



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00201-2022-SUNARP/ZRII/JEF

Chiclayo, 14 de julio de 2022.

VISTOS:

- El Oficio N° 030-2021-SGLE-GDUyT-MPC;
- El Informe N° 057-2022-RBB-SGLE-GDUyT-MPC;
- La Resolución Jefatural N° 126-2022-SUNARP/ZRN°II-JEF;
- El Dictamen N° 002-2022/Z.R. N° II – UREG;
- La Carta N° 039-2022/ZRII-JEF;
- La Carta N° 003-2022-ING/RMCO;
- El Título Archivado N° 3010663-2021;
- La Partida Electrónica N° 11203244 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Oficio N° 030-2021-SGLE-GDUyT-MPC, la Sub Gerente de Licencias de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, Ingeniera Leyla Cabanillas Vargas, formula denuncia contra la Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas. La denuncia se relaciona al expediente de regularización de fábrica que obra en el Título N° 3010663-2021, ello por trasgresiones a la normativa urbanística y edificatoria. Dicha situación ha permitido la inscripción de la declaratoria de fábrica sin la anotación de carga técnica.

Que lo señalado por la municipalidad se sustenta en el Informe N° 057-2022-RBB-SGLE-GDUyT-MPC del Supervisor de Autorizaciones Urbanas, en el cual se señala lo siguiente: "(...) Según el certificado de Parámetros Urbanísticos N° 168-2021 emitido por el área de la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro, No cumple con el área de lote mínimo (8000.00 m²), y con el frente mínimo (18,00 ml). La edificación cuenta con un área de lote de terreno de 110.00 m² y con un frente de 5.00 ml.

En el FOR, ítem 4 indica que el predio cuenta con VOLADIZOS en el segundo y tercer piso, al igual que en el plano de ubicación, los cuales no están permitidos según PARÁMETROS URBANÍSTICOS, por lo que en el ítem 6 debe declararse como carga técnica."

Que, en el Título N° 3010663-2021 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 Verificadora Ing. Rocío Maribel Campos Ocas.
- b) En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios (ítem 3.3), se indica lo siguiente: SIN OBSERVACIONES.
- c) En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de las normas de edificación (ítem 3.4), se indica lo siguiente: SIN OBSERVACIONES.
- d) La descripción señalada en el Informe Técnico de verificación se contradice con lo expresado por la Sub Gerencia de Licencias de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

Que, mediante Informe N° 00242-2022-SUNARP/ZRN°II/UREG del 22.04.2022, la Unidad Registral de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo recomienda a la Jefatura Zonal disponga el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Verificadora Común Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas.

Mediante la Resolución Jefatural N° 00126-2022-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 16/05/2022, se dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Verificadora Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas, a fin de determinar su responsabilidad administrativa.

En el expediente obra copia del Título signado con el número 3010663-2021, el cual contiene documentación técnica suscrita por la Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas en su condición de verificadora con Código N° CIV 014148VCZRII

A la Verificadora Común Ingeniera ROCÍO MARIBEL CAMPOS OCAS se le imputa haber suscrito documentación técnica (informe técnico de verificación) sin haber consignado la existencia de los voladizos ni la trasgresión en lo que respecta al área de lote mínimo y frente mínimo 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 11203244.

De acuerdo a la resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador, la Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas habría contravenido las siguientes normas:

- a) 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..."
- b) 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° 0126-2022-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 16.05.2022, fue notificada con fecha 06.06.2022, tal como se aprecia del expediente administrativo.

Que, la citada verificadora no ha formulado descargo alguno en el plazo concedido por la Jefatura Zonal.

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, corresponde determinar si la Verificadora Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas 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.

En el presente caso, a la verificadora Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas se le imputa no haber consignado en el informe técnico de verificación trasgresiones a la normativa urbanística y edificatoria, en el expediente adjunto al Título N° 3010663- 2021, ello a fin de que dichas observaciones sean consignadas como carga técnica en el Registro.

En efecto, mediante la Ley N° 27157, vigente desde el 21 de julio de 1999, modificado por Ley N° 30830, se estableció un procedimiento de regularización de edificaciones construidas hasta el 31 de diciembre del 2016. Se trata pues de un procedimiento extraordinario o de excepción destinado a sanear las edificaciones que fueron levantadas sin licencia de construcción, conformidad de obra o declaratoria de fábrica hasta el 31 de diciembre del 2016 (artículo 3 de la Ley N° 27157).

