



## RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 052 -2023-SUNARP/SN

Lima, 10 de abril de 2023

**VISTOS;** el Recurso de Apelación de fecha 23 de enero de 2023, interpuesto por el verificador José Martí Segundo Saldaña Leiva contra la Resolución Jefatural N° 274-2022-SUNARP/ZRV/JEF del 28 de diciembre del 2022; el Oficio N°081-2023-SUNARP/ZRV/JEF del 26 de enero del 2023 de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo; el Memorándum N°163-2023-SUNARP/DTR del 20 de febrero del 2023 de la Dirección Técnica Registral; y el Informe N° 255-2023-SUNARP/OAJ del 21 de marzo del 2023 de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución Jefatural N° 099-2022-SUNARP-ZRV/JEF de fecha 25 de mayo del 2022, la Zona Registral N° V - Sede Trujillo dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Ing. José Martí Segundo Saldaña Leiva, en calidad de verificador responsable, por haber consignado información presuntamente falsa en el Formulario Registral N°6-Ley N°27157 y demás documentos presentados con el Título 2021-2723132, al declarar indebidamente la construcción (declaratoria de fábrica) del predio inscrito en la Partida N°11135530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, ya que no existe correspondencia entre los planos y demás documentación técnica presentada con la realidad física del predio, al declarar como fecha de terminación de la fábrica octubre de 2016. Incumpléndose con la función establecida en el literal b) del artículo 24 y la obligación señalada en el literal c) del artículo 25, ambos del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordante con el artículo 14 del D.S N°035-2006-VIVIENDA. Conducta sancionable prevista en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, además de ser considerada falta grave de acuerdo al inciso a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157;

Que, por Resolución Jefatural N° 274-2022-SUNARP-ZRV/JEF del 28 de diciembre del 2022, la Zona Registral N° V – Sede Trujillo declara la existencia de responsabilidad del Ing. José Martí Segundo Saldaña Leiva, en calidad de verificador, por la falta imputada en la resolución de inicio del procedimiento. Asimismo, también impuso la sanción de cancelación de la inscripción del verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios;

Que, con escrito de fecha 23 de enero de 2023, el verificador interpone el Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 274-2022-SUNARP/ZRV/JEF; en el cual alega que no es función del verificador responsable certificar la fecha de terminación de la edificación. Señala que en el procedimiento sancionador iniciado en su contra no ha sido posible corroborar fehacientemente la primera de dichas imputaciones debido al margen de tiempo transcurrido entre la declaración efectuada por el verificador y el informe de fiscalización, ya que es posible que el inmueble haya sufrido modificaciones

posteriores a la verificación no declaradas en el registro, por lo que no corresponde imputar responsabilidad sobre este extremo. No existe ningún elemento probatorio que evidencie y demuestre el actuar doloso;

Que, con Oficio N° 081-2023-SUNARP/ZRV/JEF del 26 de enero del 2023 la Zona Registral N° V – Sede Trujillo remitió a la Superintendencia Adjunta el Recurso de Apelación formulado en el procedimiento sancionador instaurado contra el mencionado verificador; por lo que, mediante Memorándum N° 053-2023-SUNARP/OAJ la Oficina de Asesoría Jurídica solicitó opinión técnica a la Dirección Técnica Registral. Finalmente, con el Memorándum N°163-2023-SUNARP/DTR la Dirección Técnica Registral en su calidad de órgano técnico registral, emitió la opinión correspondiente;

***(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° 274-2022-SUNARP/ZRV/JEF de fecha 28 de diciembre del 2022, expedida por la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, fue notificada el 03 de enero del 2023 (a fojas 144) y que el Recurso de Apelación ha sido interpuesto el 23 de enero del 2023, de lo que se concluye que dicho recurso ha sido 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;

***(ii) Sobre la determinación de puntos materia de análisis***

Que, conforme con lo descrito, atendiendo a los alegatos desarrollados por el apelante resulta necesario analizar si se ha desvirtuado la presunción de licitud;

Que, el apelante argumenta que no es función del verificador responsable certificar la fecha de terminación de la edificación. En el procedimiento sancionador iniciado no ha sido posible corroborar fehacientemente la primera de dichas imputaciones debido al margen de tiempo transcurrido entre la declaración efectuada por el verificador y el informe de fiscalización, ya que es posible que el inmueble haya sufrido modificaciones posteriores a la verificación no declaradas en el registro, por lo que no corresponde imputar responsabilidad sobre este extremo. No existe ningún elemento probatorio que evidencie y demuestre el actuar doloso;

