



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 167 -2022-SUNARP/SN

Lima, 16 de diciembre de 2022

VISTOS; el recurso de apelación de fecha 13 de mayo de 2022, interpuesto por el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores contra la Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-ZRXI/JEF del 27 de abril de 2022; el Oficio N° 163-2022-SUNARP/ZRXI/JEF del 17 de mayo del 2022, de la Zona Registral N° XI - Sede Ica; el Memorándum N° 603-2022-SUNARP/DTR del 23 de junio del 2022 de la Dirección Técnica Registral; y el Informe N° 1119-2022-SUNARP/OAJ y N° 1157-2022-SUNARP/OAJ del 02 y 15 de diciembre del 2022, respectivamente de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Jefatural N° 013-2022-SUNARP-ZRXI/JEF del 04 de febrero del 2022, la Jefatura de la Zona Registral N° XI - Sede Ica dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores. En la citada resolución se le imputa haber suscrito documentación técnica: Formulario Registral, memoria descriptiva y planos, consignando la existencia de un área techada de 142.23 m², construida en el mes de abril de 2016, obrante en el título N° 651699-2020, la cual presuntamente no correspondería con la realidad física, conforme obran en las fotografías adjuntas al expediente. La presunta infracción imputada es la prevista en el artículo 33 del del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que señala lo siguiente: *b) Falsedad en la información o documentación presentada por el verificador en el ejercicio de sus funciones;*

Que, a través del Informe N° 091-2022-SUNARP-ZRXI/UAJ (Dictamen) del 23 de marzo del 2022 la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica concluye, entre otros, que ha quedado acreditado que el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores, ha incurrido en falta grave imputada en la Resolución Jefatural N° 013-2022-SUNARP-ZRXI/JEF, así también manifiesta que la sanción a imponerse; siendo que, el citado dictamen fue notificado al citado verificador, el 28 de marzo del 2022¹.

Que, por Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-ZRXI/JEF del 27 de abril del 2022, la Zona Registral N° XI - Sede Ica resuelve que el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores, ha incurrido en la conducta sancionable imputada en la Resolución Jefatural N° 013-2022-SUNARP-ZRXI/JEF. Asimismo, entre otros, impuso la sanción de cancelación de su registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Ica;

¹ De conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 255 del TUO de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

Que, con escrito de fecha 13 de mayo de 2022, el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores interpone recurso de apelación a fin de que se declare nula la Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-ZRXI/JEF; alegando, entre otros, lo siguiente:

- a) *“(…) se procedió a realizar la modificación sin haber podido verificar la existencia o no de las demás áreas techadas indicadas en la declaratoria de fábrica contenida en el Título Archivado N°20842 del 19/09/2011, hecho que debió tenerse en cuenta para la imposición de la sanción debe ser impuesta al verdadero infractor ya que toda sanción debe imponerse de manera objetiva y cuando se tenga plenamente identificado al infractor y su falta, de lo contrario se estaría cometiendo abuso de autoridad.*
- b) *“(…) en ningún momento he consignado datos inciertos o falsos mi único error fue repetirlos ya que presumí su validez registral publicitada en su partida registral y plano archivado correspondiente es ilógico que se me impute tal sanción, más aún si ha quedado demostrado mi ánimo profesional de consignar y corregir su área total inscrita por lo que la sanción establecida es desmedida y gravosa.*
- c) *Al contener la declaratoria de fábrica primigenia (título archivado N° 20842 del 19/09/2011) datos técnicos falsos me han hecho incurrir en error por lo que debe sancionarse al verificador que la suscribió y al propietario que permitió consignar las supuestas mediciones o edificaciones inciertas a dicha unidad inmobiliaria N°4 en tal sentido la sanción deviene en desmedida y extremadamente gravosa”*

Que, con Oficio N° 163-2022-SUNARP/ZRXI/JEF, la Zona Registral N° XI - Sede Ica, eleva a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el Recurso de Apelación presentado por el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores; por lo que, mediante Memorándum N° 183-2022-SUNARP/OAJ la Oficina de Asesoría Jurídica solicitó opinión técnica a la Dirección Técnica Registral respecto del recurso de apelación y sus antecedentes. Es así que, con el Memorándum N° 603-2022-SUNARP/DTR la Dirección Técnica Registral en su calidad de órgano técnico registral, emite la opinión correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 1119-2022-SUNARP/OAJ y N° 1157-2022-SUNARP/OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal indicando lo siguiente:

(i) Sobre el cumplimiento de los requisitos del recurso de apelación

Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante TUO de la LPAG, establece que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios. Asimismo, el artículo 220 del TUO de la LPAG, señala que el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Que, del expediente administrativo se observa que la Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-ZRXI/JEF de fecha 27 de abril del 2022, expedida por el Jefe de la Zona Registral N° XI - Sede Ica, que impuso sanción de cancelación al verificador, fue notificada el 29 de abril del 2022 (según folio 218 del expediente administrativo), y que el recurso de apelación ha sido interpuesto el 13 de mayo de 2022; esto es que el recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo legal, basado en una

interpretación diferente de derecho y hechos, por tanto se ha cumplido con los presupuestos de forma del recurso de apelación establecidos en la norma;

(ii) Sobre la determinación de puntos materia de análisis

Que, conforme con lo descrito, los argumentos desarrollados por el apelante y la trascendencia de determinados aspectos, los puntos materia de análisis son los siguientes:

- a) Determinar si se ha vulnerado el principio de causalidad.
- b) Determinar si existe la debida motivación en la aplicación del principio de razonabilidad

a) Sobre la posible vulneración al principio de causalidad

Que el apelante refiere que al contener la declaratoria de fábrica primigenia (título archivado N° 20842 del 19/09/2011) datos técnicos falsos los cuales le hicieron incurrir en error y por no tener la posibilidad física de corroborar dicha información debe sancionarse al verificador que la suscribió y al propietario que permitió consignar las supuestas mediciones o edificaciones inciertas;

Que, respecto al Principio de Causalidad el artículo 258 del TUO de la LPAG refiere que la responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable;

Que, según el autor, Juan Carlos Morón Urbina no puede sancionarse a quien no realiza la conducta sancionable, pues en el ámbito administrativo no se sanciona al instigador o colaborador, salvo que esta conducta sea prevista como falta propia. Del mismo modo, la Administración Pública no puede imputar a su arbitrio responsabilidades solidarias o subsidiarias, sino cuando la ley expresamente la ha previsto²;

Que, la norma exige el principio de personalidad de las sanciones entendido como, que la asunción de la responsabilidad debe corresponder a quien incurrió en la conducta prohibida por la ley, y por tanto, no podrá ser sancionado por hechos cometidos por otros (por ejemplo, la responsabilidad por un subordinado, o imputar responsabilidad a un integrante del cuerpo colectivo que no votó o salvó su voto) o por las denominadas responsabilidades en cascada aplicables a todos quienes participan en un proceso decisional. Por ello, en principio, la Administración Pública no puede hacer responsable a una persona por un hecho ajeno, sino solo por los propios³;

Que, asimismo, implica que para la aplicación de la sanción resulta condición indispensable que la conducta del administrado satisfaga una relación de causa-efecto respecto del hecho considerado infracción; y que, además, haya sido idónea para producir la lesión y no tratarse de los casos de fuerza mayor, hecho de tercero o la propia conducta del perjudicado⁴.

Que, en ese sentido, previamente, resulta relevante citar las responsabilidades del verificador, establecidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que señala lo siguiente:

² Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 3a edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2004. P.445.

³ Ibídem, p.444.

⁴ GALLARDO CASTILLO, María Jesús. Ob. Cit. p.264 y 265.

“Artículo 14.- Responsabilidad de los verificadores

Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza”.

Que, por su parte, el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, cita lo siguiente:

“Artículo 24.- Funciones del verificador

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

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

“Artículo 25.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones: (...)

