



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

### **RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00280-2022-SUNARP/ZRII/JEF**

Chiclayo, 30 de setiembre de 2022

#### **VISTOS:**

- El Informe N° 573-2022-SUNARP/Z.R.NII/UREG;
- El Oficio N° 036-2022-GDUyT-MPC;
- El Título N° 3439676-2021 del 06.12.2021;

#### **CONSIDERANDO:**

Mediante Informe N° 573-2022-SUNARP/Z.R.NII/UREG el Jefe (e) de la Unidad Registral recomienda el inicio de Proceso Administrativo Sancionador (PAS) contra verificador Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero, en atención a la comunicación contenida en el oficio N° 036-2022- -GDUyT-MPC de fecha 31.08.2022, cursado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

#### **I. SITUACIÓN DEL PREDIO INSCRITO EN LA P.E. N° 11119981 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA**

- a. En la partida registral N° 11119981 consta la inscripción del predio denominado Lote N° 03 ubicado en la Av. Hoyos Rubio (referencia Psje. La Alameda N° 116/118/120 y Av Hoyos Rubio N° 1640), de la Ciudad 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 B0003 de la partida registral N° 11119981, en mérito al Título N° 3439676-2021 del 06.12.2021.
- c. El verificador que suscribe la documentación técnica es el Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero

#### **II. COMUNICACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA**

- a. Mediante Oficio N° 036-2022-GDUyT-MPC, la Municipalidad Provincial de Cajamarca manifiesta que en la evaluación de la edificación antes mencionada se ha visualizado volados que invaden aires de dominio público, no obstante, no ha sido registrado como carga técnica de acuerdo al Informe N° 228-2022-YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC.

### **III. TÍTULO 3439676-2021**

- a. Mediante el Título N° 3439676-2021 se solicita la inscripción de declaratoria de fábrica, sobre el predio inscrito en la partida registral N° 11119981 del Registro de Predios de Cajamarca.
- b. En lo que respecta al acto de ampliación de declaratoria de fábrica, se tiene la siguiente información:
  - Edificación de 2 niveles y azotea.
  - Documentación técnica (FOR, Informe Técnico de Verificación, memoria descriptiva y planos) suscrita por el verificador Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero.
  - En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios (ítem 3.3), se indica: (...) SE CONSTATA EL CUMPLIMIENTO DE DICHS PARÁMETROS SIN NINGUNA OBSERVACIÓN.
  - En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de las normas de edificación (ítem 3.4), se indica lo siguiente: LA FÁBRICA CUMPLE CON LAS NORMAS TÉCNICAS QUE SEÑALA EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.
  - En el Informe Técnico de Verificación sobre observaciones (ítem 5), se indica lo siguiente: SIN OBSERVACIONES

### **IV. NORMATIVA LEGAL VIGENTE APLICABLE AL CASO**

- a. 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..."
- b. El artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios (RIVRP), aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, dispone que: "...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. Finalmente, el artículo 33° del RIVRP 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...»

Que, en ese contexto, el verificador Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero, NO ha 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 N° 11119981 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca.

Que, estas faltas fueron cometidas al no constatar las características del inmueble al cual le practicó la Declaratoria de Fábrica, omitiendo de manera insubsanable información muy importante como

el hecho de que la edificación tenía voladizos, alterando las características del bien, los cuales debieron consignarse con observaciones en el Informe Técnico de Verificación.

Que, el **TUO del Reglamento de la Ley N° 27157**, referente a las funciones del Verificador Responsable establece:

*Artículo 9°*

*Funciones del Verificador Responsable*

*9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización 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.*

*(...)*

Que, el Ingeniero Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero, inscrito en el índice de verificadores de la SUNARP, suscribió documentación técnica (FOR, Informe Técnico de Verificación, memoria descriptiva y plano) contenida en el Título N° 3439676-2021 presentado ante la Oficina Registral de Cajamarca, en el cual se solicitó la regularización de declaratoria de fábrica sobre el predio inscrito en la Partida Registral N° 11119981 del Registro de Predios de Cajamarca, en el que se habrían declarado hechos que no corresponden a la realidad física existente al momento de la elaboración de la documentación técnica.

