



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 173-2022-SUNARP/SN

Lima, 28 de diciembre de 2022

VISTOS; el recurso de apelación de fecha 01 de setiembre de 2022, interpuesto por la verificadora Ana María Fernanda Lorenza Alba Prado contra la Resolución Jefatural N° 395-2022-SUNARP-ZRIX/JEF; el Oficio N° 1033-2022-SUNARP/ZRIX/JEF del 23 de setiembre del 2022, de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; el Memorándum N° 1054-2022-SUNARP/DTR del 04 de noviembre del 2022 de la Dirección Técnica Registral; y el Informe N°1183 -2022-SUNARP/OAJ del 23 de diciembre del 2022 de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Jefatural N° 562-2021-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 26 de noviembre del 2021, la Zona Registral N° IX - Sede Lima dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la verificadora Ana María Fernanda Lorenza Alba Prado, 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 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 declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento 0015 de la partida N° P03254775 del Registro de predios de Lima, en mérito al título N° 224486 del 29 de enero del 2018, en donde habría brindado presunta información falsa. Asimismo, la citada resolución señala las posibles sanciones que corresponderían imponer a las faltas;

Que, a través del Dictamen N° 008-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ del 08 de marzo del 2022 la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° IX – Sede Lima opina entre otros, que ha quedado demostrado que la cita verificadora, ha incurrido en falta grave imputada en la Resolución Jefatural N° 562-2021-SUNARP-ZRIX/JEF y la sanción que correspondería imponerle a la mencionada verificadora;

Que, mediante la Resolución Jefatural N° 322-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 17 de mayo del 2022, la Zona Registral N° IX – Sede Lima declara que, la verificadora Ana María Fernanda Lorenza Alba Prado, ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave, prevista en el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por haber consignado en el formulario Registral N° 1 presentado con el título N° 224486 del 29 de enero del 2018, como fecha de finalización de la obra el mes de marzo de 1999, no correspondiendo a la realidad. Asimismo, entre otros, impuso la sanción de cancelación de su registro de verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima;

Que, con Resolución Jefatural N° 395-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 22 de junio del 2022, la Zona Registral N° IX – Sede Lima declara infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 322-2022-SUNARP-ZRIX/JEF;

Que, con escrito de fecha 01 de setiembre de 2022, la verificadora interpone el recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 395-2022-SUNARP-ZRIX/JEF que declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 322-2022-SUNARP-ZRIX/JEF; alegando, entre otros, lo siguiente:

- a) Habiéndose cometido la infracción el 29 de enero del 2018, el plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones culminó el 29 de enero del 2022, sin embargo, la Resolución Jefatural N° 322-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, es de fecha 17 de mayo, por lo que a esa fecha había transcurrido en exceso el plazo prescriptorio, es decir más de 4 años.
- b) No es de su responsabilidad y obligación de la arquitecta como verificador responsable recurrir a la Municipalidad Distrital de Chorrillos en el presente caso. Asimismo, no es requisito y exigencia que el verificador tenga que recurrir a la base gráfica del Google Earth o aplicativo semejante a efectos de determinar la antigüedad de la construcción. No existe norma y/o directiva que establezca el uso base gráfica de Google Earth o aplicativo semejante a efectos de determinar la antigüedad de la construcción para el ejercicio de la función de verificador responsable en los procedimientos de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- c) Se ha omitido por parte de la Unidad de Asesoría Jurídica el haber solicitado a la Sub Gerencia de Control Urbano de la Municipalidad Distrital de Chorrillos el resultado de mi recurso de nulidad de la Resolución Sub Gerencia N° 024-2018-SGCU-GODU-MDCH y del Informe N° 031-2018/SGCU-GODU-MDCH cargo que en copia legalizada adjunte en su oportunidad a mi escrito de descargo ingresado con Hoja de Tramite N° 09 01-2021.05264.7 del 10.12.2021. Medio probatorio que resulta importante porque de ser declarado nulo la resolución Sub Gerencial y el Informe carecería de sustento el presente procedimiento;

