



## RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA ADJUNTA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 012 -2023-SUNARP/SA

Lima, 31 de enero de 2023

**VISTOS;** el recurso de apelación de fecha 20 de setiembre de 2022, interpuesto por el verificador Alfredo Servat Univazo contra la Resolución Jefatural N° 572-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 23 de agosto del 2022; el Oficio N° 1068-2022-SUNARP/ZRIX/JEF del 29 de setiembre del 2022, de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; Oficio N°1237-2022-SUNARP/ZRIX/JEF del 07 de noviembre del 2022 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; el Memorándum N°1096-2022-SUNARP/DTR del 18 de noviembre del 2022 de la Dirección Técnica Registral; y el Informe N° 024-2023-SUNARP/OAJ del 12 de enero del 2023 de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Jefatural N° 622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 21 de diciembre del 2021, la Zona Registral N° IX - Sede Lima dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador Alfredo Servat Univazo, 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 ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 45359573 del Registro de predios de Lima, en mérito al título N° 1675628 del 06 de octubre del 2020, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble;

Que, a través del Dictamen N° 017-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ, la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° IX – Sede Lima concluye, entre otros, que ha quedado demostrado que el citado verificador, ha incurrido en falta grave imputada en la Resolución Jefatural N° 622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF, en razón del Oficio N° 523-2021-MSB-GM-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrito de San Borja, del Informe N° 203-2021-MSB-GM-GDUC/rapp, emitido por el especialista de Catastro y los registros fotográficos de fecha 05 de julio de 2006, 16 de diciembre de 2015 y 10 de diciembre del 2019 de los archivos de la Municipalidad Distrital de San Borja, que la fecha de finalización no sería la consignada por el verificador en el asiento B00002 (20 de mayo de 1999), ni la consignada en su rectificación en el asiento B00006 (20 diciembre de 2016) sino en diciembre de 2019;

Que, por Resolución Jefatural N° 572-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 23 de agosto del 2022, la Zona Registral N° IX – Sede Lima declara, que el verificador Alfredo Servat Univazo, ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta grave, prevista en el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de

regularización de ampliación, modificación y remodelación de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00002 de la Partida N° 45359573 del Registro de Predios, en mérito del título N° 2020-1675628 del 06 de octubre del 2020, que efectuó con información inexacta y discordante con la realidad del inmueble. 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 escrito de fecha 20 de setiembre de 2022, el citado verificador interpone recurso de apelación a fin de que se declare nula la Resolución Jefatural N° 572-2022-SUNARP-ZRIX/JEF; alegando, entre otros, lo siguiente:

*“La municipalidad está tomando como consideración un registro fotográfico del año 2019, pero el derecho sancionador se aplica de manera residual por lo que la jefatura debe también valorar los argumentos esgrimidos por la defensa.*

*Siempre existe una presunción de veracidad, en este caso (...) es la que yo como verificador al elaborar el expediente he manifestado que la fecha de finalización es 20 de diciembre del 2016, (...) así lo ha declarado el propietario, yo como verificador no puedo dudar de la información que me brinda el propietario, porque en la municipalidad de San Borja no hay mayor registro fotográfico que me permita (...) como verificador deducir que la fecha de culminación de la obra haya sido culminada el año 2019, como menciona la Municipalidad de San Borja.*

*Entonces como no hay un medio con el cual a mi como verificador me haya dado certeza de que la obra haya culminado en el 2019, se tuvo por aceptada la declaración del propietario de fecha 20 de diciembre del 2016.*

*Cuestiono agregando que en la municipalidad de san Borja no habrá ningún registro fotográfico distinto del año 2016, 2017 y 2018, es por eso que yo como verificador me he basado que la fecha de culminación de obra es de 20 de diciembre del 2016, en virtud de lo declarado por el propietario y en base a la presunción de veracidad que está regulado en el derecho administrativo.*

*En tal sentido el procedimiento debe concluir sin sanción y archivarse porque en base a la presunción de veracidad que está regulado en el derecho administrativo, no es motivo para sancionar a un profesional”*

