02072204 del 03 de setiembre del 2019, pese a estar inhabilitada. Toda vez que, con el

<sup>2</sup> Morón, J. C. (2019). Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general (14.a ed.). Gaceta Jurídica. pp. 449



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 631-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 12 de setiembre den 2022

nuevo acervo documentario recogido durante el transcurso del procedimiento administrativo sancionador, se argumenta lo siguiente:

- A) Partiendo por la normativa, que se especifica en el Informe N°208-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, a raíz de encontrarse inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú, al momento de presentar el Título N°02072204 de fecha 03 de setiembre de 2019, siendo esta una obligación reglamentaria de todo Verificador Responsable, prevista en el lateral g) del artículo 25° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que señala: *“Abstenerse de seguir actuando como verificador cuando se encuentre suspendido o inhabilitado por Registro , en el caso de Verificadores Responsables o ad hoc a que se refiere el Reglamento de la Ley N°27157, o cuanto haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo colegio profesional”*, aquella omisión a las obligaciones como verificador, ocasiona que se incurra en la conducta sancionable prevista en el literal a) del artículo 33° del acotado Reglamento, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, la misma que constituye falta leve de acuerdo a lo previsto en el literal d) del artículo 16° del T.U.O del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA. Se puede apreciar que la falta de obligación del verificador está estipulada en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios
- B) Respecto, a la cronología de los hechos se debe tener en cuenta lo siguiente: 1) El título N°02072204 fue presentado el 03 de setiembre de 2019; 2) La verificadora acotada, estaba inhabilitada desde el 01 al 19 de setiembre de 2019; 3) La esquila de observación es de fecha 20 de setiembre de 2019, donde informa su inhabilitación; 4) La verificadora efectúa el pago de su habilitación el mismo día viernes 20 de setiembre del 2019, de esa manera consigue la habilitación de manera inmediata en fecha que hace el pago; por lo que se puede apreciar al momento de subsanar, la profesional incurra en el eximente de responsabilidad, estipulado en el artículo 257 del T.U.O de la Ley 27444, numeral 1), inciso f), que estipula *“ la subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación”*. 5) El lunes, 23 de setiembre de 2019, la verificadora, ingresa el título para interponer la tacha por desistimiento; 6) La esquila de tacha, es de fecha 04 de octubre de 2019. La secuencia de los hechos antes acotados se confirma, mediante la documentación que se consiguió en el aplicativo de Síguelo de la Sunarp y el Informe N°040-2021-CAP/SIS/HV de fecha 02 de setiembre de 2021. Como se puede corroborar, la verificadora al tener conocimiento de su inhabilitación procedió a subsanar la observación que le impusieron, de manera inmediata, es decir, manifestó una intención de buena fe para subsanar dicho tema; además, el acotado título no logró su inscripción debido al desistimiento de la verificadora; por lo cual, no supone un hecho de falta a la institución, en razón, que el título no fue inscrito. Asimismo, se debe considerar la Resolución N°4-2021/CNE del Comité Nacional de Ética del Colegio de Arquitectos del Perú, quienes haciendo una interpretación sistemática de las normas del Colegio de Arquitectos del Perú, concluyen que el pago de las cuotas es una obligación que al cumplirla trae como consecuencia inmediata la habilitación del arquitecto que está al día en sus pagos.
- C) Una vez esclarecidos los hechos importantes, se debe evaluar el accionar del verificador de acuerdo a los principios administrativos establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley N°2744, que son los siguientes: 1) En el Principio de Tipicidad, si



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 631-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 12 de setiembre den 2022

bien la infracción se encuentra en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se tiene que plasmar el hecho a la conducta supuestamente infractora; 2) Principio de Licitud, con la cronología de los hechos explicados en el acápite 2.7 del presente informe se puede demostrar que la verificadora estuvo actuando con diligencia, ya que al momento de tener conocimiento de su inhabilitación procedió a efectuar el pago respectivo, aquel acto de subsanación, sitúa a la verificadora en el eximente de responsabilidad, estipulado en el artículo 257 del T.U.O de la Ley 27444, numeral 1), inciso f), mencionado en el acotado acápite; posteriormente, en el siguiente día hábil solicitó el desistimiento de la inscripción, con dicho accionar se confirma el mencionado principio, debido a que la verificadora estuvo apegada a sus deberes, lo cual se confirma en el aplicativo de Síguelo de la Sunarp; 3) Principio de Verdad Material, con el análisis realizado se ratifica los acontecimientos para obtener la decisión que la verificadora actuó conforme a sus deberes.

