



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 569-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022.

VISTOS; el Oficio N°266-2020-MSB-GM-GDUC ingresado con la Hoja de Tramite N°09 01-2020.016833 de fecha 17 de agosto de 2021; la Resolución Jefatural N° 443-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 22 de septiembre de 2021; Informe N°191-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 17 de setiembre de 2021; la Hoja de Tramite N° 09 01-2021.040705 del 05 de octubre de 2021; Dictamen 23-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de fecha 18 de agosto de 2022, y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio de Vistos, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de San Borja pone en conocimiento la presunta irregularidad en el procedimiento de ampliación y remodelación de la declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N°41908491 del Registro de Predios de Lima, donde intervino como Verificador Responsable, el arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas que señaló como fecha de finalización de la obra el día 15 de diciembre de 2016, información que discrepa con el Informe N° 012-2020-MSB-GM-GDUC del 24 de enero de 2020, ofrecido como medio probatorio por la corporación municipal precitada;

Que, mediante la Resolución Jefatural de Vistos, esta Jefatura Zonal dispone iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento 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 la ampliación y remodelación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 41908491 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02675270 del 08 de noviembre de 2019, en donde habría efectuado presunta información falsa;

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° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444;

Que, mediante la Hoja de Trámite de Vistos, el verificador Responsable formulo sus descargos respecto a las imputaciones efectuadas en la precitada Resolución Jefatural;

Que, mediante el Dictamen de Vistos, la Unidad de Asesoría Jurídica, cuyo texto forma parte de la presente Resolución según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, concluyó que el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas no ha incurrido en falta grave, toda vez que en los descargos presentados por el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, se anexan diversas fichas catastrales, en calidad de medios probatorios, entre ellas, una de fecha 02 de setiembre de 2019; a través del cual se evidencia que en el cuadro de “*construcciones*”, indica que la fecha de construcción del Quinto Piso y Azotea fue en el año 2016 y, a su vez, se verificó que el área construida era de 306.00 y 53.40m², respectivamente. Asimismo, en la precitada ficha, el Analista de Catastro de la Municipalidad de San Borja, William Sánchez Villareal, deja constancia que se actualizó la información catastral del inmueble al haber sido remodelado en todos sus niveles y ampliado (5to piso y azotea). Por consiguiente, la Unidad de Asesoría



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 569-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022.

Jurídica le cursó dos oficios a la Municipalidad de San Borja, a fin que se sirva corroborar la autenticidad de la documentación presentada por el referido Verificador. No obstante, hasta la fecha no ha emitido respuesta alguna. De tal manera, atendiendo al principio de presunción de veracidad, contemplado en el numeral 1.7 del artículo IV del T.U.O de la Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, el mismo que indica que: *“En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman (...)”*, corresponde señalar que en base al nuevo acervo documentario y sin ningún pronunciamiento de la Municipalidad sobre la autenticidad de las fichas catastrales, que el Verificador Responsable ha adjuntado documentos que responden a la verdad de los hechos que afirma;

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 la absolución 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 absolución 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 absolución del administrado) (...)”*¹. En tal sentido, como se evidencia en el Dictamen de Vistos emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica, a falta de pronunciamiento de la Municipalidad de San Borja, existe duda razonable, respecto a la presunta actuación irregular del Verificador Responsable en el procedimiento de regularización de ampliación y remodelación de una declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00002 de la partida N°41908491 del Registro de Predios de Lima, toda vez que, con todos los medios probatorios recabados, no se ha podido quebrantar el principio de la presunción de inocencia del administrado

Que, conforme a lo precisado en los párrafos anteriores, ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, no ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°443-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21 de setiembre de 2021, por la cual se le atribuía haber intervenido de manera irregular en el procedimiento de regularización de ampliación y remodelación de una declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157 en el asiento B00002 de la partida N°41908491 del Registro de Predios de Lima;

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:

¹ Morón, J. C. (2019). Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general (14.a ed.). Gaceta Jurídica. pp. 451



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 569-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de agosto de 2022.

Artículo 1.- DECLARAR que el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°443-2021-SUNARPZRIX/JEF del 22 de setiembre de 2021, por la cual se le atribuía haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento 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 y remodelación de una declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157 en el asiento B00002 de la partida N°41908491 del Registro de Predios de Lima, de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución al Verificador Responsable mencionado en el artículo primero, en su domicilio sito en Calle Manco Cápac N°825, distrito Miraflores – Lima, provincia y departamento de Lima, acompañando copia certificada del Dictamen 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, 18 de agosto de 2022

DICTAMEN No 00023-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ

- A** : **JOSÉ ANTONIO PEREZ SOTO**
Jefe (e) de la Zona Registral N°IX-Sede Lima
- ASUNTO** : Procedimiento Administrativo Sancionador seguido contra el Verificador Responsable, Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas
- REFERENCIA:** a) Oficio N° 266-2020-MSB-GM-GDUC de fecha 17.08.2021
b) Hoja de Trámite N° 09 01-2020.016833 de fecha 17.08.2021
c) Informe N°191-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 17.09.2021
d) Resolución Jefatural N°443-2021-SUNARP-ZRIX/JEF 22.09.2021
e) Hoja de Tramite N°09 01-2021.040705 de fecha 05.10.2021
f) Oficio N°633-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 14.10.2021
g) Oficio N°268-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de fecha 25.03.2022
h) Resolución Jefatural N°256-2022-SUNARP-ZRIX/JEF 25.05.2022