Que, con Oficio N° 1068-2022-SUNARP/ZRIX/JEF, la Zona Registral N° IX - Sede Lima, eleva el Recurso de Apelación presentado por el mencionado verificador; por lo que, mediante Memorándum N° 457-2022-SUNARP/OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica solicita opinión técnica a la Dirección Técnica Registral. Seguidamente mediante Oficio N°1237-2022-SUNARP/ZRIX/JEF. la Zona Registral N° IX - Sede Lima traslada el escrito de fecha 06 de octubre del 2022 del verificador el cual contiene copia de la Carta N° 921-2022-MSB-SG de fecha 19 de setiembre del 2022, la misma que fue remitida a la Dirección Técnica citada mediante el Memorándum N° 545-2022-SUNARP/OAJ de fecha 14 de noviembre del 2022 para su evaluación en forma conjunta. Finalmente, con el Memorándum N° 1096-2022-SUNARP/DTR la Dirección Técnica Registral en su calidad de órgano técnico registral, emite la opinión correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 024-2023-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° 572-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 23 de agosto del 2022, expedida por el Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, que impuso sanción de cancelación al verificador, fue notificada el 29 de agosto del 2022 (según folio 93 vuelta), y que el recurso de apelación ha sido interpuesto el 20 de setiembre 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 los mismos, se estableció que los puntos materia de análisis serán los siguientes: 1) Determinar si se ha logrado acreditar que el verificador ha incurrido en infracción; y 2) Determinar si se ha presentado condición eximente de responsabilidad por infracción: subsanación;

**(iii) Evaluación de los puntos materia de análisis**

**Sobre la posibilidad de no haberse acreditado que el verificador haya incurrido en infracción**

Que, en el presente caso resulta necesario citar algunos principios del TUO de la LPAG:

**1.7 Principio de presunción de veracidad.** - *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. Esta presunción admite prueba en contrario*<sup>12</sup>.

**9. Presunción de licitud.**- *Las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario*<sup>3</sup>;

<sup>1</sup> Artículo IV del Título Preliminar. Principios del procedimiento administrativo.

<sup>2</sup> Juan Carlos Morón Urbina señala que el principio de presunción de veracidad es un principio informador de las relaciones entre la Administración y los ciudadanos, consistente en suponer por adelantado y con carácter provisorio que los administrados proceden con verdad en sus actuaciones en el procedimiento en que intervengan de modo que se invierte la carga de la prueba en el procedimiento, sustituyendo la tradicional prueba previa de veracidad a cargo del administrado, por la acreditación de la falsedad a cargo de la Administración, en vía posterior. (...) Por su imperio, las autoridades públicas han de suponer legalmente que los administrados proceden con verdad en sus actuaciones en cualquiera de los procedimientos en los que intervienen. Esta actitud exigida por la LPAG a las autoridades está dirigida a superar la exigencia de comprobaciones documentales en los procedimientos administrativos sobre cada una de las situaciones o aspectos relevantes para la adopción de las decisiones públicas que no solo dilatan la conclusión del procedimiento sino también trasuntan una actitud contradictoria con el carácter servicial con que debe conducirse la gestión de las entidades. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14° edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2019. pág.101 y 102.

<sup>3</sup> Artículo 248 Principios de la potestad sancionadora administrativa.

Que, en virtud a los hechos alegados por el apelante, los cuales están orientados a precisar que no se ha acreditado que haya brindado información discordante, corresponde pronunciarse sobre el principio de licitud, al cual también debe ceñirse la potestad sancionadora de todas las entidades;

Que, en el expediente administrativo se tiene que con Resolución Jefatural N° 622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF se inició el procedimiento sancionador contra el verificador Alfredo Servat Univazo, por su actuación en el procedimiento de regularización de ampliación, modificación y remodelación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°45359573 del Registro de predios de Lima, en mérito al título N° 1675628 del 06 de octubre del 2020, en el que se señaló con fecha de finalización de la obra el 20 de mayo de 1999;

