



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

**RESOLUCION JEFATURAL N° 358-2021-SUNARP/ZRII-JEF**

Chiclayo, 04 de noviembre de 2021.

**VISTOS:**

- El Oficio N° 112-2020-GDUyT-MPC;
- La Resolución Jefatural N° 229-2021-SUNARP/ZRN°II-JEF;
- El escrito de descargos contenido en la HT 02 02-2021-001520;
- El Dictamen N° 002-2021-/Z.R. N° II – UREG;
- La Carta N° 157-2021/ZRII-JEF;
- El Título Archivado N° 1882116-2019;
- La Partida Electrónica N° 11119980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Oficio N° 112-2020-GDUyT-MPC, la Municipalidad Provincial de Cajamarca solicita el inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador (PAS) contra el verificador responsable del expediente técnico presentado a través del Título N° 1882116-2019 ante el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca.

Que, lo solicitado por la Municipalidad se sustenta en el Informe N° 170-2019-LMCVSAU-SGLE-GDUyT-MPC de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones, en el cual se señala lo siguiente:

- a) "...teniendo en cuenta lo indicado en el ítem 1, es pertinente informar que en el Informe Técnico de Verificación en el numeral 3; ítem 3.3 se indica lo siguiente: '...la edificación... se ejecutó hasta diciembre del 2015 por lo que se toma los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución: ALTURA DE EDIFICACIÓN: Multifamiliar 6 pisos...' ...sin embargo, la edificación actualmente consta de 7 pisos, es así que en el numeral 5 de dicho informe técnico, se indica como observación lo siguiente: '...puesto que existe diferencias entre la ordenanza municipal N° 129 y la edificación real, se considerará o registrará como carga técnica la diferencia que existe entre la edificación real y los parámetros de la ordenanza...'"
- b) "...hacia el frontis de dicha edificación se puede observar que actualmente cuenta con 7 pisos más azotea construidos de material noble..."
- c) "...la edificación, presenta voladizos que invaden aires de la vía de dominio público, desde el segundo piso hasta el séptimo piso, en todo el frontis, midiendo aproximadamente 0.70 m de ancho..."

Que, en el Título N° 1882116-2019 inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, constan los siguientes documentos:

- a) Documentación técnica (FOR, Informe Técnico de Verificación, memoria descriptiva y plano) suscrita por Verificador Ing. Dany Ronald Chilón Bustamante.
- b) En el Informe Técnico de Verificación, en el ítem 5 sobre observaciones, se deja constancia de la discrepancia entre la edificación real y los parámetros de la ordenanza en cuanto a la altura de la edificación, situación que consta como carga técnica en el asiento D0004 de la partida 11119980.
- c) Sin embargo, en lo que respecta a los voladizos no se consigna como observación en el Informe Técnico de Verificación.



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

**RESOLUCION JEFATURAL N° 358-2021-SUNARP/ZRII-JEF**

Que, mediante Informe Legal N° 061-2021-Z.R.N°II-UAJ del 16.02.2021, la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo recomienda a la Jefatura Zonal disponga el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Común Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante.

Mediante la Resolución Jefatural N° 229-2019-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 22.07.2021, se dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Común Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante, a fin de determinar su responsabilidad administrativa.

En el expediente obra copia del Título signado con el número 1882116- 019, el cual contiene el informe técnico de verificación suscrito por el Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante en su condición de verificador con Código N° 12262VCZRII.

Al Verificador Común Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante se le imputa haber suscrito documentación técnica (informe técnico de verificación) sin haber consignado la existencia de los voladizos como observaciones en el Informe Técnico de Verificación a fin de que el registrador público proceda a su inscripción como CARGA TÉCNICA en la partida registral 11119980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca.

De acuerdo a la resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador, el Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante habría contravenido las siguientes normas:

- a)** El artículo 13.1 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 que 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..."
- b)** El artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios (RIVRP), aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, que dispone: "...es función y obligación del Verificador...certificar lo siguiente: ...b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada..."
- c)** El artículo 25° del Reglamento del Índice de Verificadores el cual dispone que el verificador debe: «[...] c) Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad [...]».

De ese modo, la presunta falta cometida se encuentra prevista en el artículo 33° del RIVRP que textualmente indica lo siguiente: «[...] son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del Verificador: **a)** Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de su función de verificador. **b)** Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones. [...]».

La Resolución N° 229-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 22.07.2021, fue notificada con fecha 06.09.2021, tal como se aprecia del expediente administrativo.

El Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante ha formulado descargo señalando lo siguiente:

- a)** Se debe declarar la nulidad de oficio de la Resolución N° 229-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 22/07/2021 ello debido a que "...las actuaciones por parte



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

**RESOLUCION JEFATURAL N° 358-2021-SUNARP/ZRII-JEF**

de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, con relación a la instrucción de presente procedimiento, transgreden abiertamente el debido procedimiento, pues jamás se nos ha requerido la justificación de nuestro descargo o justificación a nivel municipal, este hecho no se puede pasar por alto pues lesiona derechos de contenido fundamental como el de defensa y debido procedimiento como parte del debido proceso, motivo por el cual lo actuado en dicha sede deviene en NULO...”

