



## RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 00088-2025-SUNARP/SN

Lima, 10 de junio de 2025

### VISTOS:

El recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable, Félix Villanueva Pante del 9 de abril de 2025; el Memorándum N° 391-2025-SUNARP/DTR, de fecha 9 de mayo de 2025, de la Dirección Técnica Registral; y, el Informe N° 00574-2025-SUNARP/OAJ del 10 de junio de 2025, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

### CONSIDERANDO:

#### **De los antecedentes del recurso de apelación**

Que, a través de la Resolución Jefatural N° 686-2023-SUNARP/ZRIX/JEF del 06 de diciembre del 2023, se dispuso iniciar Procedimiento Administrativo Sancionador contra el verificador, ingeniero civil, Félix Villanueva Pante, (en adelante el impugnante) en la citada resolución se le imputó responsabilidad prevista en el literal b) del artículo 33 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 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 (en adelante TUO del Reglamento de la Ley N° 27157), por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N° 27157, modificada por la Ley N° 30830, inscrita en el asiento 00002 de la partida registral N° P02251502 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 1294488 del 05 de mayo de 2022, donde se señaló que la edificación tuvo como fecha de la finalización de la obra, el 11 de octubre del 2016;

Que, mediante la Resolución Jefatural N° 707-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 10 de diciembre del 2024, se dispuso ampliar por tres (3) meses el plazo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador iniciado mediante Resolución Jefatural N° 686-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, es decir antes del vencimiento del plazo anterior;

Que, a través de la Resolución Jefatural N° 00132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF del 19 de marzo del 2025, se estableció que, el impugnante, ha incurrido en falta grave imputada mediante la Resolución Jefatural N° 686-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, consecuentemente se le

impuso sanción administrativa de cancelación de su registro de verificador, asignado con el Código N° 008393VCZRIX en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima;

Que, mediante escrito presentado el 9 de abril de 2025, registrado con expediente N° E-01-2025-040919, el impugnante, solicita la nulidad y apela la sanción impuesta con la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF, alegando la caducidad del procedimiento, entre otros detalles;

Que, a través del Oficio N° 636-2025-SUNARP/ZRIX/JEF del 30 de abril de 2025, la Zona Registral N° IX, remitió el expediente para su conocimiento y resolución;

Que, con Memorándum N° 391-2025-SUNARP/DTR del 9 de mayo de 2025, la Dirección Técnica Registral, emitió opinión respecto a los aspectos técnicos contenidos en la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF;

### **Del 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en 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 de la citada norma;

Que en el numeral 218.2 del artículo 218 del TUO de la LPAG, se establece que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios. Asimismo, en el artículo 220 del TUO de la LPAG se 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, en el presente caso, se observa que la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF del 19 de marzo del 2025, de la Zona Registral N° IX, fue notificada el mismo 19 de marzo de 2025 y el escrito de apelación fue presentado el 9 de abril de 2025, en consecuencia, se tiene que el recurso de apelación se presentó 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;

### **De la competencia para resolver el recurso de apelación**

Que, en virtud a lo establecido en el literal t) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, actualizado por la Resolución N° 125-2024-SUNARP/SN, (en adelante ROF de la Sunarp), el Superintendente Nacional tiene entre sus funciones: "Resolver en última instancia los recursos impugnatorios interpuestos contra las resoluciones emitidas en primera instancia por las jefaturas de los Órganos Desconcentrados" en el presente caso corresponde al Superintendente Nacional resolver el recurso de apelación interpuesto por el impugnante, contra la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF, emitida por la Zona Registral N° IX;

### **Del procedimiento de regularización**

Que, la Ley N° 27157 regula los procedimientos destinados al saneamiento físico legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. Dichos procesos, se realizan teniendo como base la declaración y el informe técnico a cargo de un verificador responsable, que tiene como principal función comprobar la realidad física del predio. 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 público no tiene función de verificar, hacer inspecciones, constataciones (no se hace trabajo de campo), la calificación registral es netamente documental;