Que, conforme a lo precisado en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivero Villanueva, no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, por la cual se le imputaba presentar una solicitud de inscripción de una demolición, ampliación y modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas al amparo de la Ley N°27157, en la partida N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02072204 del 03 de setiembre del 2019; estando inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú.

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 de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre de 2021;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1.- DECLARAR** que la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP/ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, por la cual se le atribuía haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal g) del artículo 25° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, la misma que constituye falta leve de acuerdo a lo previsto en el literal d) del artículo 16° del T.U.O del Reglamento de la Ley N°27157, por presentar una solicitud de inscripción de una demolición, ampliación y modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas al amparo de la Ley N°27157, en la partida N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02072204 del 03 de



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA**

#### **RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 631-2022-SUNARP/ZRIX/JEF**

**Lima, 12 de setiembre den 2022**

setiembre del 2019, estando inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú. Al haber subsanado voluntariamente su inhabilitación, lo cual la sitúa en el supuesto de eximente de responsabilidad, estipulado en el artículo 257 del T.U.O de la Ley 27444, numeral 1), inciso f).

**Artículo 2.- NOTIFICAR** la presente resolución a la Verificadora Responsable mencionada en el artículo primero, en su domicilio sito en Jirón Arequipa N°256, Dpto 801, Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, acompañando copia certificada del Informe de Vistos.

**Artículo 3.- DISPONER** el archivamiento definitivo de los actuados.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**

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

JESUS MARIA, 09 de septiembre de 2022

## INFORME No 00216-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ

- A** : **JOSE ANTONIO PEREZ SOTO**  
Jefe (e) de la Zona Registral N°IX
- ASUNTO** : Procedimiento Administrativo Sancionador seguido contra Elena Rivera Villanueva
- REFERENCIA** : a) Informe N°208-2021-SUNARP-Z.R.IX/UAJ del 01.10.21  
b) Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26.10.21  
c) Oficio N°788-2021-SUNARP-ZRIX/UAJ-JEF del 26.10.21  
d) Dictamen N°020-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de 27.05.22  
e) Hoja de Trámite N°09 01-2022.022815 de 07.06.22  
f) Resolución Jefatural N°491-2022-SUNARP/ZRIX/JEF del 25.07.22

Viene a conocimiento de esta Unidad de Asesoría Jurídica, el procedimiento administrativo sancionador seguido contra la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, por su intervención presuntamente irregular en la solicitud de inscripción de una regularización de una demolición, ampliación y modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas al amparo de la Ley N°27157, en la partida N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02072204 del 03 de setiembre del 2019.

### I. ANTECEDENTES.

- 1.1. Mediante el título N° 02072204 del 03 de setiembre de 2019, al amparo de la Ley N°27157, se solicitó una regularización de una demolición, ampliación, modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas en la partida N° 41640588 del Registro de Predios de Lima, en dicho título intervino la Verificadora Responsable arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, quien al momento de presentar el expediente se encontraba inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú, de acuerdo a las observaciones registradas en la esquila de observación de fecha 20 de setiembre de 2019, firmada por el registrador público Félix Javier Sabroso Acosta, la verificadora presento solicitud de desistimiento de rogatoria el 03 de octubre de 2019 tachando el título.
- 1.2. Mediante el título N°2729559 del 14 de noviembre de 2019, al amparo de la Ley N°27157, se solicitó la inscripción de la adecuación y modificación del reglamento interno y otros actos, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en dicho título intervino la verificadora responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, dicho título a mérito de la oposición a los acuerdos de Junta de Propietarios y a su tramitación interpuesta por