Que, el principio de presunción de licitud, en el numeral 9 del artículo 248 del TUO de la LPAG, se establece que las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario;

Que, en el presente expediente administrativo se aprecia que al apelante se le imputó el incumplimiento de la función establecida en el literal b) del artículo 24 y la obligación señalada en el literal c) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios concordante con el artículo 14 del D.S N°035-2006-VIVIENDA, cuyos textos se citan:

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, debe resaltarse que la función de certificación del verificador tiene implicancias, las cuales fueran manifestadas por la Dirección Técnica Registral<sup>1</sup> mediante Memorándum N° 163-2023-SUNARP/DTR, las mismas que se citan:

*“1.6 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. Entre los datos que el verificador está obligado a declarar en el formulario registral se encuentra la **“fecha de terminación de la construcción”** materia de regularización, dato de singular importancia, en tanto, como ya se señaló, determina la aplicación o no del procedimiento de regularización de edificaciones previsto en la Ley 27157.*

*1.7 En efecto, siendo el Verificador Responsable el principal actor de la regularización, máxime cuando en éste no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, 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, a la fecha es el 31 de diciembre de 2016. 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.*

*1.8 Dicha obligación, (...) no significa la exigencia al verificador de realizar las acciones de constatación que le permitan tener certeza absoluta de la fecha de conclusión de la edificación declarada, sino únicamente la realización de las acciones que le permitan concluir razonablemente que la edificación es anterior a la fecha indicada; es decir, basta con que tal constatación lo realice usando la diligencia ordinaria exigida en el cumplimiento de su labor, lo cual implica que el*

---

<sup>1</sup> Artículo 58 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP-SN.- Dirección Técnica Registral. La Dirección Técnica Registral es el órgano de línea encargado de **dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos** que integran el Sistema Nacional; así como **proponer normas de carácter registral**.

*verificador no solo constate en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino que además haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance<sup>2</sup>, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones, sino sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha límite prevista en la ley N° 27157 para acogerse al procedimiento de regularización de edificaciones o a la manifestada por los interesados o propietarios.*

*1.9 Asimismo, la determinación de la fecha de conclusión de la edificación en opinión de esta Dirección tampoco implica hacer una comparación de identidad exacta entre la edificación declarada y la que existía o se cree que existía en la fecha límite prevista en la ley N° 27157 para acogerse al procedimiento de regularización de edificaciones o en la manifestada por los interesados o propietarios, sino una comparación de identidad considerando las limitaciones objetivas para la verificación por parte del profesional encargado de la verificación, como es la circunstancia que la constatación de la realidad de la edificación -sobre cuya base elabora los planos de la edificación el verificador- se realiza siempre con fecha posterior a la fecha de conclusión de la edificación declarada; es decir, siempre mediará un lapso entre la fecha declarada y la fecha en la cual el verificador efectuó la constatación de la edificación, circunstancia que, puede dar lugar a distintas situaciones de discrepancia con incidencia en la declaración de la fábrica en vía de regularización que no necesariamente impliquen incumplimiento de funciones del verificador ni conducta irregular<sup>3</sup>.*

Que, en conclusión, se tiene que el verificador tiene como función y obligación certificar que la información técnica que consigna en el expediente técnico (formulario registral, informe técnico de verificación y anexos) sea real. La fecha de término de la construcción que se consigna en el expediente resulta sumamente importante, puesto que, de ello dependerá la regularización de la edificación bajo los alcances de la Ley N°27157. La certificación exige al verificador realizar las acciones necesarias que le permitan concluir razonablemente que la edificación es anterior a la fecha de la conclusión, usando la diligencia ordinaria en el cumplimiento de la labor. Entonces si el verificador responsable certificó el mes de octubre del 2016 como fecha de conclusión de la obra es porque habría realizado las acciones necesarias que le permitieron descartar que la edificación se realizó en fecha posterior a la que se declara;

Que, resulta conveniente analizar si se ha logrado desvirtuar la presunción de que el verificador actuó apegado a sus deberes, esto es que, se haya logrado acreditar que el verificador incurrió en la conducta sancionable que le fuera imputada, la misma que se cita:

Artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios:

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

Considerada falta grave de acuerdo al artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157:

---

<sup>2</sup> Información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad a la que pertenece el inmueble materia de regularización, la información contenida en el google earth, el Street view, entre otros.