Que, el artículo 13.1 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...***"

Que el literal b) del artículo 24° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN, modificado por Resolución N° 220-2004-SUNARP/SN de fecha 25.05.2004, señala que es función y obligación de todo verificador el **certificar: b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada**, lo cual es concordante con lo dispuesto por el artículo 25° del mismo Reglamento, que establece como obligación del verificador **"c) Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad [...]"**.

## **V. HECHOS IMPUTADOS:**

5.1. Que, se le imputa al Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero, el haber elaborado y validado documentación presentada para la Declaratoria de Fábrica del inmueble ubicado en Psje. La Alameda N° 116/118/120 y Av Hoyos Rubio N° 1640 de la Ciudad de Cajamarca, en la cual NO ha consignado la existencia de voladizos en el segundo nivel como observación en el Informe Técnico de Verificación a fin de que el registrador público proceda a su inscripción como CARGA TÉCNICA en la partida registral N° 11119981, siendo que la información brindada al registro no corresponden a la realidad física del predio.

5.2. La presunta falta cometida por el verificador Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero, se encuentra prevista en el artículo 17° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios que textualmente indica lo siguiente: «*[...]Constituyen faltas graves: a) proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada. b) Omitir en el Informe de Verificación las observancias no subsanables.* Ello, por cuanto el Verificador Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero,

presuntamente habría transgredido la normativa legal vigente que regula las obligaciones del verificador, en la regularización de declaratoria de fábrica mediante título N° 1620450-2022, y haber omitido consignar la existencia de los voladizos en el segundo nivel como observación en el informe Técnico de Verificación a fin de que el registrador público proceda a su inscripción como **CARGA TÉCNICA** en la Partida N° 11119981 del Registro de Predios de Cajamarca.

Que, de los medios probatorios aportados son: 1) Título Archivado 3439676-2021 del Registro de Predios de Cajamarca, el cual contiene toda la documentación técnica presentada y suscrita por el verificador denunciado (FOR, Informe Técnico de Verificación, memoria descriptiva y plano) 2) El Oficio N° 036-2022- GDTU y T-MPC emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, 3) El Informe N° 228-2022-YYTP-SAU-SGLE-GDU y T -MPC emitido por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, el cual incluye el Registro Fotográfico que demuestra las inconsistencias encontradas en la Declaratoria de Fábrica avalada por el denunciado, entre otros.

## **VI. NORMAS QUE SE TRANSGREDEN Y TIPIFICACIÓN DE LA FALTA:**

Que el artículo 25° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN. modificado por Resolución N° 220-2004-SUNARP/SN de fecha 25.05.2004, establece como obligación del verificador "...c) Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad" ..., obligación que presuntamente se habría incumplido.

Que, la falta cometida se encuentra prevista en el artículo 33° del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN que indica:

*"Conductas Sancionables. - De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General, 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" ...*

Que, el artículo 36° del Reglamento dispone que *"...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..."*. En tal sentido, corresponde a la Jefatura de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo proceder de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo II del Título V del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios;

Que, de lo señalado, en los considerandos anteriores, se puede advertir que existen indicios razonables de la presunta irregularidad en la que habría incurrido el Verificador Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero y, a fin de determinar o desvirtuar su posible responsabilidad, deberá iniciarse el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

Que, el artículo 34° refiere que en caso que los Verificadores incurran en las conductas previstas en el artículo 33°, se le sancionará cancelando su inscripción de verificador en el Índice de Verificadores de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo;

En uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, 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, Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** el inicio de Procedimiento Administrativo Sancionador contra el Verificador Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero a fin de determinar su responsabilidad, en mérito a los considerandos expuestos en la mencionada Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR** la presente Resolución al Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero, inscrito en el Índice de Verificadores de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo adjuntándole copia de los antecedentes y otorgándole un plazo de seis (6) días útiles para la presentación por escrito de los descargos correspondientes.

**ARTICULO TERCERO.- COMUNICAR** la presente Resolución a la Unidad Registral y Oficina de Auditoría Interna de la Zona II, para su conocimiento y fines.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**

Firmado digitalmente

**ELADIO EDWIN ROQUE CASTILLO**

Jefe Zonal

Zona Registral N° II – Sede Chiclayo