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

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

Que, en virtud a la relevancia de las funciones otorgadas, es que el verificador debe de cerciorarse, verificar, que la declaratoria que se pretende regularizar cumplan con los requisitos de la norma, ello con el fin de determinar si es que es posible su participación en dicho procedimiento, y en caso, de evidenciar que existen obstáculos que le impidan realizar su función, abstenerse de intervenir. Además, téngase en cuenta que la aplicación del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 es obligatoria para todos, debido a que así lo establece su artículo 1, por tal motivo, el verificador no puede dejar de cumplir dicha norma;

Que, en ese sentido, del expediente administrativo se tiene que la denuncia realizada mediante escrito de fecha 30 de diciembre del 2021 (a fojas 04) fue respecto del Título Archivado N° 2020-651699 de fecha 11/03/2020. Asimismo del citado Título Archivado, se observa que ha intervenido como verificador responsable el señor Emiliano Ynocente Ramos Flores, hecho que no ha sido negado por el apelante en los

escritos de descargo presentados, así como en su escrito de apelación; y que se acreditó conforme consta en fojas 97 y vuelta, y 76 del expediente, donde consta la documentación técnica, tales como el Formulario Registral y plano con los datos de identidad del verificador interviniente, así como su firma, los mismos que han sido certificados por el notario del Callao Cesar E. Sánchez Baiocchi, el 07 de marzo del 2020, lo que produce fe de su intervención⁵;

Que, téngase presente, además, lo precisado mediante el Memorándum N° 603-2022-SUNARP/DTR por la Dirección Técnica Registral⁶ respecto a la intervención del apelante como verificador, que, entre otros señala que de la documentación obrante en el título que dio mérito a la inscripción del aludido asiento B00004, en el rubro 15 del mismo FOR, referido a “DATOS Y CERTIFICACIÓN DEL VERIFICADOR RESPONSABLE” figura la firma del encausado en calidad de verificador responsable. Además, señala que la data relativa al área ocupada y área techada consignada en el mencionado formulario registral – FOR, fue consignada también tanto en el asiento B00004 de la partida matriz (partida N° 11000452) como en los asientos B00002 de las partidas correspondientes a las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva (partidas 11063337, 11063338, 11063339 y 11063340). Precisa, que el encausado intervino como verificador responsable en la inscripción en vía de regularización⁷ de la modificación de la ampliación de declaratoria de fábrica inscrita en el año 2011 en el asiento B00003 de la partida matriz y, en su condición de tal, consignó en el FOR la información relativa al área techada por pisos, siendo precisamente el área techada consignada para la unidad inmobiliaria N° 4 ubicada en el tercer piso e independizada en la partida N° 11063340;

Que, en ese sentido, la Oficina de Asesoría Jurídica señala que, ha quedado acreditada la intervención del señor Emiliano Ynocente Ramos Flores y su responsabilidad como verificador en el Título Archivado 2020-651699. Asimismo, se acreditó que la información que brindó en el ejercicio de sus funciones a través de la documentación técnica que obra en el Título Archivado 2020-651699 no es acorde con la realidad, conforme lo ha señalado la Dirección Técnica Registral en el Memorándum N° 603-2022-SUNARP/DTR, donde entre otros, hace referencia al Informe Técnico N° 0001-2022-Z.R.N°XI–SEDE-ICA/UREG/MCO (fojas 167 del expediente) suscrito por la profesional de apoyo Ing. María Choque Olivares, quien efectuó la inspección ocular en el inmueble ubicado en Calle Juan José Salas N° 135, Urb. Luren, tercer piso, inmueble independizado en la partida N° 11063340, que señala que en la “*inspección ocular efectuada el 01 de marzo de 2022, se pudo visualizar que **no existe área techada** como se lee en la partida N° 11063340*” (el sombreado es nuestro), informe corroborado por las fotografías acompañadas como anexo a dicho informe, y las imágenes fotográficas que acompaña el propio encausado (fojas 151 y 152);

⁵ Artículo 24 del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N°1049. Fe Pública.

Los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley, producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencié.

Asimismo, producen fe aquellos que autoriza el notario utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales de acuerdo a la ley de la materia.

⁶ Artículo 59.- Funciones de la Dirección Técnica Registral del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp.

(...)

b) Absolver consultas de carácter técnico registral y catastral formuladas por la Alta Dirección o por los demás órganos que conforman la Sunarp.