<sup>3</sup> Piénsese por ejemplo que en la constatación in situ efectuada por el verificador, la edificación o edificaciones existentes difieren en algunos aspectos de las edificaciones que aparecen en las imágenes fotográficas del Google earth coetáneas a la fecha declarada como conclusión de la edificación, en cuyo caso en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 9.1 del artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006- VIVIENDA, el verificador declarará las edificaciones que constata en la realidad, siendo claro en tal caso que la discrepancia existente entre dicha declaración y las imágenes fotográficas del Google earth no puede calificarse como declaración falsa o conducta irregular.

*“a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada”.*

Que, de estas últimas normas citadas se aprecia que, uno de los elementos para que se configure la conducta imputada al verificador, es el elemento objetivo, el cual lo constituye la falsedad en la documentación o en la información presentada por el verificador. En ese sentido, resulta conveniente analizar si la información brindada por el verificador es falsa;

Que, en el presente caso, se tiene que, la imputación al verificador se sustenta principalmente en el Informe Técnico N°13536-2021-Z.R.N°V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT (a fojas 48), precisado por el Informe Técnico N°3181-2022-Z.R.N°V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT (a fojas 74) el cual concluye en su numeral 3.2<sup>4</sup> advirtiendo incongruencias entre la imagen satelital de octubre de 2016 con los planos presentados con el título;

Que, la Subdirección de Base Gráfica Registral<sup>5</sup> emitió opinión mediante Informe N°010-2023-SUNARP/DTR/SCT de fecha 14 de febrero del 2023, ratificando lo mencionado en el numeral 3.2 de las conclusiones del Informe Técnico N° 0013536-2022-Z.R.N°V-SEDE TRUJILLO/UREG/CAT, en la contrastación entre los planos satelitales del inmueble a octubre de 2016 con los planos de distribución correspondientes, advirtiendo: i) La existencia de una construcción perimetral no incluida en el plano de distribución (Imagen N° 04), ii) La edificación indicada en el Detalle 3 de los planos (almacén de herramientas, almacén de repuestos y dos baños en el primer piso y dormitorio en el segundo piso), no figura en la imagen satelital (Imagen N° 05), iii) Los muros de separación de los dos lotes resultantes graficados en los planos no figuran en la imagen satelital (Imagen N° 06) y, iv) En el plano del lote resultante (parcela 1-C), no se detallan construcciones que figuran en la imagen satelital (Imagen N° 07); conforme lo ha manifestado la Dirección Técnica Registral<sup>6</sup>;

Que, la Dirección Técnica Registral en la conclusión de su Memorándum N°163-2023-SUNARP/DTR después de mencionar la ratificación de la Subdirección de Base Gráfica Registral precisa que: *“Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, en opinión de esta Dirección Técnica Registral, resulta pertinente que, en la evaluación de responsabilidad del verificador encausado se considere lo señalado en el punto 1.9 del análisis”, cuyo texto se cita:*

---

<sup>4</sup> “3.2. De la contrastación de la imagen satelital de octubre de 2016 con los planos presentados se han determinado las siguientes incongruencias:

- Se ratifica la existencia de la antena ubicada al lado izquierdo del portón de ingreso así como la existencia de una construcción perimetral que no han sido incluidos en los planos presentados (imagen 2).
- En la imagen satelital no existe la edificación indicada como Detalle 3 consistente en un almacén de herramientas, almacén de repuestos y dos baños en el primer piso y dormitorio en el segundo piso que se han consignado en los planos presentados (imagen 3). Se ha revisado la imagen satelital de diciembre de 2016 y tampoco aparece dicha edificación (imagen 4)
- En la imagen satelital no se aprecia los muros de separación entre los 2 lotes resultantes que sí han sido consignados en los planos presentados (imagen 5)
- Dentro del predio resultante denominado Parcela 1-C se aprecian otras construcciones que no han sido consignadas en los planos presentados (imagen 6)”

<sup>5</sup> Artículo 61 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP-SN.- Subdirección de Base Gráfica Registral. La Subdirección de Base Gráfica Registral es la responsable de proponer a la Dirección Técnica Registral, las normas técnicas y lineamientos de cumplimiento obligatorio para los Órganos Descentralizados, sobre aspectos de su competencia. Coordina, organiza, evalúa y supervisa las actividades relacionadas a la Base Gráfica Registral de los Órganos Desconcentrados. Depende jerárquicamente de la Dirección Técnica Registral y coordina sus actividades con los demás órganos de la Sede Central y de los Órganos Desconcentrados.

<sup>6</sup> Memorándum N° 163-2023-SUNARP/DTR de fecha 20 de febrero del 2023.