- b)** “...remarcamos que los balcones y aleros han sido materia de observación por los registradores públicos en el proceso de inscripción, tal como se indica en las esquelas de observaciones de fechas 04.09.2019, 01.10.2019 y 18.01.2019, respectivamente, los mismos que han sido sustentados en su momento y consideradas en el ítem 4 del FOR, presentado ante la Sunarp...”

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, corresponde determinar si el Verificador Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante ha cometido las faltas previstas en los literales a) y b) del artículo 33 del RIVRP y, de ser así, cuál sería la sanción aplicable.

El artículo 2 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que el verificador es el arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP; quien, bajo su responsabilidad profesional, 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, 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.

Por su parte, el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 27333, Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, establece que en los casos en que la Ley N° 27157 exija la intervención de un verificador, éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes. Mientras que el artículo 24 del RIVRP dispone como función y obligación del Verificador –al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que interviene– certificar la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada.

Conforme a lo señalado, las funciones y acciones del verificador, se encuentran delimitadas bajo los parámetros de la responsabilidad antes enunciada; es decir, que las mismas giran en torno a la información que se consigna y suscribe en el Formulario Registral y otros documentos afines; por eso la relevancia y necesidad que dichas acciones se realicen en forma responsable y prolija, bajo la cualidad de la verdad; y de allí que una de sus obligaciones, según la Directiva N° 01-2010- SNCP/CNC y el RIVRP, es actuar con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad en el ejercicio de sus funciones.

Conforme a los hechos imputados se deben analizar tres aspectos: Exigencia de consignar como observaciones las transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria.

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



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS**  
**ZONA REGISTRAL Nº II – Sede Chiclayo**

**RESOLUCION JEFATURAL Nº 358-2021-SUNARP/ZRII-JEF**

como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones...”

Es obligación y responsabilidad del verificador efectuar una constatación física de la edificación. En el presente caso, dicha verificación, efectuada por el Ing. Dany Ronald Chilón Bustamante, tiene por fecha la suscripción del respectivo informe técnico de verificación (documento con el cual se efectúan las constataciones), esto es: 09 de setiembre del 2019.

En el Informe Nº 170-2019-LMCV-SAU-SGLE-GDUyT-MPC de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones, se señala lo siguiente: “...el día 18 de noviembre del presente año, horas 01:30 pm realice la inspección ocular...”

La fecha en la que la Municipalidad Provincial de Cajamarca advierte la existencia de voladizos que invaden aires de la vía de dominio público es el 18 de noviembre del 2019, por lo que se colige que a la fecha de suscripción del informe técnico de verificación el Ing. Dany Ronald Chilón Bustamante debió consignar dicha transgresión como observación, es más el citado profesional reconoce la existencia de aleros al indicar: “...los balcones y aleros han sido materia de observación por los registradores públicos en el proceso de inscripción...”

Por otro lado, la obligación de consignar las trasgresiones a la normativa urbanística o de edificación, en el informe técnico de verificación como observaciones, no corresponde efectuarla al registrador público, sino al verificador responsable, tal como lo dispone expresamente el artículo 13.1 del TUO del Reglamento de la Ley Nº 27157. Precisamente, en atención a dichas observaciones (consignadas por el verificador), el registrador público inmediatamente debe proceder a la anotación de la CARGA TECNICA en la partida registral correspondiente, en caso de inscripción del título.

Respecto al hecho de que los aleros han sido considerados en el rubro 4 del FOR, se debe precisar que dicha circunstancia debió ser consignada en el INFORME TECNICO DE VERIFICACION tal como lo exige EXPRESAMENTE el artículo 13.1 del TUO del Reglamento de la Ley Nº 27157, es más se aprecia que en el rubro 6 del FOR (sobre observaciones consignadas en el informe técnico de verificación) no se hizo referencia alguna a los aleros que invaden la vía pública desde el segundo hasta el sétimo piso de la edificación.

El Ing. Dany Ronald Chilón Bustamante manifiesta que la Municipalidad Provincial de Cajamarca no le comunico sobre el contenido del Informe Nº 170-2019- LMCV-SAU-SGLE-GDUyT-MPC de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones para efectuar sus descargos. Al respecto, se debe indicar que las municipalidades provinciales no son competentes para conocer el procedimiento sancionador (PAS) contra los verificadores, sino la Jefatura Zonal de la Zona Registral correspondiente, tal como lo dispone el artículo 36º del RIVRP, al señalar: “...El Órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador contra el Verificador, es el Jefe de la Zona Registral ante la que se cometió la falta...”