Que, la citada ley dispuso que los procedimientos materia de regularización debían corresponder a aquellas construcciones concluidas antes de la vigencia de la mencionada ley, esto es el 20 de julio de 1999; sin embargo, la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, amplió el plazo para las edificaciones concluidas hasta el 31 de diciembre de 2002, las mismas que podían regularizarse hasta el 30 de junio de 2003, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley N° 27157. Posteriormente, dicho plazo fue ampliado mediante la Ley N° 28437 en la siguiente forma: “Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que refiere la Ley N° 27157 y normas complementarias”;

Que, la Ley N° 30830 que modifica el artículo 3 de la Ley N° 27157 precisa que, los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley”. Si bien la Ley N° 30830 amplía el plazo para la procedencia de la regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, otros presupuestos también deben concurrir, como: que la obra cumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de su ejecución, que el procedimiento haya sido declarado por profesional competente inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Sunarp, entre otros;

### **De las funciones y responsabilidades del Verificador Responsable**

Que, el verificador responsable es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la Sunarp, quien bajo su responsabilidad 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; y, verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral conforme a lo establecido en el numeral 2.2 del artículo 2 del TULO del Reglamento de la Ley N° 27157;

Que, en relación a la responsabilidad del verificador en el artículo 14 del TULO del Reglamento de la Ley N° 27157, ha atribuido responsabilidad al verificador responsable respecto a la veracidad del informe que emite y la correspondencia de los planos con la

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

Que, por su parte, en el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, se establece: "(...) Asimismo, en los casos que la Ley N° 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 conforme lo ha señalado la Dirección Técnica Registral en el Memorándum N° 391-2025-SUNARP-DTR;

Que, asimismo, se establece en el literal b) del artículo 24 referido a Funciones del Verificador, del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, que es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente: "(...) la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada (...)". Asimismo, en el literal c) del artículo 25 de citada norma se establece que, el Verificador tiene como obligación la de cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad;

### **De la opinión técnica de la Dirección Técnica Registral**

Que, la Dirección Técnica Registral en calidad de órgano de línea de la Sunarp, conforme lo establece el artículo 58 del ROF de la Sunarp, en relación a las funciones del verificador mediante el Memorándum N° 391-2025-SUNARP-DTR ha precisado que, conforme al literal b) del artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores, es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada. 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;

Que, asimismo, señala que en el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 27157, vigente a la fecha de la regularización de la fábrica, establecía que el procedimiento de regularización previsto en el Título I de la citada ley, se aplica a "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", posteriormente mediante la Ley N° 30830 publicada el 27 de julio de 2018, se modifica el artículo 3 de la Ley N° 27157, donde amplía el plazo para acogerse a la regularización prevista, en aquellas las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, o demoliciones que hayan concluido antes del 31 de diciembre de 2016. De acuerdo a la citada norma, las edificaciones construidas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas con posterioridad a la fecha indicada, es

decir, después del 31 de diciembre de 2016, debían sujetarse al trámite regular previsto la Ley N° 29090;

Que, en ese contexto, la citada dirección señala que siendo el verificador responsable el principal actor de la regularización, considerando que no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, al tratarse de un procedimiento excepcional, 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, en el caso materia de examen, verificar que las obras hayan culminado en octubre de 2016, toda vez que así se declaró en el expediente de regularización. 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.

Que, de igual forma señala que la obligación del verificador de constatar que la edificación materia de regularización haya concluido hasta antes del 31 de diciembre de 2016, no significa la exigencia al verificador a realizar las acciones de constatación que le permitan 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, basta 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 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 pudo haber consultado la información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad a la que pertenece el inmueble materia de regularización, entre otras herramientas, como el uso del Google Earth;

### **De los argumentos del recurso de apelación del impugnante**

Que, respecto a los extremos de la apelación, en primer término, el impugnante solicita la nulidad de la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF por caducidad del procedimiento administrativo sancionador, precisando en su fundamentación que la resolución fue notificada el día 21 de marzo de 2025 en su domicilio, cuando el procedimiento había caducado, ya que habían transcurrido dos (2) días posteriores a la fecha emisión del acto resolutorio de sanción;