*(...) la determinación de la fecha de conclusión de la edificación en opinión de esta Dirección Técnica tampoco implica hacer una comparación de identidad exacta entre la edificación declarada y la que existía o se cree que existía en la fecha límite prevista en la ley N° 27157 para acogerse al procedimiento de regularización de edificaciones o en la manifestada por los interesados o propietarios, sino una comparación de identidad considerando las limitaciones objetivas para la verificación por parte del profesional encargado de la verificación, como es la circunstancia que la constatación de la realidad de la edificación -sobre cuya base elabora los planos de la edificación el verificador- se realiza siempre con fecha posterior a la fecha de conclusión de la edificación declarada; es decir, siempre mediará un lapso entre la fecha declarada y la fecha en la cual el verificador efectuó la constatación de la edificación, circunstancia que, puede dar lugar a distintas situaciones de discrepancia con incidencia en la declaración de la fábrica en vía de regularización que no necesariamente impliquen incumplimiento de funciones del verificador ni conducta irregular<sup>7</sup>.*

Que, en el presente caso, se tiene que la fecha del término de la construcción coincide con la fecha de las imágenes satelitales de Google Earth<sup>8</sup>, esto es octubre del 2016, sin embargo, téngase en cuenta que octubre está compuesto de 31 días, por lo que, cabe la posibilidad de que la información que reproduce las imágenes satelitales se hayan realizado en forma posterior a la verificación realizada por el verificador. Súmese a ello que, la Dirección Técnica Registral ha precisado que, si bien existen algunas diferencias entre la información presentada por el verificador para la regularización de la fábrica con las imágenes satelitales de Google Earth, también debe considerarse el espacio de tiempo que siempre mediará entre la fecha declarada como término de la obra y la fecha en la que el verificador efectúa la constatación, por lo que cabe la posibilidad de que se presenten situaciones de discrepancia que pudieran incidir en la declaración de la fábrica que no necesariamente impliquen incumplimiento de funciones del profesional, ni conducta irregular. Además, en el expediente administrativo no obra mayor información que ayude a concluir que el verificador incumplió con las obligaciones citadas, por lo que, tampoco es posible determinar que la información brindada por el verificador es falsa;

Que, en ese sentido, no se puede concluir que el verificador haya incumplido con sus funciones o que su conducta haya sido irregular o que la información brindada por el verificador haya sido falsa, en consecuencia, no se ha cumplido con el elemento objetivo de la conducta sancionable en el inciso b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, además considerada falta grave de acuerdo al inciso a) del artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 27157;

Que, al no haberse acreditado la comisión de la conducta sancionable no se ha desvirtuado la presunción de licitud prevista en el numeral 9 del artículo 248 del TUO de la LPAG, esto es, que no se ha logrado acreditar que el verificador no haya actuado apegados a sus deberes, por lo tanto, no corresponde imponer sanción al verificador;

Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar fundado el Recurso de Apelación interpuesto por el verificador José Martí Segundo Saldaña Leiva y revocar la

---

<sup>7</sup> Piénsese por ejemplo que en la constatación in situ efectuada por el verificador, la edificación o edificaciones existentes difieren en algunos aspectos de las edificaciones que aparecen en las imágenes fotográficas del Google earth coetáneas a la fecha declarada como conclusión de la edificación, en cuyo caso en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 9.1 del artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006- VIVIENDA, el verificador declarará las edificaciones que constata en la realidad, siendo claro en tal caso que la discrepancia existente entre dicha declaración y las imágenes fotográficas del Google earth no puede calificarse como declaración falsa o conducta irregular.

<sup>8</sup> En el Informe Técnico N°13536-2021-Z.R.N°V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT (a fojas 48), precisado por el Informe Técnico N°3181-2022-Z.R.N°V-SEDE-TRUJILLO/UREG/CAT (a fojas 74).

Resolución Jefatural N° 274-2022-SUNARP/ZRV/JEF, que impuso la sanción de cancelación de inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, en mérito a los argumentos expuestos;

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 fundado el Recurso de Apelación.**

Declarar **FUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por el Verificador José Martí Segundo Saldaña Leiva contra la Resolución Jefatural N° 274-2022-SUNARP/ZRV/JEF de fecha 28 de diciembre 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° V – Sede Trujillo, y **REVOCAR** la Resolución Jefatural N° 274-2022-SUNARP/ZRV/JEF que declara la existencia de responsabilidad del verificador José Martí Segundo Saldaña Leiva, 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 Zona Registral N° V – Sede Trujillo.

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

Firmado digitalmente  
**ARMANDO MIGUEL SUBAUSTE BRACESCO**  
Superintendente Nacional  
SUNARP