Adela Guillermina Otero Hernández, el registrador publico Jorge Manuel Otárola Paredes formula la inhibitoria del procedimiento registral, el mismo que fue apelado por la verificadora responsable y el Tribunal Registral mediante resolución N°760-2020-SUNARP-TR-L de fecha 03 de marzo de 2020, revoco la inhibitoria y dispuso la calificación integral del título, el registrador formulo observación respecto de la reapertura de actas y nuevamente la verificadora responsable apelo y el Tribunal Registral mediante resolución N°2282-SUNARP-TR-L de fecha 07 de diciembre de 2020, señala que corresponde acogerse al procedimiento de regularización de reglamento interno conforme a los artículos 3 y 6 de la ley N°27157, y los artículos 19 al 23 de su reglamento, por lo que dejó sin efecto las observaciones formuladas por el registrador y mediante solicitud de desistimiento del 25 de enero de 2021 se anotó la tachta sustantiva el 27 de enero de 2021.

1.3. Mediante Hoja de Tramite N°09 01-2020.008691 del 19 de febrero de 2020, se trasladó el escrito de denuncia de fecha 19 de febrero de 2020, por el cual Adela Guillermina Otero Hernández y Alicia Giovanna Otero Hernández formulan denuncia contra la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, señalando lo siguiente:

“(…) dicha profesional se encuentra inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú, incumpliendo lo establecido en el literal “g” del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, norma que establece lo siguiente: Art.25.- Obligaciones del Verificador: El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones: g) de abstenerse de seguir actuando como verificador cuando se encuentre suspendido o inhabilitado por el Registro (...) o cuando haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo colegio profesional.”

1.4. Mediante Esquela de Observación de fecha 20 de setiembre de 2019 del título N°2019-02072204, el registrador publico Félix Sabroso Acosta señala lo siguiente:

“(…) Se ha presentado un expediente de regularización de fábrica autorizado por la Arq. Elena Patricia Rivera Villanueva como Verificadora Responsable, sin embargo, dicha profesional se encuentra inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú, incumpliendo lo establecido en el literal “g” del art.25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, norma que establece lo siguiente:

Articulo 25.-Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones: g) Abstenerse de seguir actuando como verificador cuando se encuentre suspendido o inhabilitado por el Registro, en el caso de verificadores responsables o ad hoc a que se refiere el reglamento de la Ley 27157, o cuando haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo colegio profesional.

Por tal razón, no procede la inscripción de la regularización de fábrica contenida en el expediente presentado.” (sic)

1.5. Mediante Oficio N°505-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 31 de agosto de 2021, se solicitó información al Colegio de Arquitectos del Perú sobre el periodo en el que la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva se encontraba inhabilitada a efectos de determinar una presunta existencia de falta administrativa.



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 5481264103

CVD: 1425087572

**Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima

Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canal de Anticorrupción: [anticorrupcion@sunarp.gob.pe](mailto:anticorrupcion@sunarp.gob.pe)

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

1.6. Mediante Carta N°810-2021-GN-CAP del 03 de setiembre de 2021, ingreso el Informe N°040-2021-CAP/SIS/HV, de fecha 02 de setiembre de 2021, en dicho informe, el Colegio de Arquitectos del Perú informo lo siguiente:

“(…) Sobre el particular puedo informar y tomando como referencia los reportes recibidos por el CAP Regional Lima que se habilito el mismo 20 de setiembre del 2019.  
Del 01 al 19 de setiembre del 2019=Inhabilitado  
20 de setiembre del 2019=habilitado” (sic)

1.7. Mediante el Informe N°208-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, esta Unidad concluyó que *“existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, por encontrarse inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú, al momento de presentar el Título N°02072204 de fecha 03 de setiembre de 2019, siendo esta una obligación reglamentaria de todo Verificador Responsable prevista en el literal g) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal a) 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 leve de acuerdo a lo previsto en el literal b) del artículo 16° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.”*

1.8. Mediante la Resolución Jefatural de la referencia b) se dispuso *“INICIAR procedimiento administrativo sancionador, contra la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, por presentar una solicitud de inscripción de una demolición, ampliación y modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas al amparo de la Ley N°27157, en la partida N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02072204 del 03 de setiembre del 2019; estando inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú, siendo esta una obligación reglamentaria de todo Verificador Responsable, prevista en el literal g) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, por lo que presuntamente habría incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal a) 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 leve de acuerdo a lo previsto en el literal b) del artículo 16° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA”.*

1.9. Asimismo, se le concedió el plazo de cinco (05) días hábiles a fin de presentar los descargos que considere más idóneos para el ejercicio de su derecho de defensa, lo cual no ha ocurrido, pese a haber sido válidamente notificada de acuerdo con el artículo 20.1.1 del TUO de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019; como consta en el aviso de visita N°087207 de fecha

**1 Artículo 33°.- Conductas sancionables**

De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del verificador:

(...)

b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.