Que, no existe cuestionamiento alguno al trámite del procedimiento administrativo sancionador, dado que este se inició con la notificación de la Resolución Jefatural N° 686-2023-SUNARP/ZRIX/JEF del 6 de diciembre del 2023<sup>1</sup>, la cual se produjo el 19 de marzo de 2024, con la recepción del mismo en el domicilio legal proporcionado por el verificador procesado, además de la ampliación del plazo de caducidad por tres meses más, formalizada con la Resolución Jefatural N° 707-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 10 de diciembre del 2024, la cual se encuentra debidamente fundamentada;

---

<sup>1</sup> La Resolución N° 686-2023-SUNARP/ZRIX/JEF se notificó originalmente el 13 de diciembre de 2023, siendo que dicha notificación fue declarada nula con la Resolución N° 157-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 15 de marzo de 2024, convalidada por la parte investigada al recepcionar esta última, que le notificaba nuevamente el inicio del procedimiento administrativo sancionador, siendo recibida el 19 de marzo de 2024.

Que, con relación al pedido de caducidad del apelante, es necesario señalar que, el numeral 1 del artículo 259 del TUO de la LPAG dispone que (...) 1. El plazo para resolver los procedimientos sancionadores iniciados de oficio es de nueve (9) meses contado desde la fecha de notificación de la imputación de cargos. Este plazo puede ser ampliado de manera excepcional, como máximo por tres (3) meses, debiendo el órgano competente emitir una resolución debidamente sustentada, justificando la ampliación del plazo, previo a su vencimiento. La caducidad administrativa no aplica al procedimiento recursivo (...);

Que, el plazo debe contarse desde la fecha de notificación de la resolución de imputación de cargos (resolución de inicio) hasta la fecha de notificación de la resolución de decisión, en tal contexto, la Resolución Jefatural N° 686-2023-SUNARP/ZRIX/JEF del 6 de diciembre del 2023, fue notificada el 19 de marzo de 2024 y considerando que la Resolución Jefatural N° 00132-2024-SUNARP/ZRIX/JEF, que le impuso la sanción de cancelación del registro de verificador, se realizó el 19 de marzo de 2025 (de acuerdo con el cargo de notificación en el que consta la recepción del mismo por parte del señor Roosevelt García Velásquez con DNI N° 25852354), se verifica que no ha operado la caducidad del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable, ingeniero civil, Félix Villanueva Pante;

Que, en su recurso indica además de haberse afectado los principios de culpabilidad, legalidad, tipicidad, entre otros, lo siguiente: **i)** Que el medio probatorio de sustento del pedido de sanción y establecer una aparente finalización de la obra, son las fotografías que tiene como fuente el Google Street View, y que la misma municipalidad, manifiesta que no cuentan en su acervo documental con registro fotográfico histórico, es decir no es una fotografía del expediente que tiene la autoridad municipal sino bajada de internet de un aplicativo; **ii)** Que se quiere tratar de imponer una sanción, sin tener la certeza de la fecha de las fotos, debido a que estas no fueron tomadas por la autoridad municipal; **iii)** No se puede observar ningún medio probatorio que verifique que la municipalidad ha procedido con el proceso de fiscalización y emitir la multa correspondiente, respecto de la obra constatada el 2023. Tanto más que la declaratoria de fábrica solo expone la fecha de la edificación que se regulariza del año 2016 y de los años posteriores se regulariza vía licencia de edificación; **iv)** Señala que cuando se realizó la verificación del inmueble, dicha obra ya se encontraba finalizada, por lo que se realizó la información exacta y concordante con la realidad física del inmueble, asimismo dicho análisis superficial, fue corroborado a través de las preguntas realizadas a los propietarios y vecinos, en el cual señalaron que dicha obra había finalizado en octubre de 2016; **v)** No se puede demostrar con una declaración de fábrica que los datos de constatación corresponden a la del 2016 y por tanto la regularización solo se hace vía declaración que para el presente caso solo puede deducirse de una declaración expresa formulada por el propietario y tramitada por el profesional; **vi)** No se puede sancionar recogiendo tomas fotográficas Google Street View como sustento, solo tienen un sentido posible: es que la prueba o toma fotográfica, para sancionar, siempre tiene que ser del acervo documental de la Municipalidad en cuestión; **vii)** No existe medio probatorio que acredite de manera indubitable, o que sea pertinente. Idóneo o útil, que permita a la autoridad administrativa de manera categórica, que la conducta del impugnante sea contraria, o en todo caso que la construcción o edificación es posterior al 2016, por lo que solicita la nulidad de la Resolución N° 0132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 19 de marzo de 2025, debido a que el mismo ha utilizado imágenes y no foto, que no se sabe a ciencia cierta de que fecha son. Ya que la misma sin imágenes capturadas de internet;

