# RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 164-2023-SUNARP/SN

Lima, 11 de octubre de 2023

**VISTOS:**

El recurso de apelación de fecha 28 de agosto de 2023, interpuesto por el Verificador Lorenzo Lozano Guerra contra la Resolución Jefatural N°410-2023-SUNARP/ZRVIX/JEF de fecha 4 de agosto de 2023; el Memorándum N°977-2023-SUNARP/DTR de fecha 10 de octubre de 2023, de la Dirección Técnica Registral; y el Informe N°936-2023-SUNARP/OAJ de fecha 11 de octubre de 2023, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

**CONSIDERANDO:**

***Antecedentes del recurso de apelación***

Que, mediante Resolución Jefatural N°731-2022-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 24 de octubre de 2022, la Zona Registral N°IX - Sede Lima dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, ingeniero Lorenzo Lozano Guerra, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N°27157, inscrita en el asiento B00001 de la partida N°90129988 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N°1050838 de fecha 11 de abril de 2022, por presunta falsedad en los datos declarados en el Título N°1050838 de fecha 11 de abril de 2022, en donde habría brindado presunta información falsa, respecto a la no concordancia de los planos de arquitectura: plantas del segundo y tercer nivel y la memoria descriptiva con la realidad;

Que, posteriormente con la Resolución Jefatural N°410-2023-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 4 de agosto de 2023, se declaró la existencia de responsabilidad administrativa del Verificador Lorenzo Lozano Guerra y se le impuso la sanción de cancelación de su registro de verificador signado con el Código N°000001105 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima;

Que, con fecha 28 de agosto de 2023, el Verificador Lorenzo Lozano Guerra presenta recurso de apelación contra la resolución de sanción, sustentado en los siguientes hechos:

*(i) La resolución administrativa que se impugna al declarar responsabilidad en los hechos investigados y la de imponer la sanción administrativa de cancelación del registro de verificador y otros, considero no estar*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

**CVD: 5353608307**

*arreglada a derecho, tanto por su contendido y por su interpretación de los hechos acontecidos y en tal virtud deberá de ser corregido por el superior en grado, por las deficiencias incurridas y que se enuncian a continuación.*

*(ii) Es de apreciarse con meridiana claridad, que la resolución impugnada contiene solo una narración de la denuncia formulada y del informe legal de la entidad, no existiendo una imputación exacta y precisa sobre las presuntas faltas graves incurridas, para que con ello brindar la oportunidad al administrado (el suscrito) de ejercer mi derecho a la defensa.*

*Esto es, que las resoluciones emitidas por el ente administrativo deben contener razones evidentes de las faltas presuntamente realizadas por el administrado, señalando que normas legales se hayan infringido y le sean aplicables al caso concreto, de tal manera que se pueda ejercer el derecho a la defensa y al debido proceso.*

*(iii) Asimismo se invoca el que toda entidad administrativa debe de sustentar legalmente toda resolución emitida, de no ser así se estaría vulnerando el debido proceso, toda vez que el derecho al debido proceso, y los derechos que contiene son recurribles, y, por tanto, "están garantizados, no solo en el seno de un proceso judicial, sino también en el ámbito del procedimiento administrativo. Así, el debido proceso administrativo supone, en toda circunstancia, el respeto -por parte de la administración pública o privada- de todos los principios y derechos normalmente invocables en el ámbito de la jurisdicción común o especializada, a los cuales se refiere el artículo 139 de la Constitución (juez natural, juez imparcial e independiente, derecho de defensa, etc.) (cfr. Expediente 4289-2004-PA/TC, fundamento 3)".*

*(iv) La Resolución administrativa que se impugna, no ha merituado los argumentos de mi defensa, toda que se limita solo enunciarlos, pero de ningún modo los desvirtúa con argumentos sólidos, por tanto, se evidencia la intención de soslayar mi derecho a la defensa y la de imponer sanción al suscrito sin existir pruebas que acrediten las supuestas faltas incurridas.*