Por otro lado, la Resolución Nº 229-2021-SUNARP/Z.R.NºII-JEF del 22.07.2021, mediante el cual se dispone el inicio del PAS, ha sido debidamente notificada al Ing. Dany Ronald Chilón Bustamante, por ende, se le ha comunicado por escrito los cargos imputados, el sustento probatorio y se le ha otorgado un plazo prudencial para ejercer su legítimo derecho a la defensa.



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

**RESOLUCION JEFATURAL N° 358-2021-SUNARP/ZRII-JEF**

De lo señalado, no existe vicio alguno que motive la nulidad de la Resolución N° 229-2021-SUNARP/Z.R.N°II-JEF, habiéndose garantizado el debido procedimiento en los términos dispuestos en la Sentencia del Tribunal Constitucional (expediente 5514-2005/PA-TC), el cual señala: "...En ese sentido, garantiza, entre otras cosas, que una persona sometida a una investigación, sea esta de orden jurisdiccional o administrativa, y donde se encuentren en discusión derechos e intereses suyos, tenga la oportunidad de contradecir y argumentar en defensa de tales derechos e intereses, para cuyo efecto se le debe comunicar, previamente y por escrito, los cargos imputados, acompañando el correspondiente sustento probatorio, y otorgarle un plazo prudencial a efectos de que –mediante la expresión de los descargos correspondientes– pueda ejercer cabalmente su legítimo derecho de defensa..."

El Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente: "...El Principio de legalidad 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 este Tribunal (Cfr. Expediente N.º 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)..." (Exp. N° 00197-2010-PA/TC, Moquegua).

En el presente caso, el supuesto de hecho descrito en artículo 13.1 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, en cuanto a la constatación de las transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria: los voladizos que invaden la vía pública de los pisos del segundo al séptimo de la edificación, materia de regularización mediante el Título N° 1882116-2019, le resulta imputable al verificador Ing. Dany Ronald Chilón Bustamante toda vez que dicha transgresión no fue consignada como observación en el respectivo informe técnico de verificación, ello a fin de que el registrador público proceda a su anotación como carga.

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, ha quedado acreditado que el Verificador Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante ha suscrito documentación técnica (informe técnico de verificación) sin consignar como observación la transgresión a la normativa urbanística y edificatoria: los voladizos que invaden la vía pública de los pisos del segundo al séptimo de la edificación, materia de regularización a través del Título N° 1882116-2019.

Por tanto, su conducta se encuentra enmarcada en la transgresión de una norma vigente en el ejercicio de su función como verificador, siendo una conducta pasible de sanción conforme a lo regulado en los literales a y b del artículo 33 del RIVRP.

Conforme lo dispone el artículo 34 del RIVRP, en los casos en los que el verificador incurra en alguna de las conductas previstas en el artículo 33, corresponderá cancelar la inscripción del verificador en el índice, por lo que la sanción –en el presente caso– no puede ser otra sino la establecida reglamentariamente: **CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL VERIFICADOR DANY RONALD CHILÓN BUSTAMANTE EN EL ÍNDICE.**

De acuerdo con los considerandos precedentes, ha quedado corroborado la comisión de la falta imputada al Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante, al haber suscrito documentación técnica sin consignar (como observaciones) las transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria: los voladizos que invaden la vía pública de los pisos del segundo al séptimo de la edificación, materia de regularización a través del Título N° 1882116-2019, incumpliendo así el literal c) del artículo 25° del RIVRP, respecto a que es una obligación del verificador cumplir sus



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

**RESOLUCION JEFATURAL N° 358-2021-SUNARP/ZRII-JEF**

funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad; por lo que su conducta se encuentra prevista en los literales a) y b) del artículo 33, al haber transgredido normas vigentes en el ejercicio de su función como verificador.

Que, mediante Dictamen N° 002-2021-Z.R.N°II-UREG, el cual fuera puesto en conocimiento del verificador Ing. Dany Ronald Chilón Bustamante mediante Carta N° 157-2021/ZRNII-JEF, sin haber absuelto el mismo dentro del plazo otorgado, Dictamen cuyo texto forma parte integrante de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° numeral 6.2 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Unidad Registral, concluye respecto a que ha quedado corroborada la comisión de la falta imputada al Ingeniero Dany Ronald Chilón Bustamante.

En uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y el Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA EXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD** por parte del Verificador Responsable **Ing. Dany Ronald Chilón Bustamante**, respecto a los hechos puestos en conocimiento por parte de la Municipalidad Provincial de Cajamarca mediante Oficio N° 112-2020-GDUyT-MPC del 01.10.2020, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, **PROCEDIÉNDOSE A LA CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN EN EL ÍNDICE DE VERIFICADORES.**

**ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR** la presente Resolución al **Ing. Manuel Inocente Garay Llontop** y a la **Municipalidad Provincial de Cajamarca.**

**ARTICULO TERCERO. - COMUNICAR** la presente Resolución a la Unidad Registral, a la Unidad de Asesoría Jurídica y al Órgano de Control Institucional de la Zona II, para su conocimiento.

**REGÍSTRESE Y COMUNIQUESE.**