(...)



28.10.21 y el Acta de Notificación N°427804 de fecha 29.10.21 en donde se dejó la notificación bajo puerta.

- 1.10. Mediante Dictamen de la referencia d), esta Unidad concluyó que *“la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, ha incurrido en falta leve, imputada mediante la Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, por cuanto de acuerdo al informe N°040-2021-CAP/SIS/HV de fecha 02 de setiembre de 2021 al momento de ingresar el título N°02072204 de fecha 03 de setiembre de 2019 se encontraba inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú.”*
- 1.11. Mediante la Hoja de Tramite de la referencia e), la acotada Verificadora Responsable, presentó su descargo al Dictamen.
- 1.12. Mediante la Resolución Jefatural de la referencia f), se dispuso **“AMPLIAR, por tres (03) meses el plazo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador iniciado mediante Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-Z.R.N° IX/JEF de fecha 26 de octubre de 2021, contra la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, en aplicación del inciso 1 del artículo 259 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (...)”**

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

## II. **ANALISIS.** -

### De los descargos efectuados por la Verificadora Responsable

- 2.1. La Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, presentó sus descargos al Dictamen N°020-2022-SUNARP-ZRIX/UJ de fecha 27 de mayo de 2022, mediante la Hoja de Tramite N°09 01-2022.022815, a través del cual manifiesta expresamente:

**“Al recibir la esquila Sunarp de revisión del Título, me percate respecto a la vigencia, faltando cancelar cuotas para encontrarme “habilitada”, siendo que el título se ingresó el 03 de setiembre del 2019. El status de inhabilitada correspondía a la falta de cancelación de cuota al CAP. Habiendo recibido la esquila de observación Sunarp del título el día 20 de setiembre del 2019, en la misma fecha me apersoné al CAP a cancelar las cuotas del saldo del año 2019.”**

- 2.2. Al respecto, además de anexar: 1) Resolución Jefatural N°012-2020/CAP-RL-CRE-SP de fecha 24.11.2020, 2) Resolución N°04-2021/CNE de 16.06.2021, 3) Resolución N°2457-2021-SUNARP-TR de 12.11.2021, 4) Cédula de Notificación del Ministerio Público de 22.02.21, la Verificadora Responsable también expone los siguientes fundamentos:

### EXPOSICIÓN ORDENADA DE LOS HECHOS:

1. *Respecto al Título N°0207220 del 03/09/2019 y la inhabilitación en el Colegio de Arquitectos del Perú, manifiesto que al inicio de año 2019 cancelé las cuotas de habilidad en el CAP-por medio año, siendo el motivo en ese entonces que existían dos directivas del CAP en conflicto, existiendo dos alternativas de cancelación para las cuotas, una con deposito en cuenta y otra cancelación presencial en el área de caja en el CAP. Posteriormente se resolvió el problema respecto al Consejo Nacional y la Decana del*



**Siempre  
transparente**

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Toda información que pudiera ser requerida a través del Portal de Datos Abiertos o de la Oficina de Atención al Ciudadano pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 5481264103

CVD: 1425087572

**Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:  
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima  
Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

La SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM, Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

CAP. Años anteriores siempre cancele el total del año para la habilidad, sin embargo, al existir incertidumbre al respecto opte por cancelar medio año de cuotas.