*(v) No es necesario adjuntar nuevas pruebas en la presente causa, en razón de que la apelación se sustenta en los evidentes errores de interpretación de las normas invocadas por parte de la entidad administrativa.*

Que, mediante el Oficio N°842-2023-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 29 de setiembre de 2023, la Zona Registral N°IX - Sede Lima remite el expediente apelado para conocimiento y resolución del caso;

***Sobre el cumplimiento de los requisitos del recurso de apelación***

Que, según el numeral 120.1 del artículo 120, en concordancia con el numeral 217.1 del artículo 217 del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS, en

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

**CVD: 5353608307**

adelante TUO de la LPAG, frente a actos que suponen que violan, afectan, desconocen o lesionan un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción a través de los recursos administrativos señalados en el artículo 218 del citado TUO;

Que, asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del TUO de la LPAG, establece que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios; adicionalmente, 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, de esta manera, de la revisión del expediente administrativo se aprecia que la Resolución Jefatural N°410-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, en virtud de la cual se le impuso la sanción administrativa al Verificador Lorenzo Lozano Guerra, le fue notificada el 7 de agosto de 2023, siendo que, el recurso de apelación se presentó el 28 de agosto de 2023, por lo que, el referido recurso ha sido presentado dentro del plazo legal; por tanto, se ha cumplido con los presupuestos de procedencia establecidos en la norma;

***Respecto de los fundamentos de la apelación presentada por el Verificador Lorenzo Lozano Guerra***

Que, mediante el Informe N°936-2023-SUNARP/OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica analiza cada uno de los extremos del recurso de apelación presentado por el referido verificador, señalando lo siguiente:

*Con relación al (i) argumento, que no existe una imputación exacta y precisa sobre las presuntas faltas graves incurridas que permita al administrado ejercer su derecho a la defensa*

Que, revisado el expediente, se advierte que de acuerdo a lo señalado en la parte considerativa de la resolución impugnada, se inició el procedimiento sancionador contra el Verificador Lorenzo Lozano Guerra por haber incurrido presuntamente en la responsabilidad prevista en el literal b) del artículo 33[1] del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución N°188-2004-SUNARP/SN y en el literal a) del artículo 17[2] del TUO del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, en su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica en vía de regularización tramitado al amparo de la Ley N°27157, modificada por la Ley N°30830, y el TUO de su Reglamento, el cual consta inscrito en el asiento B00001 de la partida registral N°90129988 del Registro de Predios de Cañete, en mérito del Título N°1050838 de fecha 11 de abril de 2022, en donde el Verificador Lorenzo

[1] *"**Artículo 33.- Conductas sancionables***
*De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General, son susceptibles de sanción por la Sunarp, las siguientes conductas del Verificador:*
*(…)*
*b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones. (…)"*

[2] *"**Artículo 17.- Faltas graves***
*Constituyen faltas graves:*
*a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada. (…)"*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

**CVD: 5353608307**

Lozano Guerra habría brindado presunta información falsa; circunstancia que, de acuerdo a lo señalado en la Resolución Jefatural N°731-2022-SUNARP/ZRIX/JEF (resolución de inicio de procedimiento administrativo sancionador), hizo suponer que la mencionada inscripción se efectuó con presunta falsedad en los datos declarados respecto a la falta de concordancia de los planos de arquitectura con la realidad;

Que, siguiendo lo expuesto precedentemente, se puede apreciar que en el sétimo y octavo considerandos de la referida resolución impugnada se desarrolla la imputación exacta y precisa sobre las presuntas faltas graves incurridas por el Verificador Lorenzo Lozano Guerra; por lo tanto, este argumento del apelante debe desestimarse;

*Con relación al (ii) argumento, que la entidad administrativa debe sustentar legalmente toda resolución emitida, de no ser así se estaría vulnerando el debido proceso*