Me dirijo a usted, a fin de informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante la Solicitud de Inscripción de Título N° 02675270 de fecha 08 de noviembre de 2019, al amparo de la Ley N° 27157, se procedió a inscribir la ampliación y remodelación de la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Avenida Aviación N°2789, Mz. B12, Lt. 11 – Urb. San Borja Sur I Etapa, conforme consta en el asiento B00002 de la partida N° 41908491 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, declarando como fecha de finalización de la obra en el 15 de diciembre de 2016.
- 1.2 Mediante el documento de la referencia b), ingresa el Oficio N° 266-2020-MSB-GM-GDUC, por el cual el Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad de San Borja, Ing. Carlos Alfageme Mispireta pone en conocimiento a la Zona Registral N°IX-Lima, que, en base a los registros fotográficos, existe discordancia entre la información regularizada y la información que obra en su archivo, toda vez que la obra se ejecutó entre el año 2018 y 2019. De tal manera, adjunta en calidad de medio probatorio el Informe N° 012-2020-MSB-GM-GDUC de fecha 24 de enero de 2020, suscrito por el Analista Catastral, Renzzo Adelmo Príncipe Pereda y el Coordinador de Catastro, Rodrigo Lavado Herrera y anexos correspondientes al caso.



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 026-2016-PCM. Para más detalles sobre el procedimiento de verificación de la autenticidad e integridad de los documentos electrónicos, consulte el sitio web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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
Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

- 1.3 Mediante informe de la referencia c), esta Unidad de Asesoría Jurídica considera que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, por su actuación en el procedimiento de ampliación y remodelación de la declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 41908491 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02675270 de fecha 08 de noviembre de 2019, en el que señaló como fecha de finalización de la obra el día 15 de diciembre de 2016, información que discrepa con la documentación presentada como medios probatorios por la Municipalidad de San Borja, en el que advierte que, de acuerdo con el registro fotográfico de la precitada corporación municipal, la obra que se ha regularizado, en el predio ubicado en la Av. Aviación N° 2789, Mz. B12, Lt. 11 – Urb. San Borja Sur, I Etapa, distrito de San Borja, se ejecutó entre el año 2018 y 2019, y no en la fecha que se inscribe en el asiento B00002, esto hace suponer que la referida 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.
- 1.4 Mediante Resolución Jefatural de la referencia d), su Jefatura Zonal dispone iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento 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 la ampliación y remodelación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 41908491 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02675270 del 08 de noviembre de 2019, en donde habría efectuado presunta información falsa.
- 1.5 Mediante Hoja de Tramite de la referencia e), el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, presentó sus descargos, ejerciendo su derecho de defensa.
- 1.6 Mediante los documentos de la referencia f) y g), esta Unidad le cursó Oficios a la Gerencia de la Oficina de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad de San Borja, en fechas 14 de octubre de 2021 y 25 de marzo de 2022, a fin de confirmar la autenticidad de las fichas catastrales anexadas por el Verificador Responsable, en sus descargos. Sin embargo, hasta la fecha del presente dictamen, la referida Municipalidad no ha emitido respuesta alguna.
- 1.7 Mediante Resolución Jefatural de la referencia h), su Jefatura Zonal dispuso ampliar por tres (03) meses el plazo de caducidad del procedimiento administrativo



Siempre
con el pueblo.

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 dirigirse a través del Portal de Datos Abiertos o a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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>

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>

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

sancionador iniciado mediante Resolución Jefatural N°443-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 22 de setiembre de 2021, contra el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, en aplicación del inciso 1° del artículo 259° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

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

II. CUESTIONES A DILUCIDAR:

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

- Determinar si el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N°443-2021-SUNARP-ZR IX/JEF del 22 de setiembre de 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 y siguientes, 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 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 desventajosas 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.



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 026-2016-PCM. Toda información que pueda ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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>

Canales Anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

01) 645 0063

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

- 3.5 En ese sentido, el procedimiento administrativo sancionador debe desarrollarse, guardando estricto respeto al debido procedimiento y los principios regulados en el artículo 248² del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N°27444, mediante el Decreto Supremo N°004-2019-JUS.
- 3.6 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 (...)*".
- 3.7 Por tanto, la Jefatura Institucional 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.

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 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 al procedimiento establecido en la presente Ley*".

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.

- 3.10 Dichos procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan teniendo como base el informe técnico a cargo de un Verificador

Dicha prohibición se extiende también a las sanciones administrativas, salvo la concurrencia del supuesto de continuación de infracciones a que se refiere el inciso 7."