2. En seguida solicite entrevista con el registrador del título para conocer del procedimiento de subsanación al respecto, quien me manifestó que cancelando las cuotas al CAP, Sunarp verificaba a través del portal del CAP mi habilitación y continuaba el trámite del título. En dicha oportunidad no me indicó que la observación invalidaba el título, de lo contrario lo hubiera desistido y realizaba el reingreso, que no implicaba mayor problema. Debo indicar que en la esquila de observación existían observaciones técnicas a subsanar, sin embargo, una de ellas no era factible subsanar por correlación de fechas en los actos, por lo cual solicite la tacha del título, es decir la presentación del título con el error involuntario de haberme percatado de ingresarlo faltando cancelar cuota a mi colegio profesional, no procedió por requisito adicional observado por el registrador que debía pre existir.

### De la valoración de los descargos efectuados por la Verificadora Responsable

- 2.3. Corresponde valorar los fundamentos de hecho y de derecho señalados por la Verificadora Responsable en su descargo al Dictamen. Por un lado, en el fundamento legal adjunta: 1) Resolución Jefatural N°012-2020/CAP-RL-CRE-SP de fecha 24.11.2020, 2) Resolución N°04-2021/CNE de 16.06.2021, 3) Resolución N°2457-2021-SUNARP-TR de 12.11.2021, 4) Cédula de Notificación del Ministerio Público de 22.02.21. Cabe recalcar que en la Resolución Jefatural N°012-2020/CAP-RL-CRE-SP se señala que: “Declarar IMPROCEDENTE el Recurso de Reconsideración y Ampliación de Denuncia presentado por el Sr. Uriel Tomás Gonzales Riojas, identificado con DNI N°06473070, contra la Resolución N°007-2020/CAP-RL-CRE-S1 de fecha 26 de octubre del 2020, expedida por la Sala 1 del Comité Regional de Ética del Colegio de Arquitectos del Perú”.
- 2.4. Por otro lado, en cuanto a la conclusión de su exposición de los hechos, indica textualmente que: *“Debo indicar que en la esquila de observación existían observaciones técnicas a subsanar, sin embargo, una de ellas no era factible subsanar por correlación de fechas en los actos, por lo cual solicite la tacha del título, es decir la presentación del título con el error involuntario de haberme percatado de ingresarlo faltando cancelar cuota a mi colegio profesional”*
- 2.5. Al respecto, es importante precisar los siguientes puntos para evaluar la presunta infracción cometida por la Verificadora Responsable, Elena Patricia Rivera Villanueva, los cuales son:
  - A. Evaluar la normativa que se usó como sustento en el Informe N°208-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, que da origen a la Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF que inicia el Procedimiento Administrativo contra la verificadora acotada.
  - B. Analizar la cronología de los hechos y corroborar si el hecho de presentar el título N°02072204 del 08.09.2019, está sujeto a sanción.
  - C. Efectuar la correcta función de los principios administrativos: Principio de Tipicidad, Principio de licitud, Principio de Verdad Material.
- 2.6. Partiendo por la normativa, que se especifica en el Informe N°208-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ, a raíz de encontrarse inhabilitada por el Colegio de Arquitectos del Perú, al momento de presentar el Título N°02072204 de fecha 03 de setiembre de 2019, siendo esta una obligación reglamentaria de todo Verificador Responsable, prevista en el lateral g) del artículo 25° del



Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que señala: “*Abstenerse de seguir actuando como verificador cuando se encuentre suspendido o inhabilitado por Registro, en el caso de Verificadores Responsables o ad hoc a que se refiere el Reglamento de la Ley N°27157, o cuanto haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo colegio profesional*”, aquella omisión a las obligaciones como verificador, ocasiona que se incurra en la conducta sancionable prevista en el literal a) del artículo 33° del acotado Reglamento, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, la misma que constituye falta leve de acuerdo a lo previsto en el literal d) del artículo 16° del T.U.O del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA. Se puede apreciar que la falta de obligación del verificador está estipulada en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