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo, los cuales comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, (i) los derechos a ser notificados; (ii) a acceder al expediente; (iii) a refutar los cargos imputados; (iv) a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; (v) a ofrecer y a producir pruebas; (vi) a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; (vii) a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, (viii) a impugnar las decisiones que los afecten;

Que, en la Guía sobre la aplicación del Principio-Derecho del Debido Proceso en los procedimientos administrativos, aprobada con Resolución Directoral N°002-2013-JUS/DNAJ, se señala: *"El debido procedimiento administrativo constituye un principio-derecho que concede a los administrados derechos y garantías implícitos a un procedimiento regular y justo. Este principio-derecho debe ser observado por la Administración Pública en la tramitación de los procedimientos administrativos que conduzcan a la creación, modificación o extinción de un derecho o la imposición de una obligación o sanción"*;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral II.2.5 de la citada guía, el derecho a una decisión motivada y fundada en derecho implica que la autoridad administrativa consigne en sus resoluciones los hechos y las normas jurídicas que han determinado el sentido de su decisión. Asimismo, se menciona que el Tribunal Constitucional considera que la autoridad administrativa puede cumplir la exigencia de la motivación si incorpora en los considerandos de la resolución, de modo escueto o extenso, sus propias razones; o si acepta integra y exclusivamente lo establecido en los dictámenes o informes previos emitidos (supuesto de motivación por remisión)[3];

Que, en el presente caso, se observa que la resolución apelada contiene la decisión de declarar que el Verificador Lorenzo Lozano Guerra ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, tipificada como falta grave en el

[3] Sentencia del 17 de febrero de 2005, recaída en el Expediente N°4289-2004-AA/TC, fundamentos jurídicos 13 y 14.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

**CVD: 5353608307**

literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica inscrito en asiento B00001 de la partida N°90129988, en mérito al Título N°2022-1050838, que efectuó con información inexacta y discordante con la realidad del inmueble;

Que, según se aprecia del expediente administrativo, el presente procedimiento sancionador se inició en mérito a la denuncia formulada por Justa Manuela Grimaldo de Kawakami, copropietaria del predio inscrito en la partida N°90129988; en dicho escrito, la denunciante señala que el Verificador Lorenzo Lozano Guerra no realizó ninguna inspección en el predio materia de regularización, y que lo declarado en el informe y plano obrante en el Título N°2022-1050838 no se ajusta a la verdad. A través del escrito de fecha 31 de agosto de 2022, la citada denunciante remitió al jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N°IX - Sede Lima, las fotografías que acreditarían la falta atribuida al citado verificador;

Que, de acuerdo al Dictamen N°00001-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 10 de enero de 2023, el cual de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.2 del artículo 6[4] del TUO de la LPAG forma parte integrante de la resolución recurrida, se desprende que la determinación de la falta grave imputada al verificador obedece a la valoración de los siguientes elementos, que a manera de resumen se señalan a continuación:

- El verificador consignó en el Formulario Registral N°1 como fecha de finalización de la obra el 29 de marzo de 1992, y en el plano de arquitectura y en la memoria descriptiva ha consignado un total de cuatro balcones (dos en el segundo piso y dos en el tercer piso), lo cual de acuerdo a lo señalado en la denuncia no concuerda con la realidad física.

- En el escrito de descargo, el verificador señala que los cuatro balcones existen; no obstante, de acuerdo a las fotos de fachada del inmueble adjuntados por la denunciante, se determinó que solamente se ve un balcón en el segundo nivel, y que los cuatro balcones están consignados en el plano de arquitectura en la memoria descriptiva y en el asiento B00001 de la partida N°90129988.

- El verificador no ha dicho nada respecto a si verificó in situ el inmueble, ni porque no se consideró a la denunciante para que firme el formulario registral N°1, tampoco sobre las razones de haber considerado como fecha de finalización de la obra el 29 de marzo de 1992.