Que, posteriormente, mediante título N° 2021-03686214 de fecha 30 de diciembre de 2021, se inscribió en el asiento B00006, la rectificación del asiento B00002 de la partida aludida, en cuanto a la fecha de culminación de la obra, siendo la fecha correcta es el 20 de diciembre de 2016<sup>4</sup>;

Que, ambos asientos, tanto la inscripción de la ampliación de la declaratoria de fábrica, como su ulterior rectificación, se encuentran legitimados conforme al artículo 2013 del Código Civil, que señala que, el contenido del asiento registral, se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme<sup>5</sup>;

Que, finalmente, mediante la Resolución N° 572-2022-SUNARP/ZRIX/JEF, se determinó que el citado verificador incurrió en conducta sancionable, por lo que se le impuso sanción de cancelación de su registro de verificador, dado que se habría determinado que la fecha de finalización de la obra, respecto de la demolición parcial, ampliación, modificación del inmueble inscrito en la partida N° 45359573 del Registro de Predios de Lima, no correspondía al 20 de mayo de 1999. En opinión de la Dirección Técnica Registral<sup>6</sup> no se estaría considerando la rectificación de la fecha de culminación de la obra registrada en el asiento B0006 de la aludida partida, donde consta que la fecha de culminación de las obras fue el 20 de diciembre del 2016;

Que, en el expediente administrativo se observa que en el procedimiento de regularización intervino el Verificador Responsable: Arquitecto Alfredo Servat Univazo, quien suscribió el Formulario Registral N° 1 en vía de regularización, según la Ley N° 27157 y el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, e informe técnico de Verificación con firma certificada ante notario de Lima, Aurelio Díaz Rodríguez. El título que dio mérito a la inscripción es el N° 2020-01675628 del 06/10/2020<sup>7</sup>. En tal sentido, está acreditada la intervención del verificador respecto esta regularización;

Que, es necesario citar las responsabilidades del verificador en el ejercicio de sus funciones:

- 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*

<sup>4</sup> Según opinión emitida por la Dirección Técnica Registral mediante Memorándum N° 1096-2022-SUNARP/DTR.

<sup>5</sup> En opinión emitida por la Dirección Técnica Registral mediante Memorándum N° 1096-2022-SUNARP/DTR.

<sup>6</sup> Memorándum N°1096-2022-SUNARP/DTR.

<sup>7</sup> Dirección Técnica Registral mediante Memorándum N°1096-2022-SUNARP/DTR

***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 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 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, respecto del verificador la Dirección Técnica Registral<sup>8</sup> precisa que:

- *Adviértase 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 delega 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**<sup>9</sup>. Así lo ratifica el numeral 2.1 del artículo 2° de la Ley 27333, cuando*

<sup>8</sup> Mediante Memorándum N°1096-2022-SUNARP/DTR.

<sup>9</sup> GARCIA ENTERRIA, Eduardo y FERNANDEZ, Tomás Ramón. Curso de Derecho Administrativo. Thomson Civitas. Madrid: 2004, Tomo I, pág. 47 “Este fenómeno de delegación se produce también afuera del campo de concesión de servicios públicos con los mismos efectos. El delegado (que puede ser otra administración pública o incluso, un simple

establece: "(...) Asimismo, en los casos que la Ley 27157 exige intervención de un verificador, este 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.

- *Tal certificación implica, entre otros, dar por cierta la concordancia entre los datos, especificaciones técnicas y características de la fábrica declarados en el formulario registral, en el informe técnico de verificación y anexos, con las que ostenta la fábrica en la realidad física. Precisamente, uno de los datos que el verificador está obligado a declarar en el formulario registral es la "fecha de terminación de la construcción" materia de regularización, dato que tiene singular importancia, en tanto determina la aplicación o no del procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley N° 27157.*
- *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 tiene función de verificar, hacer inspecciones, constataciones (no se hace trabajo de campo), sino que su calificación es documental.*
- *Así, siendo el Verificador Responsable el principal actor de la regularización, máxime cuando en éste no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, nótese que se trata de un procedimiento excepcional<sup>10</sup>, 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 el 20 de diciembre del 2016, toda vez que así se declaró vía rectificación. 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.*
- *Así, el cumplimiento diligente de la función de verificador en lo referente a la fecha de la conclusión de la edificación, implica que tal profesional no solo 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 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 municipalidad<sup>11</sup> a la que pertenece el inmueble materia de regularización, entre otros.*
- *Cabe precisar que, a la fecha de la emisión del Informe emitido por el profesional de Catastro de la Municipalidad de San Borja<sup>12</sup> y el oficio<sup>13</sup> remitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro del citado ente edil, no constaba en la partida registral la inscripción de la rectificación de la fecha de culminación de la obra proporcionada por el verificador responsable en el sentido que la fecha de terminación de la obra no fue*