- 2.7. Ahora respecto, con la cronología de los hechos se debe tener en cuenta lo siguiente: 1) El título N°02072204 fue presentado el 03 de setiembre de 2019; 2) La verificadora acotada, estaba inhabilitada desde el 01 al 19 de setiembre de 2019; 3) La esquila de observación es de fecha 20 de setiembre de 2019, donde informa su inhabilitación; 4) La verificadora efectúa el pago de su habilitación el mismo día viernes 20 de setiembre del 2019, de esa manera consigue la habilitación de manera inmediata en fecha que hace el pago; por lo que se puede apreciar al momento de subsanar, la profesional incurra en el eximente de responsabilidad, estipulado en el artículo 257 del T.U.O de la Ley 27444, numeral 1), inciso f), que estipula “*la subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación*”. 5) El lunes, 23 de setiembre de 2019, la verificadora, ingresa el título para interponer la tacha por desistimiento; 6) La esquila de tacha, es de fecha 04 de octubre de 2019. La secuencia de los hechos antes acotados se confirma, mediante la documentación que se consiguió en el aplicativo de Síguelo de la Sunarp y el Informe N°040-2021-CAP/SIS/HV de fecha 02 de setiembre de 2021. Como se puede corroborar, la verificadora al tener conocimiento de su inhabilitación procedió a subsanar la observación que le impusieron, de manera inmediata, es decir, manifestó una intención de buena fe para subsanar dicho tema; además, el acotado título no logró su inscripción debido al desistimiento de la verificadora; por lo cual, no supone un hecho de falta a la institución, en razón, que el título no fue inscrito. Asimismo, se debe considerar la Resolución N°4-2021/CNE del Comité Nacional de Ética del Colegio de Arquitectos del Perú, quienes haciendo una interpretación sistemática de las normas del Colegio de Arquitectos del Perú, concluyen que el pago de las cuotas es una obligación que al cumplirla trae como consecuencia inmediata la habilitación del arquitecto que está al día en sus pagos.
- 2.8. Una vez esclarecidos los hechos importantes, se debe evaluar el accionar del verificador de acuerdo a los principios administrativos establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley N°2744, que son los siguientes: 1) En el Principio de Tipicidad, si bien la infracción se encuentra en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se tiene que plasmar el hecho a la conducta supuestamente infractora; 2) Principio de Licitud, con la cronología de los hechos explicados en el acápite 2.7 del presente informe se puede demostrar que la verificadora estuvo actuando con diligencia, ya que al momento de tener conocimiento de su inhabilitación procedió a efectuar el pago respectivo, aquel acto de subsanación, sitúa a la verificadora en el eximente de responsabilidad, estipulado en el artículo 257 del T.U.O de la Ley 27444, numeral 1), inciso f), mencionado en el acotado acápite; posteriormente, en el siguiente día hábil solicitó el desistimiento de la inscripción, con dicho accionar se confirma el mencionado principio, debido a que la verificadora estuvo apegada a sus deberes, lo cual se confirma en el aplicativo de Síguelo de la Sunarp; 3) Principio de Verdad Material, con el análisis realizado se ratifica los acontecimientos para obtener la decisión que la verificadora actuó conforme a sus deberes.
- 2.9. Por lo que, con las nuevas pruebas aportadas e indagaciones realizadas, se debe atender al principio de presunción de licitud contemplado en el numeral 9 del art. 248° del T.U.O de la Ley



Siempre

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Toda esta información puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 5481264103

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Toda esta información puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 1425087572

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima

Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canal de Anticorrupción: [anticorrupcion@sunarp.gob.pe](mailto:anticorrupcion@sunarp.gob.pe)

Canal de Anticorrupción: [anticorrupcion@sunarp.gob.pe](mailto:anticorrupcion@sunarp.gob.pe)

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

N°27444<sup>2</sup>, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual señala que las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario. Al respecto, el autor Juan Carlos Morón señala sobre el precitado principio que “(...) esta presunción significa un estado de certeza provisional por la que el imputado adquiere los siguientes atributos a ser respetado por todos durante el procedimiento:

- i. *“A no ser sancionado sino en virtud de pruebas que generen convicción sobre la responsabilidad del administrado y siempre que hayan sido obtenidas legítimamente. Un administrado no puede ser sancionado sobre la base de una inferencia, de una sospecha, por falta de apersonamiento o por la absolucón de los cargos, por más razonable o lógica que pueda ser el planteamiento mental seguido por la autoridad. Adicionalmente, las pruebas de cargo que fundamentan la decisión administrativa deben haber sido obtenidas legítimamente y con las garantías del control y contradicción por parte del administrado, antes de adoptarse la decisión administrativa.*
- ii. *A que no se le ponga la carga de probar su propia inocencia, ya que corresponde la actividad probatoria a la Administración Pública. De un lado, ratifica que en materia sancionadora la carga de la prueba recae en la Administración Pública, por lo que compete a las autoridades identificar, atraer del expediente y actuar la evidencia suficiente que sustente desestimar la presunción, quedando incluso el administrado liberado de actuar aquella prueba que lo pueda autoincriminar. Pero del otro, este principio conlleva a que en el procedimiento sancionador se actúen cuando menos una mínima actividad probatoria sobre los hechos a analizar, no bastando las declaraciones o afirmaciones de los denunciantes o terceros – aún bajo presunción de veracidad- para desvirtuar la presunción de corrección, ni los descargos del imputado (...).*
- iii. *A un tratamiento como inocente a lo largo del procedimiento sancionador, por lo que los imputados deben ser respetados en todos sus derechos subjetivos, como son el honor, la buena reputación, la dignidad, etc. En tanto la resolución no se dicte y alcance firmeza, la presunción aplica y protege al administrado, por lo que el comportamiento de la autoridad, sus actuaciones, e incluso la de los terceros (por ejemplo, denunciantes) debe considerar que la persona no puede ser señalada como culpable ni como imputado procesado. Aun el imputado debe poseer la garantía a ser reconocido en su dignidad por la colectividad. Por ello, quedan delimitadas las posibilidades de dictar medidas cautelares en contra del administrado, o publicitar innecesariamente la apertura del procedimiento sancionador y a cualquier acción que importe una apariencia de condena previa al administrado.*
- iv. *A la absolucón en caso de insuficiencia probatoria o duda razonable sobre la culpabilidad (si la evidencia actuada en el procedimiento administrativo sancionador no llega a formar convicción de la ilicitud del acto y de la culpabilidad del administrado, se impone el mandato de absolucón implícito que esta presunción conlleva –in dubio pro reo-. En todos los casos de inexistencia de prueba necesaria para destruir la presunción de inocencia, incluyendo la duda razonable, obliga a la absolucón del administrado)”<sup>3</sup>*

Dicho ello, podemos decir que presunción de licitud significa un estado de certeza provisional por la que el imputado adquiere ciertos atributos, como a ser respetados por todos durante el

## <sup>2</sup> Artículo 248.- Principios de la potestad sancionadora administrativa

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

9. Presunción de licitud.- Las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario.

<sup>3</sup> Morón, J. C. (2019). Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general (14.a ed.). Gaceta Jurídica. pp. 449-451.



**Siempre**  
**una copia auténtica**

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Toda consulta debe realizarse preferentemente a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 5481264103

CVD: 1425087572

**Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima

Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canal de Anticorrupción:

(01) 645 0063

[anticorrupcion@sunarp.gob.pe](mailto:anticorrupcion@sunarp.gob.pe)

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

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

la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

procedimiento y **a la absolución en caso de insuficiencia probatoria o duda razonable sobre su culpabilidad.**

