

■ Artículo 80. Inscripción de carga técnica

Con la regularización de la declaratoria de fábrica se inscribirán simultáneamente, en el rubro de cargas y gravámenes, las cargas constituidas por transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio y otras cargas reguladas en la normativa vigente, en virtud al mismo instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica.

Solo se inscribirán como carga las observaciones contenidas en el Informe Técnico de Verificación. No corresponde al Registrador formular observaciones a los aspectos técnicos de dicho informe.

Las observaciones contenidas en el Informe de Verificación ad hoc remitido al Registro de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, se inscribirán de oficio.

Comentado por:

Carmen Giuliana Vilchez Paredes

El verificador es el profesional técnico que organiza y tramita el expediente de regularización de edificaciones, constatando la existencia y características de la construcción, y el cumplimiento de la normativa urbanística y de edificación correspondiente. Necesariamente debe tratarse de un ingeniero civil o arquitecto colegiado, inscrito en el índice de verificadores de la Sunarp²⁵⁴. Cualquier profesional ingeniero civil o arquitecto que desee intervenir en los procedimientos de regularización sobre inmuebles, deberá inscribirse necesariamente en el Índice de Verificadores.

Ahora bien, conforme al artículo 9 del reglamento de la Ley 27157 “El Verificador Responsable del trámite de regulación organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el informe técnico de verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula”, evidenciándose de dicho articulado que la función principal del verificador es constatar la realidad física del predio objeto de regularización, para lo cual emite un informe técnico que comprende: comprobar la ubicación, el área, los linderos y las medidas perimétricas del terreno; constatar las características físicas de la edificación levantada sobre el terreno, esto es, las características arquitectónicas estructurales y de instalaciones; evaluar el cumplimiento de la normativa urbanística (zonificación, índice de usos compatibles y densidades); y de la normativa edificatoria (coeficiente de edificación, altura, porcentaje mínimo de área libre, retiros, índice de normativa; asimismo, el verificador emitirá el informe con las respectivas observaciones.

La actuación del verificador se sustenta en los principios de veracidad y exactitud, cuyo incumplimiento acarrea responsabilidad en el ámbito profesional, administrativo²⁵⁵, civil y penal, pues el verificador tiene una idea cabal de la edificación, de sus circunstancias y de la implicancia de la normativa urbanística y edificatoria sobre las mismas, en una perspectiva lógica, ese conocimiento, completo y directo, no puede ser cuestionado a través de la idea meramente referencial y documental que de la edificación se forman las instancias registrales.

254 El índice se encuentra regulado por el Reglamento de verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN del 06 de mayo de 2004, y publicado en el diario oficial *El Peruano* el 13 de mayo de 2004. Este reglamento incluye a los verificadores que realizan distintas constataciones en el ámbito de los predios rurales, y que en su momento estuvieron regulados en el Dec. Leg. 667. El Registro de Verificadores se lleva por cada Zona Registral y está compuesto por dos secciones: a. Sección de verificadores comunes, b. Sección de verificadores ad hoc del Reglamento de la Ley 27157 (artículo 4° Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN). Los verificadores responsables se encuentran dentro de la primera sección.

255 Pudiendo ser sancionado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos con suspensión temporal no menor de 15 días, ni mayor de 6 meses, cuando la falta es leve; y cancelación en el Índice de Verificadores si la falta es grave. Asimismo, el Registro podrá formular denuncia penal cuando el verificador cometa delito en el ejercicio de su función, pudiéndosele imponer en caso de ser condenado la sanción de inhabilitación temporal o definitiva en el ejercicio profesional.

Por ello, y porque legalmente lo declarado en el FOR es de exclusiva y excluyente responsabilidad del verificador los aspectos técnicos de una edificación cuya declaratoria de fábrica se hace en la vía de regularización al amparo de las leyes vigentes, son ajenos tanto a la calificación registral como al examen técnico catastral.

Además, si bien el verificador 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 delegación²⁵⁶. Así lo ratifica el numeral 2.1 de la Ley 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".

Dicha responsabilidad genera la obligación de actuar con veracidad respecto a la información técnica constatada, así como con conocimiento respecto a la aplicación de las normas urbanísticas y edificatorias que correspondan.

Se puede afirmar que la importancia de la intervención del verificador radica en el hecho que el Registrador no podrá cuestionar el contenido de sus declaraciones plasmadas en el Formulario Registral, así como en los documentos que lo sustentan, puesto que se trata de aspectos netamente especializados y técnicos que el registrador desconoce y que por ende no puede poner en duda y además porque la responsabilidad le atañe única y exclusivamente al verificador, si este hace mal uso de sus facultades, falseando datos, será su exclusiva responsabilidad, pues ni las instancias registrales ni cualquier otra persona está en la capacidad preliminar de advertir estos defectos.

Por consiguiente, el verificador señalará en su Informe Técnico de Verificación las discrepancias, entre el área del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio; así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, ya sea por no cumplir con el porcentaje mínimo de área libre, alineamiento de fachada, los retiros, las alturas, el coeficiente de edificación y el índice de estacionamiento, entre otros; y las hará constar como observaciones, es decir señalará las cargas con las que cuenta la edificación y se inscribirán como carga. Por el contrario, si considera, por la evaluación realizada, que la edificación no transgrede ninguna de las normas urbanísticas y edificatorias, no señalará ninguna observación, por consiguiente ninguna carga a inscribir.

El párrafo final del artículo en comentario señala que se inscribirán como cargas, las observaciones contenidas en el Informe de Verificación ad hoc remitido al Registro de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 27157, las mismas que se inscribirán de oficio. Dicho Informe Técnico de Verificación ad hoc es presentado directamente al Registro correspondiente, dentro de los sesenta (60) días hábiles posteriores a la comunicación efectuada por el Verificador Responsable, conforme se señaló en el segundo párrafo del artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios²⁵⁷.

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

257 Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.