---

sujeto privado) actúa en el ámbito de la delegación que se traben entre los particulares y el delegado serán, también, administrativas, aunque este último sea formalmente un sujeto privado".

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Informe N° 203-2021-MSB-GM-GDU/rapp, emitido por el Especialista en catastro de la Municipalidad de San Borja, Renzzo Adelmo Príncipe Pereda.

<sup>13</sup> Oficio N° 523-2021-MSB-GM-GDUC del 05.11.2021, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad de San Borja, solicitó a la Jefatura de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, se efectúen las acciones de control correspondientes conforme al Reglamento de la Ley.

el 20 de mayo de 1999, **sino que fue en la fecha de 20 de diciembre del 2016**, dato que también discrepa de lo manifestado por la Municipalidad de San Borja, quien en virtud del control posterior efectuado, **habría determinado que las obras de ampliación y otros fueron culminadas en diciembre del 2019.**

- Sin perjuicio de lo expuesto, en el presente caso, de la lectura del expediente, se advierte que el verificador habría solicitado vía acceso a la información pública, mediante escrito del 07 de setiembre del 2022, esto es, con posterioridad al inicio del procedimiento sancionador, registros fotográficos del predio objeto de regularización de los años 2016, 2017 y 2018, siendo que la Municipalidad mediante Carta N° 921-2022-MSB-SG del 19 de setiembre del 2022, contestó que no existía en los registros fotográficos del predio para los años citados en la Municipalidad Distrital de San Borja, lo expresado implica dos situaciones: i) Que, el verificador no realizó dichas acciones previo al trámite de regularización y ii) Que, no existe registro fotográfico del mes de diciembre del 2016, que nos permita determinar que en efecto, a dicha fecha no existían las ampliaciones declaradas vía regularización, por lo que a priori, se podría inferir que de haber actuado el verificador con la debida diligencia, el resultado hubiera sido el mismo, es decir, no hubiese podido determinar si las obras fueron o no concluidas en diciembre del 2016.
- Por otra parte, la Municipalidad alega o habría determinado que las ampliaciones habrían sido efectuadas en diciembre del 2019<sup>14</sup>, para lo cual obra en el expediente un registro fotográfico del año 2019 del que sería el predio objeto de regularización, la cual es similar al registro fotográfico del año 2021; sin embargo, desde el ángulo de toma de las fotografías solamente muestran imágenes de un inmueble o edificación de 3 niveles, dato que difiere tanto de lo declarado por el verificador, como lo alegado por la Municipalidad, en el sentido que sobre el predio objeto de regularización obra una edificación de 4 niveles y azotea.

Que, finalmente la referida Dirección concluye que, conforme a lo manifestado en los párrafos precedentes, 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, bajo ese análisis, del expediente se observa que la información otorgada en primera oportunidad por el verificador (título N° 1675628 del 06.10.2020: sobre fecha de finalización de la obra fue el 20 de mayo de 1999) no era correcta, no se ajustaba a la realidad, pues era discordante con lo real, según lo obrante en el Informe N° 203-2021-MSB-GM-GDUC/rapp, emitido por el especialista de Catastro y especialmente los registros fotográficos de fecha 05 de julio de 2006, 16 de diciembre de 2015; es por ello que la autoridad administrativa en primera instancia inicia un procedimiento sancionador contra el citado verificador, y es en virtud de la puesta en conocimiento de la resolución de inicio, que el verificador procedió a corregir la discordancia, hecho que también se acredita con la rectificación realizada por el verificador (título N° 2021-03686214 de fecha 30.12.2021 en el asiento B00006, la rectificación del asiento B00002 de la partida aludida, en cuanto a la fecha de culminación de la obra), siendo la fecha correcta es el 20 de diciembre de 2016<sup>15</sup>; pues de lo contrario el verificador no hubiese realizado la rectificación;