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 026-2016-PCM. Toda información que pudiera ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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 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>

Responsable, quien tiene como principal función comprobar la realidad física del predio. Téngase presente que al registro solo 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.

3.11 Es importante precisar que para poder acogerse al procedimiento de regularización de fábrica regulado por la Ley N° 27157 y a su reglamento, resulta de vital importancia determinar la fecha de culminación de la obra, toda vez que únicamente correspondía acogerse a aquellas construcciones concluidas antes del 21 de julio de 1999, tal como se señala en el artículo 3° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157.

3.12 Así, en un primer momento solo las edificaciones construidas antes del 21 de julio de 1999 podían ser objeto del procedimiento de regularización establecido en la referida Ley 27157, tal como la señalaba el artículo 3° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

3.13 Sin embargo, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de mayo de 2003, en la decimocuarta disposición complementaria estableció: *"Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias"*.

3.14 Posteriormente, se aprueba la Ley N°28437, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2004, que modifica la decimocuarta disposición complementaria de la Ley N° 27972 en el sentido siguiente: *"Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que refiere la Ley N° 27157 y normas complementarias"*.

3.15 Como puede apreciarse, la Ley N°28437 que modifica la decimocuarta disposición complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, amplía la fecha de las edificaciones que pueden acogerse al procedimiento de regularización previsto en el Título I de la Ley N°27157.

3.16 Así, mientras esta última ley estableció que solo podían acogerse a dicho procedimiento las edificaciones construidas hasta el 20.7.1999, la Ley N° 27972 estableció que, también, podrían sujetarse al procedimiento de regularización las edificaciones construidas hasta el 31.12.2003 siempre que sean presentadas al registro hasta el 31.12.2005, fecha que evidentemente ya venció.



Siempre con el pueblo

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. Para más detalles sobre cómo verificar, consulte el 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: 7983802911

CVD: 6154027380

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>

Canales Anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

3.17 Finalmente, mediante la Ley N° 30830, se modificó el artículo 3° de la Ley N° 27157, en el sentido 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 al procedimiento establecido en la presente ley”; por lo que en el mismo sentido mediante el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, se modificó el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, en el siguiente texto: “La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización”.

3.18 Con lo expuesto queremos incidir que la importancia de que el Verificador Responsable señale en los formularios registrales la fecha de culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha fecha permita determinar la aplicación (o no) de Ley N° 27157 y su reglamento, sino además evaluar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la fecha de la edificación, que podría acarrear la inscripción de cargas técnicas al momento de inscribir la regularización edificatoria.

3.19 Por ende, la fecha de culminación de obra constituye un requisito *sine qua non* para poder acogerse a la regularización de edificación establecida por la acotada norma, puesto que el procedimiento establecido resulta beneficioso, rápido, fácil y menos oneroso para el usuario.

DEL VERIFICADOR Y SUS OBLIGACIONES

3.20 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 arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.

3.21 Asimismo, en los artículos 24³ y 25⁴ del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se establecen las funciones y obligaciones del verificador,

³ Artículo 24°.- Funciones del Verificador

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

- 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;
- La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada;
- Que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones;
- 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;
- Las demás funciones que establezcan las normas legales pertinentes.

⁴ Artículo 25°.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el índice tiene las siguientes obligaciones:

- 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;



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 026-2016-PCM. Para más información consulte el 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: 7983802911

CVD: 6154027380

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
Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

respectivamente; entonces podemos 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.

3.22 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.

3.23 En consecuencia, las funciones y acciones del verificador, se encuentran delimitadas bajo los parámetros de responsabilidad antes enunciadas; es decir, las mismas giran en torno a la información que consigna y suscribe en el formulario registral y otros documentos afines que presenta para la declaratoria de fábrica; resultando por eso muy relevante y necesario que dichas acciones deben realizarse de manera responsable, estricta y bajo la cualidad de verdad.

3.24 Entonces, advertido el marco legal en el que se desarrolla el proceso de regularización de edificación al amparo de la Ley N°27157 y su reglamento, corresponde efectuar el análisis de la imputación presentada en contra del Verificador Responsable.

DE LA IMPUTACIÓN EFECTUADA CONTRA EL VERIFICADOR

3.25 Conforme a la Resolución Jefatural N° 443-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 22 de setiembre de 2021, al Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, se le imputa de haber intervenido presuntamente de manera irregular en el procedimiento de regularización de una declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00002 de la partida N°41908491 del Registro de Predios de Lima.

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

- 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 efectuó 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 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 archivo establecido en el literal anterior a solicitud del Jefe Zonal u otro funcionario de la SUNARP;
- k) Las demás obligaciones establecidas por leyes y demás disposiciones pertinentes.



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 026-2016-PCM. Para más detalles 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: 7983802911

CVD: 6154027380

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>

Canales anticorrupción: <https://www.gob.pe/sunarp> (01) 645 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

DE LOS DESCARGOS EFECTUADOS Y SU RESPECTIVA VALORACIÓN POR EL VERIFICADOR RESPONSABLE

3.26 El procedimiento administrativo sancionador debe desarrollarse, guardando estricto respeto al debido procedimiento y los principios regulados en el artículo 248 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS, de tal manera que corresponde brindarle al administrado las herramientas y garantías necesarias que permitan defenderse.