⁷ En este sentido, no es exacto lo afirmado por el verificador encausado cuando al señalar que se limitó a corregir el error incurrido en la declaratoria de fábrica da a entender que simplemente se trata de una rectificación de error incurrido en el plano, cuando en realidad se trata de una modificación de la fábrica reubicando el baño, cambio de ubicación que implicó obviamente realizar obras que como no contaron con la respectiva licencia ni conformidad de obra, la modificación de la declaratoria de fábrica se hace en vía de regularización, razón por la cual en el FOR se consigna como fecha de conclusión de la obra (se entiende de la modificación efectuada) abril de 2016.

Que, en consecuencia, el verificador en el ejercicio de sus funciones al consignar en el formulario registral y demás documentos que forman parte del título archivado N°2020-651699 (planos, entre otros) que el área techada de la unidad inmobiliaria N° 4, ubicada en el tercer piso de la edificación era de 142.23m², aseguró que la información que presenta a Registros es real, se ajusta a la realidad del predio, sin embargo como ya quedó acreditado la información que brindó no concuerda con la realidad;

Que, asimismo, con dicha conducta el verificador ha incumplido lo establecido en el literal b) del artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios citados, puesto que no existe coherencia entre la realidad física del bien y la documentación que suscribió. A su vez, incumplió la obligación prescrita en el literal c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, al no haber actuado diligentemente para verificar que la unidad inmobiliaria 4 no tenía un área techada de 142.23m²;

Que, en ese sentido, y en base a los argumentos vertidos, no es posible acoger lo sustentado por el verificador, de que no se le permitió el ingreso a la unidad inmobiliaria para constatar si estaba techado, o que su error fue repetir información inscrita en Registros Públicos, o que no tenía autorización de la junta de propietarios para realizar alguna modificación de áreas de propiedades, o que la sanción le corresponde al primer verificador que realizó la regularización, pues el recurrente tenía la posibilidad de abstenerse a ejercitar la función de verificador, o de consignar información que únicamente había constatado; lo cierto es que, por ley ya citada el verificador tenía la obligación de consignar información real en el FOR, situación de la cual es consciente el mismo verificador como lo ha reconocido en su escrito de apelación donde señala que el objetivo del trabajo es plasmar las áreas físicas; sin embargo al no cumplir la obligación incurrió en infracción;

Que, en ese contexto, el accionar del verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores no fue diligente, dado que, en las fotografías tomadas al inmueble desde el exterior y acompañadas por el encausado a su escrito de reconsideración es posible advertir que el tercer piso no cuenta con el área techada que consignó en el FOR⁸. También debe tenerse presente que el propio texto del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 señala que el reglamento es único y su aplicación es obligatoria para las edificaciones, esto es todas sus disposiciones, comprendiendo en ellas a la declaratoria de fábrica, por consiguiente, el verificador no puede evadir dicho deber, en ese extremo queda acreditada la responsabilidad del verificador al haber proporcionado información no real al registro.

Que, habiéndose acreditado que, la información proporcionada por el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores en el ejercicio de sus funciones no es real, se le imputó haber realizado la conducta prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, esto es Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones. Seguidamente, el artículo 34⁹ del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, precisa que en el caso en que el verificador incurra en esa conducta se procederá a la cancelación de la inscripción del verificador en el Índice. En tal sentido, de la resolución que impone sanción (Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-

⁸ Numeral 2.10 del Memorandum N°603-2022-SUNARP/DTR.

⁹ **Artículo 34.- Sanción**

En los casos en los que el Verificador incurra en las conductas previstas en el artículo anterior, se procederá a cancelar la inscripción del verificador en el Índice.

El Verificador al que se ha cancelado su inscripción, conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrá volver a solicitar su inscripción en el Índice de Verificadores sino, después de transcurridos cinco (05) años desde que la resolución sancionatoria hubiera quedado firme”.