<sup>14</sup> Es decir, el hecho que se acompañe una fotografía del 2019 donde se pueda apreciar que ya existe una edificación concordante con lo declarado, dicha información no determina que las obras hayan sido ejecutadas en ese año.

<sup>15</sup> Según opinión emitida por la Dirección Técnica Registral mediante Memorandum N° 1096-2022-SUNARP/DTR.

Que, sobre la rectificación (la cual precisa que el término de la obra fue el 20 de diciembre del 2016) se observa que la documentación obrante en el expediente no ha logrado acreditar que el término de la obra se realizó en diciembre del 2019 (tal como lo señaló la Municipalidad de San Borja y la autoridad administrativa en la resolución de sanción), conforme a los argumentos vertidos por la Dirección Técnica Registral<sup>16</sup> por lo que, en tal sentido, respecto de esta rectificación cabe presumir que la última información brindada por el verificador es cierta;

Que, sin perjuicio de lo señalado, ha quedado acreditado que, el verificador en primera oportunidad incumplió con las funciones ya citadas, pues brindó información no real, información falsa, conducta que es sancionable conforme a lo establecido en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y que constituye falta grave según el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, y que si bien el verificador rectificó la información, esta fue con posterioridad a la comunicación enviada por la autoridad administrativa sobre la discordancia con la realidad. En tal sentido, la responsabilidad administrativa debe recaer sobre el citado verificador, quien ha intervenido en la regularización de la referida edificación, por lo que la presunción de licitud quedó desvirtuada en este extremo;

*Respecto a la posibilidad de existir condición eximente de la responsabilidad por infracción*

Que, el apelante alega que, en tal sentido el procedimiento debe concluir sin sanción y archivarse porque en base a la presunción de veracidad que está regulado en el derecho administrativo, no es motivo para sancionar a un profesional;

Que, en opinión de Juan Carlos Morón Urbina los eximentes de responsabilidad administrativa, o también llamados por la doctrina española causas de exculpación, están dirigidos a la exculpación del autor de la infracción administrativa. La exculpación de la responsabilidad supone la realización de la infracción, por ende, existe un autor que ha cometido la conducta calificada como infractora, pero que no responderá sobre ella. De la misma manera que los atenuantes, la incidencia final de esta figura recae sobre la sanción. En los eximentes de responsabilidad, existe una infracción cometida, una conducta que merece *apriori* una sanción; pero que, al darse determinados supuestos en la comisión de esta, no puede ni debe el sujeto merecer atribuirle la responsabilidad. Por tanto, a través de esta figura existe una negación de la antijuricidad en la acción o en la capacidad del sujeto de responder por la misma<sup>17</sup>;

Que, al respecto resulta necesario citar el artículo 257 del TUO de la LPAG, el cual establece condiciones eximentes de la responsabilidad por infracciones, siendo relevante lo siguiente:

*1.- Constituyen condiciones eximentes de la responsabilidad por infracciones las siguientes:*

*(...)*

*f) La subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos a que se refiere el inciso 3) del artículo 255.*

Que, en opinión del autor Juan Carlos Morón Urbina el objetivo de calificar la subsanación voluntaria como una condición eximente es promover la enmienda espontánea de los administrados conscientes y evitar a la Administración Pública seguir,

<sup>16</sup> Mediante Memorándum N° 1096-2022-SUNARP/DTR.