En el caso bajo análisis, la Municipalidad Provincial de Cajamarca, a través del Informe N° 057-2022-RBB-SGLE-GDUyT-MPC del Supervisor de Autorizaciones Urbanas, ha manifestado lo siguiente:

- a) "(...) Según el certificado de Parámetros Urbanísticos N° 168-2021 emitido por el área de la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro, No cumple con el área de lote mínimo (8000.00 m²), y con el frente mínimo (18,00 ml). La edificación cuenta con un área de lote de terreno de 110.00 m² y con un frente de 5.00 ml.
- b) En el FOR, ítem 4 indica que "El predio cuenta con VOLADIZOS en el segundo y tercer piso, al igual que en el plano de ubicación, los cuales no están permitidos según PARÁMETROS URBANÍSTICOS, por lo que en el ítem 6 debe declararse como carga técnica."

La labor y funciones de un verificador están vinculados a la constatación física de la edificación, materia de regularización, es decir, la realidad física le proporciona información al verificador sobre las características y ubicación del predio. Conforme a ello, la Verificadora Rocío Maribel Campos Ocas pudo advertir que se trataban de edificaciones con transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria y consignar dichas observaciones en el informe técnico de verificación.

Revisado el informe técnico de verificación se constata que la mencionada profesional consigna: "3.3. Constatación del cumplimiento de las normas de edificación: SIN OBSERVACIONES. 3.4 Constatación del cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios: SIN OBSERVACIONES"

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, ha quedado acreditado que la Verificadora Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas NO ha consignado como observaciones en el informe técnico de verificación, adjunto al título 3010663-2021, trasgresión al cumplimiento de las normas de edificación.

En el informe técnico de verificación se ha consignado el siguiente estado para las edificaciones materia de regularización: SIN OBSERVACIONES.

Con la suscripción del formulario registral y del informe técnico de verificación, el verificador ingeniero Rocío Maribel Campos Ocas ha certificado información que no guarda relación con la verdad, incumpliendo su obligación de actuar con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 25 del RIVRP. Asimismo, dicha conducta es pasible de sanción conforme a lo regulado en los literales a y b del artículo 33° del RIVRP.

Que, mediante Dictamen N° 002-2022-Z.R.N°II-UREG, el cual fuera puesto en conocimiento de la verificadora Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas mediante Carta N° 039-2022-SUNARP/ZRII/JEF de fecha 04.07.2022 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 a la Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas.

Que mediante Carta N° 003-2022-ING/RMCO la Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas, manifiesta que al expediente que fuera objeto de inscripción, refiriéndose al Título N° 3010663-2021, se adjuntaron los parámetros urbanísticos y planos, los cuales pasan por la revisión del registrador público y si no cumpliera, el registrador lo observa y no registra la fábrica; agrega que no se ha incumplido con los parámetros urbanísticos como se indica en el informe emitido por la Municipalidad Provincial de Cajamarca y concluye precisando que en su momento se realizó la verificación correspondiente, y si los propietarios realizaron alguna modificación en el tiempo transcurrido no es su responsabilidad.

Que lo expuesto por la Ingeniera Rocío Maribel Campos Ocas en la carta referida en el párrafo precedente, no enerva los medios probatorios ofrecidos por la Municipalidad Provincial de Cajamarca adjuntados al Oficio N° 030-2021-SGLE-GDUyT-MPC, más aún si en su debida oportunidad no formuló defensa legal alguna cuando se le corrió traslado de la denuncia efectuada por la antes citada comuna, pese a encontrarse válidamente notificada con la Resolución Jefatural N° 00126-2022-SUNARP/ZRN°II-JEF.

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA EXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD por parte de la Verificadora Responsable **Ing. Rocío Maribel Campos Ocas**, respecto a los hechos puestos en conocimiento por parte de la Municipalidad Provincial de Cajamarca mediante Oficio N° 030-2021-SGLE-GDUyT-MPC del 31.03.2021, 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 a la **Ing. Rocío Maribel Campos Ocas** y a la **Municipalidad Provincial de Cajamarca.**

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

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
ELADIO EDWIN ROQUE CASTILLO
Jefe Zonal
Zona Registral N° II – Sede Chiclayo