ZRXI/JEF) se observa que la sanción de cancelación recae en quien cometió la conducta infractora, este es, el apelante;

Que, conforme a lo expuesto, la Oficina de Asesoría Jurídica señala que ha quedado acreditado que no se ha producido la vulneración del principio de causalidad, pues la responsabilidad ha recaído sobre el recurrente, quien cometió la conducta infractora, conforme a lo argumentado;

b) Sobre la posible falta de motivación del principio de razonabilidad

Que, el apelante argumenta que en ningún momento ha consignado datos inciertos o falsos y que su error fue repetirlos ya que presumió su validez registral publicitada en su partida registral; indica que es ilógico que se le impute tal sanción, más aún si ha quedado demostrado mi ánimo profesional de consignar y corregir su área total inscrita, y es gracias a ese accionar que se ha podido constatar que el verificador que realizó la primera declaratoria de fábrica han hecho incurrir en error a su representada logrando que se publicite datos inciertos en la partida N°11063340; por lo que, la sanción establecida es desmedida y gravosa;

Que, respecto al principio de razonabilidad el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG señala que las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido;

Que, el artículo 248 del TUO de la LPAG respecto a la potestad sancionadora precisa que está regida adicionalmente por principios, entre ellos, está la razonabilidad que precisa que las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción. Sin embargo, las sanciones a ser aplicadas deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando criterios¹⁰ a efectos de su graduación;

Que, para el autor, Juan Carlos Morón Urbina el principio de razonabilidad fue concebido por la Comisión, como una regla particularizada para las decisiones de gravamen sobre los administrados, ya que se entiende que estas medidas convergen en afectaciones admitidas sobre los derechos y bienes de los administrados. Asimismo, el autor señala que la norma contempla que para cumplir con el principio de razonabilidad una disposición de gravamen (por ejemplo, una sanción administrativa, la ejecución de acto, la limitación de un derecho, etc.), debe cumplir con¹¹:

- Adoptarse dentro de los límites de la facultad atribuida. Esto es, cumplir y no desnaturalizar la finalidad para la cual fue acordada la competencia de emitir el acto de gravamen.

¹⁰ a) El beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción;
b) La probabilidad de detección de la infracción;
c) La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
d) El perjuicio económico causado;
e) La reincidencia, por la comisión de la misma infracción dentro del plazo de un (1) año desde que quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción.
f) Las circunstancias de la comisión de la infracción; y
g) La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor.

¹¹ Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14a edición, Gaceta Jurídica, Tomo I. Lima, 2019. p.92.

- Mantener la proporción entre los medios y fines. Quiere decir que la autoridad al decidir el tipo de gravamen a emitir o entre los diversos grados que una misma sanción puede conllevar, no tiene plena discrecionalidad para la opción, sino que debe optar por aquella que sea proporcional a la finalidad perseguida por la norma legal.

Que, según el Tribunal Constitucional el principio de razonabilidad parece sugerir una valoración respecto del resultado del razonamiento del juzgador expresado en su decisión, mientras que el procedimiento para llegar a este resultado sería la aplicación del principio de proporcionalidad con sus tres subprincipios: de adecuación, de necesidad y de proporcionalidad en sentido estricto o ponderación¹²;

Que, es en el seno de la actuación de la Administración donde el principio de proporcionalidad cobra especial relevancia, debido a los márgenes de discreción con que inevitablemente actúa la Administración para atender las demandas de una sociedad en constante cambio, pero también, debido a la presencia de cláusulas generales e indeterminadas como el interés general o el bien común, que deben ser compatibilizados con otras cláusulas o principios igualmente abiertos a la interpretación, como son los derechos fundamentales o la propia dignidad de las personas¹³;

Que, al respecto, corresponde verificar si la autoridad administrativa, en primera instancia, ha justificado la aplicación razonable de la sanción. Así, del expediente administrativo se tiene que en la Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-ZRXI/JEF se declara que el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores, ha incurrido en la conducta descrita en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, por lo que se le impuso la sanción de cancelación del registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Ica;

Que, de la resolución que impone sanción, se observa que se cita al artículo 15 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, el cual indica las sanciones que pueden imponerse al comprobarse una falta atribuible al verificador, entre ellas, está la suspensión, cancelación e inhabilitación. Además, precisa que la sanción de cancelación se impone cuando la falta es grave o a la tercera suspensión por falta leve. Asimismo, la resolución expresa que, ha quedado demostrado que el verificador ha incurrido en falta grave en el procedimiento de modificación de declaratoria de fábrica inscrita en el amparo de la Ley N° 27157 en mérito del título N° 2020-651699 de fecha 11 de marzo de 2022; donde se indicó que el tercer piso tenía área techada de 142.23 m2, y área libre de 0 m2;