<sup>17</sup> Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 14a edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2019.Pag.515.

a su costo y distraer recursos, en tediosos y prolongados expedientes sancionadores cuando la conducta ya no existe y los efectos están reparados: es decir el objetivo de la sanción que es la disuasión ya se ha producido. En esa línea, el sentido de la norma no es la imposición de sanciones con la finalidad última de desincentivar la comisión de ilícitos, sino buscar que el administrado, de manera absolutamente voluntaria y sin la mediación de requerimiento por parte de la autoridad administrativa, adecúe su comportamiento al ordenamiento jurídico, evitando así el uso de recursos del Estado en la determinación de la existencia de responsabilidad<sup>18</sup>;

Que, del expediente administrativo se tiene que, la imputación de cargos (Resolución Jefatural N° 622-2021-SUNARP-ZRIX/JEF) fue notificada al verificador el 29 de diciembre del 2021 (a fojas 59 vuelta), y que el apelante rectificó la fecha de culminación de la obra, esto a través del título N° 2021-03686214 de fecha 30 de diciembre de 2021, esto es con posterioridad a la notificación de imputación de cargos, en consecuencia, en el presente caso la subsanación realizada no constituye eximente de responsabilidad, puesto que se ha realizado con posterioridad a la notificación de la resolución de inicio del procedimiento sancionador por lo que no corresponde acoger lo argumentado por el verificador;

Que, asimismo, se precisa que, la infracción imputada al verificador es: Falsedad en la Información o documentación presentada por el verificador en el ejercicio de sus funciones, prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada, prevista el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157. Respecto de las sanciones, el artículo 34 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios precisa que en caso que se incurra en la conducta prevista en el artículo anterior, esto es el artículo 33 ya citado, se procederá a cancelar la inscripción del verificador en el Índice. Por su parte, el artículo 15 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 precisa que, si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer la cancelación de su registro de verificador si la falta es grave; en tal sentido, respecto de las infracciones imputadas, las normas citadas establecen que corresponde imponer únicamente la sanción de cancelación, por tratarse de infracción grave, sanción que es la misma que se ha impuesto al verificador;

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 Alfredo Servat Univazo y confirmar la Resolución Jefatural N° 572-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, que le impuso la sanción de cancelación de inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en mérito a los argumentos expuestos;

Que, la autoridad competente para emitir la resolución que resuelva recurso de apelación es el Superintendente Nacional conforme lo establece el literal t) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN;

Que, no obstante lo señalado, atendiendo a lo resuelto mediante la Resolución Suprema N° 010-2023-JUS publicada el 04 de enero de 2023, el precitado órgano de asesoramiento manifiesta que, en el presente caso se ha configurado el supuesto de ausencia previsto en artículo 15 de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en concordancia con lo señalado en la parte final del artículo 10 del Texto

---

<sup>18</sup> Ibidem, Pag. 522 y 523.

Integrado del ROF de la Sunarp; donde se dispone que, en caso de ausencia o impedimento temporal el Superintendente Nacional, es reemplazado por el Superintendente Adjunto;

Que, en ese sentido, considerando que mediante la Resolución Suprema N° 061-2022-JUS publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 07 de abril de 2022, se designa al señor Eduar Jesús Salazar Sánchez en el cargo de Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que corresponde que el acto resolutivo a emitir sea formalizado a través de una Resolución de la Superintendencia Adjunta;

Que, el referido Órgano de Asesoramiento 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° 1096-2022-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral, forman parte integrante de la presente resolución;

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en concordancia con lo señalado en el artículo 10 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, y 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 Alfredo Servat Univazo contra la Resolución Jefatural N° 572-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 23 de agosto del 2022, que le 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.- Confirmar la responsabilidad administrativa.**

**CONFIRMAR** la Resolución Jefatural N° 572-2022-SUNARP-ZRIX/JEF que declara la existencia de responsabilidad del Verificador Alfredo Servat Univazo 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° IX–Sede Lima.

##### **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 Memorandum N° 1096-2022-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral y el Informe N° 024 -2023-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  
EDUAR JESÚS SALAZAR SÁNCHEZ  
Superintendente Adjunto  
SUNARP**