- 2.10. De manera adicional, el Tribunal Constitucional ha señalado, con relación al principio de presunción de inocencia: “(...) *el principio de presunción de inocencia se despliega transversalmente sobre todas las garantías que conforman el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Y, mediante él, se garantiza que ningún justiciable pueda ser condenado o declarado responsable de un acto antijurídico fundado en apreciaciones arbitrarias o subjetivas, o en medios de prueba, en cuya valoración existen dudas razonables sobre la culpabilidad del sancionado. El contenido esencial del derecho a la presunción de inocencia, de este modo, termina convirtiéndose en un límite al principio de libre apreciación de la prueba por parte del juez, puesto que dispone la exigencia de un mínimo de suficiencia probatoria para declarar la culpabilidad, más allá de toda duda razonable*”<sup>4</sup>
- 2.11. Asimismo, el autor Roberto Baca Merino cita lo señalado por la Dirección Técnico Normativa del Organismo Supervisor de Contrataciones del Estado-OSCE, en la Opinión N° 088-2013/DTN, la cual indica que: “...*la presunción de inocencia es un principio del derecho penal, pero aplicable a la potestad sancionadora de la administración, el cual impone el deber de probar más allá de la duda razonable la existencia de la infracción y la culpabilidad del autor del hecho*” ...se presume que los administrados han actuado apegados a sus deberes hasta que no se demuestre lo contrario. De este modo la presunción de inocencia es una presunción iuris tantum que puede desvirtuarse con una mínima actividad probatoria, producida con todas las garantías procesales, que puede entenderse de cargo y de la que se puede deducir la culpabilidad del acusado”.<sup>5</sup> En relación a ello, se debe interpretar que, si en un procedimiento administrativo sancionador, la administración pública no llega a recabar los medios probatorios suficientes que generen certeza y convicción sobre la culpabilidad de administrado, entonces seguirá vigente la presunción de inocencia del mismo, con la que cuenta de manera inherente a él, en mérito al principio al debido procedimiento, contemplado en el numeral 2. Artículo IV. Del T.U.O de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual se encuentra estrechamente ligado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.
- 2.12. Que, por su parte, el numeral 1.3 y 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señalan que a través de los principios de impulso de oficio y de verdad material, la autoridad administrativa está en la obligación de realizar las acciones que estime conveniente para confirmar los hechos imputados de tal forma que motive su decisión y emita el acto administrativo, sujeto al principio de legalidad, acorde a la realidad de los acontecimientos que permitan llegar a la verdad material y bajo este punto de vista, corresponde a la administración, la valoración de la carga de la prueba, lo que servirá para demostrar que las imputaciones formuladas al verificador y la responsabilidad que deviene de un hecho infractor, sea demostrado con la adecuada motivación que se realice con la finalidad de acreditar los hechos que se imputan
- 2.13. Por lo que, con el nuevo acervo documentario recogido durante el transcurso del procedimiento administrativo sancionador, esto es, el descargo emitido respecto al Dictamen; se desprende, que esta Unidad considera que existe duda razonable en la actuación de la Verificadora Responsable, arquitecta Elena Patricia Rivera Villanueva, en el procedimiento de regularización de una demolición, ampliación y modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas de la fábrica presentada al amparo de la Ley N° 27157, de la partida

<sup>4</sup> Expediente N°1172-2003-HC/TC, Fundamento 2.

<sup>5</sup> Baca Merino, R. (2020). Alcances de la presunción de licitud en el procedimiento administrativo sancionador. Derecho & Sociedad, 1(54), 267-276.



Siempre

una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 5481264103

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 1425087572

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima

Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canal de Anticorrupción: [anticorrupcion@sunarp.gob.pe](mailto:anticorrupcion@sunarp.gob.pe)

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en mérito de la presentación del título N°02072204 del 03 de setiembre del 2019, toda vez que, con todos los medios probatorios recabados, no se ha podido quebrantar el principio de la presunción de inocencia de la administrada.

### III. CONCLUSIONES.-

- 3.1. Por las consideraciones expuestas, esta Unidad de Asesoría Jurídica concluye que la Verificadora Responsable, arquitecta Patricia Rivera Villanueva, no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°493-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, por presentar una solicitud de inscripción de una demolición, ampliación y modificación de fábrica, adecuación y modificación de reglamento interno, modificación de porcentajes, independización, elección de presidente y modificación de áreas al amparo de la Ley N°27157, en la partida N°41640588 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02072204 del 03 de setiembre del 2019. Al haber subsanado voluntariamente su inhabilitación, lo cual la sitúa en el supuesto de eximente de responsabilidad, estipulado en el artículo 257 del T.U.O de la Ley 27444, numeral 1), inciso f).
- 3.2. Por ende, corresponde archivar de manera definitiva el presente procedimiento administrativo sancionador.

Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar.

Atentamente,

**Firmado digitalmente**  
**OSWALDO ARTURO OBLITAS CENTENO**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica**  
**Zona Registral N°IX – Sede Lima – SUNARP**

OAOC/VOHP  
UAJ/  
1691-2022  
1955-2021  
1452-2021  
792-2021  
1515-2020  
1749-2020  
0550-2020



**Siempre  
transparente**

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 5481264103

CVD: 1425087572

**Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:  
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima  
Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canal de anticorrupción:  
[anticorruption@sunarp.gob.pe](mailto:anticorruption@sunarp.gob.pe)

Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>