Que, con Oficio N° 1033-2022-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 23 de setiembre del 2022, la Zona Registral N° IX - Sede Lima, eleva el Recurso de Apelación presentado por la citada verificadora; por lo que, mediante Memorándum N° 441-2022-SUNARP/OAJ la Oficina de Asesoría Jurídica solicitó opinión técnica a la Dirección Técnica Registral respecto del recurso de apelación y sus antecedentes. Posteriormente se reiteró el pedido de opinión con Memorándum N° 491-2022-SUNARP/OAJ del 22 de octubre del 2022. Es así que, con el Memorándum N° 1054-2022-SUNARP/DTR la Dirección Técnica Registral en su calidad de órgano técnico registral, emite la opinión correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 1183-2022-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° 395-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de junio del 2022, expedida por el Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, que declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 322-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, la misma que impuso sanción de cancelación al verificador, fue notificada el 12 de agosto del 2022 (a fojas 294 del expediente administrativo), y que el recurso de apelación ha sido interpuesto el 01 de setiembre del 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 la apelante y la trascendencia de determinados aspectos, los puntos materia de análisis son los siguientes:

- a) Determinar si la facultad de la autoridad para determinar la existencia de infracción ha prescrito.
- b) Determinar si se ha vulnerado el principio de legalidad.
- c) Determinar si se ha vulnerado el principio de verdad material.

a) Sobre la posibilidad de que la facultad de la autoridad para determinar la existencia de infracción haya prescrito.

Que, la apelante señala que, habiéndose cometido la infracción el 29 de enero del 2018, el plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones culminó el 29 de enero del 2022, sin embargo, la Resolución Jefatural N° 322-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, es de fecha 17 de mayo, por lo que a esa fecha había transcurrido en exceso el plazo prescriptorio, es decir más de 4 años;

Que, respecto a la prescripción el TUO de la LPAG en su artículo 252 señala lo siguiente:

*252.1 La facultad de la autoridad para determinar la existencia de infracciones administrativas, prescribe en el plazo que establezcan las leyes especiales, sin perjuicio del cómputo de los plazos de prescripción respecto de las demás obligaciones que se deriven de los efectos de la comisión de la infracción. En caso ello no hubiera sido determinado, dicha facultad de la autoridad **prescribirá a los cuatro (4) años.***

252.2 El cómputo del plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones comenzará a partir del día en que la infracción se hubiera

cometido en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes.

El cómputo del plazo de prescripción sólo se suspende con la iniciación del procedimiento sancionador a través de la notificación al administrado de los hechos constitutivos de infracción que les sean imputados a título de cargo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 255, inciso 3. Dicho cómputo deberá reanudarse inmediatamente si el trámite del procedimiento sancionador se mantuviera paralizado por más de veinticinco (25) días hábiles, por causa no imputable al administrado.

252.3 La autoridad declara de oficio la prescripción y da por concluido el procedimiento cuando advierta que se ha cumplido el plazo para determinar la existencia de infracciones. Asimismo, los administrados pueden plantear la prescripción por vía de defensa y la autoridad debe resolverla sin más trámite que la constatación de los plazos.
(...);

Que, se advierte que, el plazo que se le otorga a la autoridad administrativa para determinar la existencia de infracciones administrativas es de 4 años. Asimismo, se observa que la norma admite la suspensión de dicho plazo. En ese sentido de la revisión del expediente se tiene que, la infracción es instantánea con efectos permanentes, por lo que el plazo de prescripción se computa desde el 22 de enero del 2018, esto es desde la fecha de certificación de firma de la verificadora en el Formulario Registral N° 1. Seguidamente, se observa que el inicio del procedimiento sancionador (Resolución Jefatural N° 562-2021-SUNARP-ZRIX/JEF) fue notificado a la verificadora el 02 de diciembre del 2021 (a foja 217), en tal sentido, ha operado la suspensión del plazo prescriptorio al haberse notificado la imputación de cargos antes del cumplimiento del plazo prescriptorio, es decir antes del 22 de enero del 2022;