Que, de la resolución que sanciona se advierte que, es parte de ella el Informe N° 091-2022-SUNARP-ZRXI/UAJ (Dictamen) de la Unidad de Asesoría Jurídica de la referida Zona Registral, el mismo que en su numeral 3.32 determina la sanción a imponer al verificador, así también precisa la aplicación del segundo párrafo del artículo 18 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, el mismo que establece que las sanciones a los verificadores inscritos en el Registro de Predios, se regirán por sus propias normas, siendo esta la contenida en el artículo 34 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, la misma que prevé que en caso que el *Verificador incurra en las conductas previstas en el artículo anterior, se cancela la inscripción del verificador en el Índice. Esto debido a la gravedad del presente caso, al haberse acreditado la comisión de la conducta prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, correspondiendo se cancele la inscripción del verificador en el índice;*

¹² Fundamento 15 de la Sentencia del Tribunal Constitucional. EXP. N.° 2192-2004-AA /TC.

¹³ Fundamento 16 de la Sentencia del Tribunal Constitucional. EXP. N.° 2192-2004-AA /TC.

Que, en ese orden, en la resolución que sanciona se observa que, la autoridad administrativa antes de aplicar la sanción al verificador señala la acción y la infracción en que ha incurrido el verificador, infracción que está tipificada en el literal b)¹⁴ del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios. Seguidamente la resolución que sanciona manifiesta que las sanciones a imponerse a los verificadores inscritos en el Registro de Predios, se rigen por sus propias normas, además señala el sustento legal, esto es el segundo párrafo del artículo 18 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, en tal sentido la norma aplicable es el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, el mismo que en su artículo 34 señala que si el verificador realiza las conductas detalladas en el artículo anterior, esto es descritas en el artículo 33, procede imponer la sanción de cancelación;

Que, de las citadas normas, se infiere que las conductas previstas en el ya citado artículo 33 son graves, puesto que la sanción a imponerse por norma es la cancelación de la inscripción en el índice, con lo cual se reduce el ámbito de discrecionalidad en que podrían incurrir las autoridades administrativas al determinar una sanción conforme a lo expuesto;

Que, bajo ese análisis, se advierte que la sanción impuesta al apelante no resulta arbitraria, injustificada e ilegal, pues se enmarca dentro de los límites de la facultad otorgada en el artículo 15 y 18 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, y el artículo 34 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios. Además, la sanción es proporcional a la infracción cometida, atendiendo a la gravedad de la misma. En este extremo, no se observa vulneración en la motivación al aplicar el principio de razonabilidad;

Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Emiliano Ynocente Ramos Flores y confirmar la Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-ZRXI/JEF, que le impuso la sanción de cancelación de inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, en mérito a los argumentos expuestos;

Que, asimismo, el referido Órgano de Asesoramiento Jurídico señala que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, los citados informes legales, así como el Memorandum N° 603-2022-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral, forman parte integrante de la presente resolución;

De conformidad con lo dispuesto en el literal t) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado con Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, contando con el visado de la Dirección Técnica Registral y la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar infundado el recurso de apelación.

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores contra la Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-ZRXI/JEF de fecha 27 de abril del 2022, que le impuso la sanción de cancelación de su

¹⁴ b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.

inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2.- Confirmar la responsabilidad administrativa.

CONFIRMAR la Resolución Jefatural N° 040-2022-SUNARP-ZRXI/JEF que declara la existencia de responsabilidad del Verificador Emiliano Ynocente Ramos Flores por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 3.- Agotamiento de la vía administrativa.

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

Artículo 4. - Notificación de la presente resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución al recurrente y al Jefe (e) de la Zona Registral N° XI – Sede Ica.

Artículo 5.- Motivación de la Resolución.

De conformidad con lo establecido en el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Memorándum N° 603-2022-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral y el Informe N° 1119-2022-SUNARP/OAJ y N° 1157-2022-SUNARP/OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica, forman parte integrante de la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

**Firmado digitalmente
LUIS ERNESTO LONGARAY CHAU
Superintendente Nacional
SUNARP**