3.27 Mediante Hoja de Trámite N° 09 01-2021-040705, de fecha 05 de octubre de 2021, el mencionado Verificador Responsable, presentó sus descargos respecto de las imputaciones realizadas en su contra, siendo estas las alegaciones pertinentes:

“(…) Debo precisar que, como Verificador Responsable en virtud de la legitimidad otorgada, he cumplido diligentemente de la función de Verificador en lo referente a la fecha de la Finalización de la Edificación. haciendo uso de herramientas y mecanismos que encontré a mi alcance, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de la edificación, sino sobre todo para descartar que sea posteriores a la fecha manifestada por los propietarios, para lo cual efectué de manera diligente las acciones siguientes:

- *Verificación in situ del predio: Realice la visita al Edificio el 15 de Abril del 2019 de verificación de la ubicación del terreno, el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio y las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones interiores en la Edificación.*
- *Búsqueda de Información: Solicite al propietario Copia literal de la Partida Electrónica del Edificio, que de manera indubitable demuestran la titularidad del predio y los antecedentes registrales inscritos, recibiendo la Ficha N° 293082 y Partida N° 41908491, además corresponde evaluar en esta etapa la fecha aproximada de culminación de la obra. Siendo los llamados para brindarme dicha información los Propietarios, sin embargo, la sola manifestación de ellos no basta por lo que para dar más fuerza al testimonio de los propietarios pedí la presentación de documentos adicionales obteniendo las Fichas Catastrales Urbana Individuales, de la Municipalidad de San Borja, con código único catastral N°466440820001, N°466440820002 y N°466440820003 de fecha 19.07.2019, el que indica:*

PISO / NIVEL	FECHA DE CONST. (AÑO)	AREA CONST. (M2)
SOTANO	1995	360.00
1º PISO	1995	306.00
1º PISO (RETIRO)	1999	60.00
2º PISO	1995	306.00
3º PISO	1995	306.00
4º PISO	1995	306.00
5º PISO	1999	20.00

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

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: 7983802911

CVD: 6154027380

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

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

Asimismo, se obtuvo la Ficha Catastral Urbana Individual N°466440820000 de fecha 02.09.2019 producto de la acumulación de las tres fichas Catastral Urbana Individual indicadas que indica:

PISO / NIVEL	FECHA DE CONST. (AÑO)	AREA CONST. (M2)
SOTANO	1995	360.00
1º PISO	1995	300.00
1º PISO (RETIRO)	1999	60.00
2º PISO	1995	306.00
3º PISO	1995	306.00
4º PISO	1995	306.00
5º PISO	2016	306.00
AZOTEA	2016	53.40

- *Evaluación y conclusión: Realice un análisis luego de la visita in situ al predio y de recabar la información de las Ficha Catastral Urbana Individual, con el propósito de extraer conclusiones relacionadas con el predio materia de evaluación y obtener un estado de certeza o vinculación de manera cercana a la fecha de Finalización de la Obra, con el fin de determinar si corresponde o no acogerme al procedimiento regulado por la Ley N° 27157 y Ley N° 30830, ya que la función de definir la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación física de lo edificado, se basa en aproximaciones que realiza el Verificador para definir la fecha de culminación de la construcción.*

REFENTE AL INFORME N° 012-2020-MSB-GM-GDUC:

Mediante expediente N°025-2020 se solicitó Inspección Ocular del Inmueble destinado a Hotel, ubicado en la Avenida Aviación N° 2789, Manzana B-12, Lote 11, Urb. San Borja Sur I Etapa, Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima, con fines de Actualización Catastral, a fin de obtener la Ficha Catastral Urbana Individual.

Se adjunto la Regularización de Ampliación y Remodelación de Declaratoria de Fabrica inscrita en el asiento B00002 la Partida N° 41908491 del Registro de predios de Lima y los Planos de Ubicación y Planos de Distribución de Arquitectura de Sótano, 1º Piso, 2º Piso, 3º Piso, 4º Piso, 5º Piso y Azota.

- a) *En el literal 8, antecedentes, de Informe 012-2020-MSB-GDUC, se indica: "Con Fecha 22.01.2020 se realizó la inspección ocular in situ del predio materia de consulta, constatando que la Remodelación (Sótano, 1º, 2º, 3º, 4º Piso) y Ampliación (5º Piso y Azotea) de Fabrica presentado por el administrado e inscrita en P.E. N° 41908491. se encuentra acorde a la realidad física del inmueble, remodelado para uso catastral de Hotel.*
- b) *En el literal 3, análisis, de Informe 012-2020-MSB-GDUC, se indica que la fecha de finalización de la obra inscrita es 15.12.2016, y que según Informe*



Siempre con el dueño.

