



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo**

RESOLUCION JEFATURAL N° 00167-2022-SUNARP/ZR.N°II/JEF

Chiclayo, 23 de junio de 2022

VISTOS:

- El Informe N° 341-2022/Z.R.N°II-UREG;
- El Oficio N° 066-2022-SGLE-GDUyT-MPC;
- El Informe N° 0130-2022-SUNARP/ZRN°II/UREG/CAT;
- El Título N° 721549-2022 del 10.03.2022;
- La Partida Electrónica N° 11001894 del Registro de Predios de Cajamarca; y,

CONSIDERANDO:

Mediante Informe N° 341-2022/Z.R.N°II-UREG el Jefe (e) de la Unidad Registral recomienda NO iniciar PAS contra verificador Ing. Josué Herrera León Referencia, en atención a la comunicación contenida en el oficio N° 066-2022-SGLE-GDUyT-MPC de fecha 17.05.2022, cursado por la Sub Gerencia de Edificaciones de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca

I. SITUACIÓN DEL PREDIO INSCRITO EN LA P.E. N° 11001894 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA.

- a. En la partida registral N° 11001894 consta la inscripción del predio ubicado en la Mz D Lote 3 de la Lotización Urbana Alan Perú del distrito, provincia y departamento de Cajamarca.
- b. Sobre el mencionado predio se inscribió la declaratoria de fábrica de dos pisos y azotea, ello conforme a la Ley N° 27157, tal como se aprecia en el asiento B0001 de la partida registral N° 11001894. Asimismo, en el asiento D0003 se encuentra inscrita una carga técnica donde se señala que la fábrica inscrita en el asiento B0001 no cumple con el área libre mínima reglamentaria y existe un voladizo hacia la calle de 7.20 m2. Inscripciones realizadas en mérito al Título N° 721549-2022 del 10.03.2022.
- c. El verificador que suscribe la documentación técnica es el Ing. Josué Herrera León.

II. COMUNICACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA

- a. Mediante Oficio N° 066-2022-SGLE-GDUyT-MPC, la Municipalidad Provincial de Cajamarca manifiesta que en la evaluación de la edificación antes mencionada se ha verificado la existencia del tercer piso el mismo que presenta voladizos, lo cual NO ha sido consignado en los formularios y/o informes adjuntos al Título N° 721549-2022.
- b. Asimismo, se señala lo siguiente: "...el predio materia de inspección según documentación adjunta, sólo se ha declarado el primer y segundo piso y en la realidad, consta de tres (03) pisos..."



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

RESOLUCION JEFATURAL N° 00167-2022-SUNARP/ZR.N°II/JEF

III. TÍTULO 721549-2022

- a. Mediante el Título N° 721549-2022 se solicita la inscripción de regularización de declaratoria de fábrica sobre el predio inscrito en la partida registral N° 11001894 del Registro de Predios de Cajamarca.
- b. En lo que respecta al acto declaratoria de fábrica, se tiene la siguiente información:
 - Edificación de 2 niveles y azotea.
 - Documentación técnica (FOR, Informe Técnico de Verificación, memoria de independización y planos) suscrita por el verificador Ing. Josué Herrera León.
 - En el Formulario Registral N° 2, ítem 4 sobre "Datos de la fábrica" (anexo 1), se deja constancia que la fecha de terminación de la construcción es en AGOSTO DEL 2015.
 - En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de las normas de edificación (ítem 3.4), se indica lo siguiente: La edificación cumple con lo establecido en el reglamento nacional de edificaciones.
 - En el Informe Técnico de Verificación sobre observaciones (ítem 5), se indica: No tiene el área mínima reglamentaria y tiene voladizo hacia la calle.
- c. De lo señalado, se aprecia que el Verificador Ing. Josué Herrera León, deja constancia de las respectivas observaciones las cuales se encuentran inscritas como carga técnica en el asiento B0001 de la partida registral N° 11001894; asimismo, deja constancia que la edificación a regularizar (dos niveles y azotea) tiene como fecha de culminación AGOSTO del 2015.
- d. En ese sentido, a fin de comprobar si el mencionado verificador incurrió en alguna falta respecto a la no declaración de la edificación del tercer nivel, se solicitó al área de catastro verificar e informar si de acuerdo al GOOGLE EARTH al año 2016 (diciembre) existía una edificación de 03 niveles en el predio ubicado en la Mz D Lote 3 de la Lotización Urbana Alan Perú del distrito, provincia y departamento de Cajamarca, inscrito en la partida N° 11001894 del Registro de Predios de Cajamarca.
- e. Es así que, mediante Informe N° 0130-2022-SUNARP/ZRN°II/UREG/CAT el área de catastro informa lo siguiente: "De acuerdo a la vista de planta; en la imagen satelital del Google Earth del año 2016 se muestra edificación en el predio inscrito en la partida 11001894 del registro de predios de la oficina de Cajamarca; sin embargo, esta vista no permite determinar cuántos niveles (pisos) tiene la edificación. Considerando la imagen 3D del Google Earth de fecha setiembre del 2013, se aprecia que el predio inscrito en la partida 11001894 del registro de predios de la oficina de Cajamarca tiene edificación de un solo nivel."
- f. Al respecto, es importante señalar que de conformidad con el artículo 3° de la Ley N° 27157 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, pueden acogerse al procedimiento de regularización a fin de sanear su situación. En ese sentido, podemos colegir que existe prohibición del Verificador Ing. Josué Herrera León de sanear una fábrica que haya sido ejecutada con posterioridad a la fecha establecida en la Ley N° 27157.
- g. De lo señalado, se aprecia que el Verificador Ing. Josué Herrera León ha cumplido con sus obligaciones previstas en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

RESOLUCION JEFATURAL N° 00167-2022-SUNARP/ZR.N°II/JEF

IV. NORMATIVA LEGAL VIGENTE APLICABLE AL CASO

El artículo 3 de la Ley N° 27157 establece lo siguiente: "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."

El artículo 13.1 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 señala lo siguiente: "...Cuando el Verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real 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, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones..."

Teniendo en cuenta que, en el presente caso el Verificador Ing. Josué Herrera León ha cumplido con indicar en su Informe Técnico de Verificación las observaciones correspondientes, de conformidad a lo previsto en el Artículo 13.1 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157; y, que no tiene la obligación de sanear una fábrica ejecutada con posterioridad a la fecha establecida en la Ley N° 27157, no resulta procedente iniciar el Procedimiento Administrativo Sancionador (PAS).

En uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 002-2022-SUNARP/SN de fecha 10.01.2022 y la Resolución N° 057-2019-SUNARP/SN.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO INICIAR Procedimiento Administrativo Sancionador (PAS) al Verificador Ing. Josué Herrera León por la comunicación contenida en el oficio N° 066-2022-SGLE-GDUyT-MPC de fecha 17.05.2022, cursado por la Sub Gerencia de Edificaciones de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER la notificación de la presente resolución a la Municipalidad Provincial de Cajamarca y al Verificador Ing. Josué Herrera León.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.