Que, bajo ese análisis, no se ha producido la prescripción del plazo establecido por la norma citada, para que la autoridad pueda determinar la existencia de infracciones administrativas, por lo que no resulta amparable el pedido de la impugnante, en ese sentido, corresponde continuar con el análisis de los demás puntos;

b) Sobre la posible vulneración del principio de legalidad

Que, la impugnante alega que, no es de su responsabilidad y obligación como verificador responsable recurrir a la Municipalidad Distrital de Chorrillos en el presente caso. Asimismo, señala que, no es requisito y exigencia que el verificador tenga que recurrir a la base gráfica del Google Earth o aplicativo semejante a efectos de determinar la antigüedad de la construcción. No existe norma y/o directiva que establezca el uso base gráfica de Google Earth o aplicativo semejante a efectos de determinar la antigüedad de la construcción para el ejercicio de la función de verificador responsable en los procedimientos de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común;

Que, el TUO de la LPAG respecto del principio de legalidad en su numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar señala que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. En tal sentido resulta necesario determinar las funciones de la verificadora;

Que, la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, establece procedimientos, dentro de los cuales se encuentra el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común. A su vez dicha, norma en su artículo 3 precisó que podrán acogerse a los procedimientos para sanear su situación los propietarios de las edificaciones que se construyeron sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno;

Que, la Dirección Técnica Registral mediante su Memorándum N° 1054-2022-SUNARP/DTR señala: *“téngase presente que al registro solo acceden documentos 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, es decir, el registrador no tienen función de verificar, hacer inspecciones, constataciones (no se hace trabajo de campo), sino que su calificación es documental”;*

Que, seguidamente, el artículo 4 de la Ley N° 27157 señala que el Formulario Registral con la documentación que sustenta el título será suscrito por los interesados, por un verificador cuando corresponda, además de ser legalizadas por Notario, documento con el cual se puede inscribir la fábrica;

Que, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en su artículo 1 precisa que el presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común;

Que, dicho reglamento en su numeral 2.2 del artículo 2 determina quién es el verificador:

“Artículo 2.- Términos

(...)

2.2 Definiciones Para los efectos de este Reglamento se considera como:

(...)

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

Que, a continuación, el reglamento en su artículo 3 y 4 refiere que:

“Artículo 3.- Objeto y vigencia

La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de

declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización”.

“Artículo 4.- Regularización

Es el trámite destinado a obtener el reconocimiento legal e inscripción de las edificaciones existentes (...) Se realiza a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario”;

Que, de lo expuesto se advierte que la aplicación del TUO del Reglamento de la Ley N°27157 es obligatoria en las edificaciones, asimismo que la regularización se realiza con el FOR, siendo el verificador responsable de autorizarla;

Que, la Dirección Técnica Registral en el Memorándum N° 1054-2022-SUNARP/DTR precisa que el verificador “responsable” es un ingeniero civil o arquitecto que ejerce su profesión de manera independiente, en este caso, asume una labor de colaboración con un órgano estatal, quien en virtud a su título profesional le delga la función pública de verificar la realidad de determinados aspectos técnicos de su competencia. Se trata pues de un profesional liberal que ejerce en el ámbito una función pública por delegación, Así lo ratifica el numeral 2.1. del artículo 2 de la Ley N° 27333, cuando establece: “(...) Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige 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”, lo cual evidencia la importancia y la afectación al interés público en los casos que actúe sin ceñirse al marco legal vigente;

Que, en el presenta caso, es necesario citar las responsabilidades del verificador:

- a) El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA señala lo siguiente:

“Artículo 14.- Responsabilidad de los verificadores

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

- b) El Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, cita lo siguiente:

“Artículo 24.- Funciones del verificador

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

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

“Artículo 25.- Obligaciones del Verificador

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

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

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 aun teniendo en cuenta los efectos que luego de la inscripción puedan tener la regularización de la edificación;

Que, en virtud a la relevancia de las funciones otorgadas, es que el verificador debe 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 que 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, téngase presente, además, lo expuesto por la Dirección Técnica Registral¹ respecto a la intervención del verificador responsable, señala que:

- Siendo el verificador responsable el principal actor de la regularización, máxime cuando en éste no se requiere de la autoridad municipal competente, nótese que se trata de un procedimiento excepcional², por lo que corresponde a dicho profesional verificar que las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, o demoliciones materia de regularización hayan concluido antes de la fecha límite prevista legalmente para acogerse a dicho procedimiento que, en el caso materia de examen, una de las funciones y responsabilidad de la profesional responsable, era la de verificar que las obras hayan culminado en marzo de 1999, toda vez que así se declaró en el formulario registral. La omisión de tal verificación implica el incumplimiento de su función de certificar la concordancia entre la realidad y la información contenida en el título presentado.
- Ahora, la obligación del verificador de constatar que las edificaciones, modificaciones ampliaciones, remodelaciones, o demoliciones materia de regularización haya concluido hasta antes del 21 de julio de 1999, no

¹ 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.