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 contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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
011 845 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

de Catastro textualmente señalan: "la Remodelación y ampliación se inició en Octubre del 2018 y finalizó en Agosto del 2019 tal como se evidencia en el Registro Fotográfico de Catastro"

En el Registro fotográfico que se adjunta, no se muestran fotos interiores de la edificación que demuestren que las remodelaciones regularizadas no hayan sido concluidas el 15.12.2016, con lo cual la afirmación de que las remodelaciones fueron finalizadas en Agosto del 2019, no son ciertas.

En el Registro fotográfico, que se adjunta, del frente de la fachada, no indican en las fotos exteriores el registro de la fecha de cuando fueron tomadas, lo cual no acredita, que las fotos sean de los años 2015, y 2018, y se omite adjuntar fotografías del año 2016, por lo cual no puede afirmarse que la ampliación regularizada del quinto piso y azotea no se hayan finalizado el 15.12.2016.

INFORME N° 191-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ:

Debo señalar que en el literal 3.10, del Informe antes indicado, la Gerencia de Desarrollo Urbano, manifiesta que en inspección realizada el 27 de Julio del 2019, por el Inspector Municipal (fecha posterior a la visita de Inspección al predio que realice como Verificador, el 15.04.2019, se constató la ampliación del quinto piso y azotea) señalando textualmente: " En la fecha que se suscriben los formatos correspondientes para regularizar la edificación (30.09.2019) los propietarios ya conocían su infracción por construcción sin licencia y sabían que la misma fue realizada entre el año 2018 y finalizada en el año 2019, por lo que falsearon lo información del formulario de Inscripción, con la finalidad de que se aplique la Ley 27157..." Lo cual es falso, por cuanto se presentó el expediente de Regularización con anterioridad mediante título N° 01261293, con fecha de ingreso 29.05.2019, el cual fue observado con el requerimiento de Informe Técnico de Verificador Ad Hoc, emitido por el Centro Nacional desestimación Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres de CENEPRED, y se fue a la tacha, por lo que el título fue presentado nuevamente con el Nro. 2675270 de fecha 08.11.2019, levantando las observaciones y adjuntando el Informe de CENEPRED, que acredita la seguridad del Edificio (...)"

- 3.28 Asimismo, el Verificador Responsable, anexó como medios probatorios: 1. Copia del título N°0161293, con fecha de ingreso 29.05.2019 y Anotación de Tacha de Sunarp 2. Copias de 3 Fichas Catastrales Urbanas Individuales de fechas 19.07.2019 y copia de la Ficha Catastral Urbana Individual de fecha 02.09.2019 3. Copia de su DNI.
- 3.29 Como es de apreciarse, el acotado verificador, ha ejercido su derecho de defensa respecto de la denuncia formulada por la Municipalidad de San Borja, la cual tiene como medio probatorio el Informe N°012-2020-MS-GM-GDUC de fecha 24 de enero de 2020, suscrito por el Analista Catastral, Renzzo Adelmo Príncipe Pereda y el Coordinador de Catastro, Rodrigo Lavado Herrera, junto con sus anexos correspondientes al caso.
- 3.30 El Gerente de Desarrollo Urbano y Catastro, ingeniero Carlos Alfageme Mispireta denuncia que lo consignado en el asiento B00002, en lo referente a la fecha de finalización de la obra, no coincide con el archivo de su despacho municipal, alegando que "en los registros fotográficos de esta Corporación Municipal, se tiene



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 026-2016-PCM. Para más detalles consulte el 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: 7983802911

CVD: 6154027380

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
Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

que la obra que se ha regularizado en el predio ubicado en la Avenida Aviación N° 2789, Urbanización San Borja Sur, inscrita en la partida registral N° 41908491, SE EJECUTÓ ENTRE EL AÑO 2018 Y EL 2019. Asimismo, la Unidad de Fiscalización de esa Municipalidad, nos informó que con fecha 27 de junio del 2019, el Inspector municipal se apersonó al predio ubicado en la Avenida Aviación N° 2789, Urbanización San Borja Sur, donde se constató la ampliación de un quinto nivel y sexto nivel, sin contar con licencia de edificación, por lo que se procedió a aplicar la sanción correspondiente, la misma que ha quedado firme; en dicho procedimiento sancionador, los administrados no indicaron que la construcción se realizó en el año 2016. En la fecha que se suscribió los formatos correspondientes para la Regularizar la Edificación (30.09.2019 y 05.12.2019), los propietarios ya conocían de su infracción por construir sin licencia, y sabían que la misma fue realizada entre el año 2018 y finalizada en el año 2019, por lo que falsearon la información del Formulario de Inscripción, con la finalidad de que se le sea aplicable la Ley N°27157, pues dentro del procedimiento sancionador, se requería el desmontaje de las construcciones ilegales.”. Asimismo, en el Informe N°012-2021-MSB-GM-GDUC, adjuntado en calidad de medio probatorio, se señala que: “(...) la fecha de finalización de la obra (15 de diciembre de 2016), que se indica en la Regularización de la remodelación y ampliación de la declaratoria de fábrica, que forma parte del título archivado que obra en los archivos de catastro e inscrita en la P.E N°41908491 asiento B00002 de fecha 10/01/2020, ha sido acreditada por el verificador responsable, Arq. Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, con C.A.P N°4324 y Cód. CIR N°000008VCZRIX, NO SON APLICABLES, al amparo de la Ley N°27157 (...), tal como se evidencia, en el registro fotográfico correspondiente al año 2018 y 2019 (...).”.