Que, respecto una presunta afectación a los principios de culpabilidad legalidad, tipicidad entre otros, es necesario indicar que, en cuanto al principio de legalidad, el Tribunal Constitucional ha señalado que, la aplicación de este principio en materia sancionadora, impide que se pueda atribuir la comisión de una falta si ésta no está previamente

determinada en la ley, y también prohíbe que se pueda aplicar una sanción si ésta no está determinada por la ley. Como lo ha expresado el Tribunal (Cfr. Expediente N° 010-2002-AI/TC), este principio impone tres exigencias: la existencia de una ley (lex scripta), que la ley sea anterior al hecho sancionado (lex praevia), y que la ley describa un supuesto de hecho estrictamente determinado (lex certa)<sup>2</sup>;

Que, sobre este aspecto, es necesario reiterar que el artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, ha atribuido responsabilidad al verificador responsable respecto a la veracidad del informe que emite y la correspondencia de los planos con la realidad, cuyo texto se cita: “Todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio...” esta regla ha sido incumplida por el impugnante, de ahí que no puede argumentar, solo citando las normas que desarrollan su definición y que, por ende se ha violentado este principio, cuando no ha podido absolver las razones de su conducta irregular, siendo que dicha atribución, la responsabilidad de ser verificador responsable, está amparada en una norma legal y no se origina de un acto arbitrario de los órganos del procedimiento administrativo sancionador, por tanto este extremo no se encuentra fundamentado;

Que, con relación a la presunta violación al principio de tipicidad, el Tribunal Constitucional, establece una definición: “(...) en mérito al cual, la descripción legal de una conducta específica aparece conectada a una sanción administrativa. Esta exigencia deriva de dos principios jurídicos específicos; el de libertad y el de seguridad jurídica. Conforme al primero, las conductas deben estar exactamente delimitadas, sin indeterminaciones, mientras que, en relación al segundo, los ciudadanos deben estar en condiciones de poder predecir, de manera suficiente y adecuada, las consecuencias de sus actos, por lo que no caben cláusulas generales o indeterminadas de infracción que permitan una actuación librada al "arbitrio" de la administración, sino que ésta sea prudente y razonada”<sup>3</sup>;

Que, durante el trámite del procedimiento a través de la Resolución Jefatural N° 686-2023-SUNARP/ZRIX/JEF, que dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador y la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF, que le impone la sanción de cancelación del registro de verificador, se estableció como tipo infractor la falta contenida 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, las cuales definen la falta grave de presentar falsedad en la información, la misma que se encuentra acreditada fehacientemente, no pudiendo ser desvirtuada por el impugnante, no evidenciándose afectación al principio de legalidad en este caso, considerando que se trata de una formula infractora que no adolece de ambigüedad alguna y es más, se encuentra perfectamente delimitada desde lo normativo;

Que, respecto a la presunta afectación al principio de culpabilidad, esta se encuentra vinculada al principio de causalidad, encontrándose dispuesto en el inciso 8 del artículo 248 del TUO de la LPAG, cuyo texto precisa: (...) La responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable (...), dicho principio propicia la determinación del nexo de causalidad entre el sujeto infractor y la conducta infractora, buscando que la sanción recaiga sobre quien haya vulnerado efectivamente el ordenamiento, tanto de manera activa como omisiva, en el presente caso, de acuerdo a los antecedentes y normas que definen la infracción cometida por el verificador responsable, no existe afectación alguna al principio de culpabilidad, más aún si es una función expresa del