² Decimos que es excepcional porque el procedimiento ordinario es seguido ante la Municipalidad distrital competente, se tramita, previa solicitud de licencia de construcción y luego se peticiona la conformidad de la obra, siempre al amparo de la Ley 29090.

significa la exigencia al verificador a realizar las acciones de constatación que le permita tener certeza absoluta de dicha circunstancia, sino únicamente la realización de las acciones que le permitan concluir razonablemente que la edificación es anterior a la fecha indicada; es decir, bastaba con que tal constatación lo realice usando la diligencia ordinaria exigida en el cumplimiento de su labor.

- Así, el cumplimiento diligente de la función de verificador en lo referente a la fecha de conclusión de la edificación, implica que tal profesional no solo constante en el lugar la situación y estado de edificaciones materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones, sino sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los interesados o propietarios . Para tal efecto, el verificador puede consultar la información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad³ a la que pertenece el inmueble materia de regularización, la información contenida en el Google Earth, entre otros;

Que, finalmente la Dirección Técnica Registral refiere que se encuentra dentro de la función del verificador, como responsable del procedimiento y principal actor de la regularización, no solo la de constatar la edificación, sino que su labor conlleva actuar con la debida “diligencia” a fin de poder determinar con certeza que la fecha proporcionada como dato de culminación de la obra corresponda al supuesto previsto en la Ley 27157, por lo que, aquella está determinada por la constatación de la fecha de culminación de la fábrica con la debida diligencia del expertise o pericia de la profesión;

Que, en ese sentido, la Oficinas de Asesoría Jurídica señala que, no es posible acoger lo sustentado por la verificadora, de que no es su responsabilidad y obligación recurrir a la Municipalidad Distrital de Chorrillos, así como tampoco acoger el argumento de que, no exista norma que señale el uso base gráfica de Google Earth o aplicativo semejante para ejercer la función de verificador, pues lo cierto es que, la recurrente estaba obligada a realizar acciones y usar mecanismos a su alcance, al menos para excluir la posibilidad de que la edificación objeto en cuestión sea posterior a la fecha declarada; asimismo, por ley ya citada el verificador tenía la obligación de consignar información real en el FOR, sin embargo no ha cumplido con las obligaciones citadas, es así que la información otorgada es falsa. En tal sentido, se observa que el accionar del verificador no fue diligente;

Que, así también, téngase 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 quedan acreditadas las funciones de la apelante Ana María Fernanda Lorenza Alba Prado como verificadora responsable de la regularización de fábrica y su responsabilidad al haber proporcionado información falsa al registro, en virtud de las normas antes citadas. En tal sentido, no se ha visto vulnerado el principio de legalidad en este extremo;

³ 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.

c) Sobre la posible vulneración al principio de verdad material.

Que, en este extremo la verificadora señala que, se ha omitido por parte de la Unidad de Asesoría Jurídica el haber solicitado a la Sub Gerencia de Control Urbano de la Municipalidad Distrital de Chorrillos el resultado de mi recurso de nulidad de la Resolución Sub Gerencia N° 024-2018-SGCU-GODU-MDCH y del Informe N° 031-2018/SGCU-GODU-MDCH. Medio probatorio que resulta importante porque de ser declarado nulo la resolución Sub Gerencial y el Informe carecería de sustento el presente procedimiento;

Que, Respecto del principio de verdad material el TUO de la LPAG en su numeral 1.11 del artículo 4 del título preliminar señala que, *en el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas;*

Que, seguidamente, en el expediente administrativo obra el Oficio N° 007-2022-MDCH-SOPR-AFCU de fecha 10 de mayo del 2022 remitido por la Jefa del Área Funcional de Control Urbano de la Municipalidad de Chorrillos, Ing. Eva Patricia Ruiz Castillo, quien precisa lo siguiente:

- a) Haber asumido funciones el 31 de marzo del 2022, y que el pedido de nulidad de la Resolución Sub Gerencia N° 024-2018-SGCU-GODU-MDCH del 18 de mayo formulado por la verificadora Arq. Ana María Fernanda Lorenza Alva Prado, con fecha 30 de enero del 2020 (Doc. 00174-2020) no obra en la entrega de cargo realizada por la anterior jefa.
- b) Sin perjuicio de ello, señala que la citada resolución se emitió en el marco de un procedimiento sancionador seguido contra José Ricardo Ríos Ríos y Ana Melva Pacheco Baltazar, por haber realizado una edificación sin autorización municipal en el predio ubicado en Av. Los Horizontes Mz. G-11 Lt. 04 Urb. Los Cedros de Villa Tercera Etapa. En ese sentido, la verificadora Arq. Ana María Fernanda Lorenza Alva Prado, no ha sido parte en dicho procedimiento al no haber sido la persona que cometió la infracción, por lo que no tiene legitimidad para obrar en el mismo.
- c) Además, la nulidad de oficio, constituye una potestad de la Administración que le permite revisar de oficio sus propias decisiones, más no constituye un derecho subjetivo a través del cual el administrado o terceros puedan obtener un reexamen de la decisión emitida (...) dicha potestad no es un medio impugnatorio.
- d) Finalmente, de conformidad con el artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la potestad para declarar la nulidad de oficio prescribe a los 2 años por lo que, a la fecha, dicho acto administrativo surte plenos efectos;

Que, previamente resulta necesario mencionar que, la Dirección Técnica Registral señala que, en el expediente administrativo que conforme al Informe N° 031-2018/SGCU-GODU-MDCH, emitido por el Subgerente de Control Urbano de la Municipalidad de Chorrillos, se verifican fotografías aéreas tomadas por el aplicativo Google Earth del año 2014 y del 17 de abril del 2017, al área del predio identificado en la partida N° P03254775 se encuentra en condición de terreno sin construir, asimismo

señala que las imágenes tomadas, mediante inspección, por los funcionarios de la citada municipalidad el 25 de abril del 2018, se aprecia una construcción reciente en estado de casco no habitable, con lo cual se podría concluir que la obra no habría finalizado en marzo del año 1999, como se indicó en la documentación que dio mérito a la inscripción de la regularización de la declaratoria de fábrica y subdivisión. En tal sentido, quedó acreditado que la edificación no se terminó de construir en marzo de 1999;

Que, con todo lo referenciado, resáltese que, el presente procedimiento sancionador es seguido únicamente contra la verificadora y su fin es determinar las responsabilidades en que hubiese podido incurrir la citada verificadora, dicho procedimiento se sustenta en las imágenes contenidas en el Informe N° 031-2018/SGCU-GODU-MDCH, las cuales determinan que la fecha de término de la edificación declarada no es concordante con la realidad, por tanto, quedó acreditado que la información declarada es falsa, pues en el expediente administrativo no obra medio que desvirtúe lo señalado, a pesar de que, la verificadora ha tenido la posibilidad de articular los medios necesarios para ejercer su derecho de defensa. Así también, téngase presente que, para nuestro caso, la determinación de responsabilidad en el presente procedimiento no depende del procedimiento iniciado por la Municipalidad de Chorrillos a los propietarios del inmueble materia de análisis. En tal sentido, no se observa vulneración al principio de verdad material por lo que, no se acoge lo alegado por la verificadora en este extremo;

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 la verificadora Ana María Fernanda Lorenza Alba Prado contra la Resolución Jefatural N° 395-2022-SUNARP-ZRIX/JEF que declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 322-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, 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, el citado informe legal, así como el Memorándum N° 1054-2022-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 la verificadora Ana María Fernanda Lorenza Alba Prado contra la Resolución Jefatural N° 395-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de junio del 2022, que declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 322-2022-SUNARP-ZRIX/JEF que impuso la sanción de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2.- 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 3. - Notificación de la presente resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución al recurrente y a la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Artículo 4.- 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° 1054-2022-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral y el Informe N° 1183-2022-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**