DE LOS MEDIOS PROBATORIOS Y SU RESPECTIVA VALORACIÓN

3.31 Debe tenerse presente que la Municipalidad de San Borja, es en este caso, el ente encargado 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 79⁵ de la Ley Orgánica de Municipalidades, que señala que es función exclusiva de las municipalidades distritales, entre otras, realizar la fiscalización de las declaratorias de fábrica 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 10⁶ 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 acogida en el procedimiento de regularización.

⁵ 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.

(...)

⁶ 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.

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 esta información puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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>

Canales anticorrupción:
Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

3.32 Al respecto, se precisa que de acuerdo a lo expuesto en los numerales anteriores, los verificadores se encuentran legitimados para regularizar las fábricas en virtud de la Ley N°27157, por ende sus funciones, obligaciones y responsabilidades se encuentran delimitadas bajo el parámetro de la Ley, lo que implica que la información consignada en el formulario registral y otros documentos afines que acompaña para la regularización de la fábrica, debe hacerse en el marco de la Ley, así como de manera estricta, prolija, responsable y bajo la cualidad de verdad.

3.33 En tal sentido, la autoridad administrativa ante la existencia de indicios de presunta comisión de falta administrativa, se encuentra legitimada para poner en marcha el procedimiento administrativo sancionador, si dentro del marco de dicho procedimiento, se acredita la responsabilidad del administrado, y por lo tanto se pueden imponer las sanciones que correspondan. Siendo así, que los medios probatorios presentados por la Municipalidad de San Borja, constituyen documentos que generan evidencias de la presunta comisión de falta administrativa de parte del Verificador Responsable imputado, lo que motivó la puesta en marcha del presente procedimiento administrativo sancionador.

3.34 De otro lado, cabe precisar que la función del Verificador Responsable se encuentra regulada en los artículos 9°7 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, y por ende la actuación del Verificador Responsable se ha enmarcado en tramitar la regularización, organizar la documentación que se acompaña al FOR bajo su responsabilidad y emitir el Informe Técnico de Verificación declarando que los planos que se adjuntan al mismo corresponden a la realidad física existente.

3.35 En ese contexto, corresponde señalar que los Verificadores, en virtud de la legitimidad otorgada, el cumplimiento diligente de la función del verificador no solo se enmarca en lo referente a la fecha de la finalización de la edificación sino también, de aquella información que consigna previamente al momento de inscribir la declaratoria de fábrica a los Registros Públicos, como lo son, las transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria la cual el Verificador debe hacer constar como observaciones . Esto implica que tal profesional no sólo constate en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentren a su alcance, para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones y sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los interesados o propietarios. Para tal efecto, el verificador puede efectuar de manera diligente las acciones siguientes:

- i) **Verificación in situ del predio.** - Que consiste en una actuación fáctica de parte del Verificador, a efectos de verificar la ubicación del terreno, el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, las características arquitectónicas,

⁷ Artículo 9°.- Funciones del Verificador Responsable

9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los Planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.
(...)



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 026-2016-PCM.

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: 7983802911

CVD: 6154027380

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

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

estructurales y de las instalaciones, de ser el caso, también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas comunes.

- ii) **Búsqueda de Información.** - Consiste en una indagación de parte del Verificador, a efectos de determinar la titularidad del bien o el de su representante, para lo cual deberá mínimamente exigir copia literal de la partida electrónica y otros documentos que de manera indubitable demuestran la titularidad; además en esta etapa corresponde evaluar la fecha aproximada de culminación de la obra. Si bien el llamado para brindar dicha información es el propietario, sin embargo, la sola manifestación no basta, entonces el Verificador para dar mayor fuerza al testimonio del propietario, debe exigir la presentación de documentos adicionales como contratos de obra, licencia de construcción, boletas y/o facturas de compra de materiales, pago de arbitrios, etc.; no obstante ello, debe recurrir a la municipalidad⁸ de la jurisdicción donde se ubica el predio, para indagar si el predio materia de evaluación ha sido construido con autorización municipal, si fue objeto de paralización de obra, multas, etc., así como acreditar si los documentos proporcionados por el propietario son verídicos (pagos de impuesto predial y arbitrios); y finalmente, debe ayudarse de los portales electrónicos como el “Google Earth” y “Google Maps”.
- iii) **Evaluación y conclusiones.** - Es el análisis que hace el verificador luego de la verificación del predio y de recabada la información, con el propósito de extraer conclusiones relacionadas con el predio materia de evaluación y obtener un estado de certeza o convicción de manera cercana a la fecha de conclusión de la fábrica, de los que va a decidir si corresponde o no acogerse al procedimiento especial regulado por la Ley N° 27157.