---

<sup>2</sup> Expediente N° 00197-2010-PA/TC - Sentencia del 24 de agosto de 2010

<sup>3</sup> Sentencia N° 01873-2009-AA/TC, fundamento 12, citada en la Sentencia N° 201/2022 del 21 de abril de 2022 Expediente N° 0002.2021/PI/TC

citado profesional, la de establecer la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada, como está previsto en el literal b) del artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores, la cual no ha sido cumplida debidamente, originando la imposición de la sanción correspondiente;

Que, atendiendo a lo señalado por el impugnante en su recurso, sobre la afectación a diversos principios, es necesario destacar que el numeral 2 del inciso 1 del artículo IV del TUO de la LPAG, dispone respecto al debido procedimiento administrativo que, los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo, mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo;

Que, en este extremo, el impugnante pudo hacer uso de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento habiendo presentados sus descargos, los cuales fueron debidamente analizados dentro de los plazos establecidos en el TUO de la LPAG, emitiéndose una resolución final que ha sido técnica y legalmente fundamentada y correctamente motivada, con lo cual no se advierte infracción alguna al citado procedimiento;

Que, respecto a la responsabilidad del impugnante, en el artículo 3 de la Ley N° 27157 se regula que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la referida ley. De la revisión del expediente administrativo y en específico, de lo denunciado por la Municipalidad de San Luis, no solo se circunscribe a un aspecto de discrepancia de datos entre la fecha de culminación de la obra, sino que el cuestionamiento se centra en el material probatorio, que no es únicamente registros fotográficos, contenidos en un documento oficial, el Informe Técnico N° 002-2023-jcvc del 18 de enero de 2023, elaborado y suscrito por un profesional de catastro de la municipalidad distrital, en el que además se acompaña la Resolución de Licencia de Edificación N° 032-2020/MDSL-GDU-SGOPC del 16 de noviembre de 2020, solicitada por los señores Flaviano Basurto Lozano, Benigna Ayllón Román y Hernán Basurto Ayllón para la construcción de una edificación nueva compuesta de tres (3) pisos y azotea; dicho informe y el acto resolutorio indicado no ha sido cuestionado u observado por el impugnante, quien se ha limitado a negar únicamente la autenticidad de los registros fotográficos;

Que, se aprecia en el expediente administrativo que, mediante el Oficio N°001-2023-MDSL\_GDU-SGOPC del 18 de enero de 2023, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad de San Luis, formuló denuncia contra el verificador responsable, ingeniero civil, Félix Villanueva Pante, presuntamente por haber proporcionado información falsa, constituyendo una falta grave, para tal efecto, adjunta el Informe Técnico N° 002-2023-jcvc, en el cual obra el registro fotográfico donde se puede apreciar que la edificación habría sido culminada cuando menos con posterioridad a julio del 2022, dato que difiere de la fecha proporcionada como culminación de la obra en el expediente de regularización de la declaratoria de fábrica y que fue inscrita como se ha mencionado anteriormente en la Partida N° P02251502 del Registro de Predios de Lima, situación que acarreó que la jefatura zonal

competente impusiera la sanción en atención a los medios probatorios valorados, dado que se habría brindado una fecha inexacta en el formulario registral como dato de culminación de la obra de regularización de declaratoria de fábrica y que esta pudo acceder al registro, indicando que la obra ejecutada concluyó el 11 de octubre de 2016, lo cual ha sido desvirtuada con el informe emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la citada municipalidad;

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, así lo ratifica el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 27333, cuando 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;

Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, a través del Informe N° 00574-2025-SUNARP/OAJ la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable, ingeniero civil, Félix Villanueva Pante contra la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF del 19 de marzo de 2025, 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, en mérito a los argumentos expuestos;

De conformidad con lo dispuesto en el literal t) del artículo 11 de la Resolución N° 125-2024-SUNARP/SN que aprueba la actualización del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, 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 responsable, ingeniero civil, Félix Villanueva Pante contra la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF del 19 de marzo de 2025.

### **Artículo 2.- Confirmar la responsabilidad administrativa.**

CONFIRMAR la Resolución Jefatural N° 132-2025-SUNARP/ZRIX/JEF que declara la existencia de responsabilidad del verificador responsable Félix Villanueva Pante 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 en 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 verificador responsable Félix Villanueva Pante y a la Zona Registral N° IX.

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

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