- De las fotografías de fachada proporcionadas por la denunciante, tomadas el 28 de agosto de 2022, no se observan los cuatro balcones consignados en los planos de arquitectura, en la memoria descriptiva y en el asiento B00001; con lo cual

---

[4] Decreto Supremo N°004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
*"**Artículo 6.- Motivación del acto administrativo***
*(…)*
*6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo. (…)"*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

**CVD: 5353608307**

se concluyó que el expediente sobre declaratoria de fábrica no corresponde a la realidad física de la edificación.

- El verificador debió haber consignado el número real de balcones y la fecha real de culminación de la obra, y que acuerdo al análisis de los medios probatorios aportados en el procedimiento sancionador, la obra hasta la fecha que se interpuso la denuncia, aún no se habría culminado;

Que, en el presente caso se advierte que la decisión de la autoridad administrativa se encuentra motivada y fundada en derecho; por lo tanto, este argumento de la apelante debe desestimarse;

*Con relación al (iii) argumento, que se ha vulnerado el derecho a la defensa y al debido proceso; toda vez que, no se ha desvirtuado los argumentos de los descargos*

Que, revisado el expediente, se puede apreciar que los descargos presentados por el Verificador Lorenzo Lozano Guerra mediante correo electrónico de fecha 29 de noviembre de 2022, fueron debidamente evaluados en el Dictamen N°00001-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 10 de enero de 2023. Se advierte además que, el citado dictamen le fue notificado al referido verificador conforme a ley, no habiendo presentado descargo alguno al respecto, y en la resolución de sanción se han recogido los argumentos de defensa expuestos por el citado verificador; por lo tanto, este argumento del apelante debe desestimarse;

*Con relación al (iv) argumento, que se ha vulnerado el derecho a la defensa y al debido proceso; toda vez que, se ha impuesto sanción sin existir pruebas que acrediten las supuestas faltas incurridas*

Que, al respecto, se puede apreciar que en el quinto considerando de la resolución impugnada se han evaluado los medios probatorios desarrollados en el Dictamen N°00001-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ de fecha 10 de enero de 2023. Máxime si, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.2 del artículo 6 del TUO de la LPAG**¡Error! Marcador no definido.**, el citado dictamen forma parte integrante de la resolución impugnada; por lo tanto, este argumento del apelante debe desestimarse;

Que, sobre el particular, la Dirección Técnica Registral, a través del Memorándum N°977-2023-SUNARP/DTR, ha señalado que de acuerdo a lo evaluado y determinado por la Zona Registral N°IX - Sede Lima, se tiene que la declaración del verificador efectuada en el expediente de regularización de declaratoria de fábrica, constituye un dato discrepante con la realidad física del inmueble, aspecto que, a consideración de la Dirección Técnica Registral, podría devenir en la conducta sancionable prevista en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157;

Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que antecede, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el Verificador Lorenzo Lozano Guerra contra la Resolución Jefatural N°410-2023-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 4 de agosto de 2023, que le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador signado con el Código N°000001105 en el Índice de Verificadores del Registro de

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

**CVD: 5353608307**

Predios de Lima y confirmar la Resolución Jefatural N°410-2023-SUNARP/ZRIX/JEF; siendo la autoridad competente para emitir la Resolución 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;

De conformidad con lo dispuesto en el literal t) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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 Lorenzo Lozano Guerra contra la Resolución Jefatural N°410-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, que le impuso la sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador signado con el Código N°000001105 en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima, y **CONFIRMAR** la Resolución Jefatural N°410-2023-SUNARP/ZRIX/JEF.

**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 Verificador Lorenzo Lozano Guerra y a la Zona Registral N°IX - Sede Lima.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital de la Sunarp.**

sunarp

Firmado digitalmente por:
SUBAUSTE BRACESCO Armando Miguel FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2023/10/11 11:03:21-0500

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

sunarp
Firmado digitalmente por:
CAMPOS OBREGON Angel Benigno FAU 20267073580 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2023/10/11 10:28:08-0500

sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
RIVERA PALOMINO Abel Alejandro FAU 20267073580 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2023/10/11 10:50:11-0500

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

**CVD: 5353608307**