3.36 Una vez descritas las acciones que deben cumplir los verificadores, corresponde emitir pronunciamiento sobre los descargos del Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, mediante el cual anexa una Ficha Catastral Urbana Individual de fecha 02 de septiembre de 2019, donde se evidencia, en el cuadro de construcciones, la siguiente información:

CONSTRUCCIONES											
% DE BIEN COMÚN											
REGLAMENTO INTERNO O PART. REGISTRAL:		0.00		CALCULADO:		0.00		AUTOVALUO:		0.00	
PISO / NIVEL MEZANINE SOTANO	FECHA CONST.		GP	MEP	EC	CATEGORIAS	ÁREA CONSTRUIDA (M2)		UCA	TA	
	MES	AÑO					DECLARADA	VERIFICADA			
1	PRIMER PISO	1	1995	Edificio-Oficina o predio en edificio	Concreto	Bueno	BCAEFDA	0.00	300.00		
2	PRIMER PISO	1	1999	Edificio-Oficina o predio en edificio	Ladrillo	Bueno	DDAEFHD	0.00	60.00	4	
3	SEGUNDO PISO	1	1995	Edificio-Oficina o predio en edificio	Concreto	Bueno	BCFEFCA	0.00	306.00		
4	TERCER PISO	1	1995	Edificio-Oficina o predio en edificio	Concreto	Bueno	BCFEFCA	306.00	306.00		
5	CUARTO PISO	1	1995	Edificio-Oficina o predio en edificio	Concreto	Bueno	BCFEFDA	306.00	306.00		
6	QUINTO PISO		2016	Edificio-Oficina o predio en edificio	Concreto	Muy Bueno	BDFEFDA	0.00	306.00		
7	AZOTEA	1	2016	Edificio-Oficina o predio en edificio	Ladrillo	Muy Bueno	DHFFHD	0.00	53.40		
8	SOTANO 1	1	1995	Edificio-Oficina o predio en edificio	Concreto	Bueno	BCDFFDA	0.00	360.00		

⁸ La información obrante en las municipalidades puede ser solicitada vía acceso a la información u otro mecanismo que el respectivo municipio ponga a disposición de los ciudadanos. De hecho, algunas municipalidades, inclusive brinda la posibilidad de acceder vía web, como parte del Sistema de Información Geográfica, al registro de ortofoto, encontrándose disponible las correspondientes a los años 2002, 2005, 2006 y 2011.



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. Para más información con preferencia puede ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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>

Para más información con preferencia puede ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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

3.37 Adicionalmente, en la precitada Ficha Catastral se puede constatar que, en el cuadro de observaciones, hacen alusión nuevamente al quinto piso y azotea, que acorde al cuadro anterior, la fecha de construcción habría sido en el año 2016:

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	
IDENTIFICACIÓN DE LOS LITIGANTES : Llenar de acuerdo a documentos presentados	
APELLIDOS Y NOMBRES DE LOS LITIGANTES	CODIGO CONTRIBUY.
OBSERVACIONES	
<p>LOCAL DESOCUPADO, LOCAL ES PARA OFICINA ADMINISTRATIVA, NO VA FICHA DE ACTIVIDAD ECONOMICA.</p> <p>ACTUALIZACION DE DATOS.- EN FECHA 02/09/2019 SE ACTUALIZA LA INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE AL HABER SIDO EL MISMO REMODELADO EN TODOS SUS NIVELES Y AMPLIADO (5º PISO Y AZOTEA), SE ACTUALIZAN DATOS DE AREAS, CATEGORIAS, OTRAS INSTALACIONES. SE ANULAN LOS CODIGOS PREDIALES 42942 Y 42943, ACUMULANDOSE LA INFORMACION ACTUALIZADA AL CODIGO PREDIAL MATRIZ 911. EL INMUEBLE HA SIDO REMODELADO Y ACONDICIONADO PARA USO DE HOTEL, FECHA DE ACUMULACION POR CESE COMERCIAL (ANTES TRAGAMONEDAS Y CAFETERIA): AGOSTO DEL 2017 (EXP. N°5703-2017). SE DA ATENCION A LA CORRESPONDENCIA N°11242-2019, WILLIAM VILLARREAL S. (ANALISTA EN CATASTRO).</p>	

"(...) Actualización de datos. - en fecha 02/09/2019. Se actualiza la información catastral del inmueble al haber sido remodelado en todos sus niveles y ampliado (5to piso y azotea). Se actualizan datos de áreas, categorías, otras instalaciones. Se anulan los códigos prediales 42949 y 49943. Acumulándose la información actualizada al código predial matriz 911. El inmueble ha sido remodelado y acondicionado para uso de hotel. Fecha de acumulación por cese comercial (antes tragamonedas y cafetería): agosto del 2017 (Exp.N°5703-2017). Se da atención correspondencia N°11242-2019. William Villareal S. (Analista en Catastro)."

3.38 Mediante el Oficio N°633-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 14 de octubre de 2021 se le comunicó a la Municipalidad de San Borja que el referido Verificador Responsable presentó sus descargos en el que adjunta la Ficha Catastral Urbana Individual con Código Único Catastral N° 466440820001, Ficha Catastral Urbana Individual con Código Único Catastral N° 466440820002, Ficha Catastral Urbana Individual con Código Único Catastral N° 466440820003 y Ficha Catastral Urbana Individual con Código Único Catastral N° 466440820000, **con el fin de que se confirme la veracidad de tales documentos.** Cabe precisar que el Oficio fue recepcionado por el despacho municipal el día 21 de octubre de 2021 a las 11:20am.

3.39 Posteriormente, mediante Oficio N°268-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de fecha 22 de marzo de 2022, recepcionado el día 29 de marzo de 2022 a las 10:40am, esta Unidad reiteró la solicitud a la Municipalidad de San Borja de que se sirva confirmar la veracidad de las fichas catastrales, puesto que era evidencia que sustentaba la posición del Verificador, respecto que la fecha de finalización de la obra -quinto piso y azotea- fue en el año 2016. Sin embargo, hasta la fecha del presente Dictamen, no se recibió respuesta alguna.



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 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: 7983802911

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 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

<https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 6154027380

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>

Canales anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

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

3.40 Por lo que, en los descargos presentados por el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, se anexan diversas fichas catastrales, en calidad de medios probatorios, entre ellas, una de fecha 02 de setiembre de 2019; mediante el cual se evidencia que en el cuadro de “construcciones”, indica que la fecha de construcción del Quinto Piso y Azotea fue en el año 2016 y, a su vez, se verificó que el área construida era de 306.00 y 53.40m², respectivamente. Asimismo, en la precitada ficha, el Analista de Catastro de la Municipalidad de San Borja, Wiliam Sánchez Villareal, deja constancia que se actualizó la información catastral del inmueble al haber sido remodelado en todos sus niveles y ampliado (5to piso y azotea). En el sentido, esta Unidad le cursó dos oficios a la Municipalidad de San Borja, a fin que corrobore la autenticidad de la documentación presentada por el Verificador. No obstante, hasta la fecha no ha emitido respuesta alguna.

3.41 Adicionalmente, es importante señalar el principio de presunción de veracidad, contemplado en el numeral 1.7 del artículo IV del T.U.O de la Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, el mismo que indica que: *“En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman (...)”*.

3.42 Asimismo, 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 N°27444, 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 absolución 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*



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 026-2016-PCM. Toda esta información puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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>

Canales Anticorrupción:
 <https://www.facebook.com/anticorrupcion.sunarp>
 https://twitter.com/anticorrupcion_sunarp
 https://www.instagram.com/anticorrupcion_sunarp
 https://www.youtube.com/anticorrupcion_sunarp
Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

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 al 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, denunciadores) 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 absolución 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 absolución 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 absolución del administrado)⁹*

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

3.43 De igual sentido, 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 acusado¹⁰. En relación a ello, se debe interpretar que, si en un procedimiento administrativo sancionador, la administración pública no llegue 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.

⁹ Morón, J. C. (2019). Comentarios a la ley del procedimiento administrativo general (14.a ed.). Gaceta Jurídica. pp. 449-451

¹⁰ Baca, R. (2020). Alcances de la presunción de licitud en el procedimiento administrativo sancionador. Derecho & Sociedad, 1(54), pp. 267-276.



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: 7983802911

CVD: 6154027380

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>

Canales Anticorrupción: canal@anticorruption.sunarp.gob.pe

01) 645 0063 anticorruption@sunarp.gob.pe

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

3.44 Por consiguiente, se concluye que el Verificador no ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°443-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21 de setiembre de 2021, por cuanto, de los documentos que ha adjuntado en su descargo y ante la falta de pronunciamiento por parte de la Municipalidad de San Borja, sobre la autenticidad de las fichas catastrales adjuntadas, esta Unidad considera que existe duda razonable, en cuanto a la actuación del Verificador Responsable, Eduardo Rodolfo Ninamango, en el procedimiento de regularización de ampliación y remodelación de una declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00002 de la partida N°41908491 del Registro de Predios de Lima, toda vez que, con todos los medios probatorios recabados, no se ha podido quebrantar el principio de la presunción de inocencia del administrado.

IV. CONCLUSIONES:

4.1 Por las consideraciones antes expuestas, esta Unidad de Asesoría Jurídica, es de opinión que el Verificador Responsable, arquitecto Eduardo Rodolfo Ninamango Rivas, no ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°443-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21 de setiembre de 2021, por la cual se le atribuía haber intervenido de manera irregular en el procedimiento de regularización ampliación y remodelación de una declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00002 de la partida N°41908491 del Registro de Predios de Lima.

4.2 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/ccz
UAJ 1674-22
1788-21
1207-22



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 026-2016-PCM. Para más detalles sobre cómo verificar esta copia pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7983802911

CVD: 6154027380

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