



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N°731-2022-SUNARP/ZRIX/JEF**

Lima, 24 de octubre de 2022

**VISTOS:**

La Hoja de Trámite N°0901-2022-000612 del 27 de junio de 2022, la Hoja de Trámite N°0901-2022-02879 del 12 de julio de 2022, el Oficio N°00746-2022-SUNARP/ZRIX/UJ del 23 de agosto de 2022, el Escrito de la denunciante de fecha 31 de agosto de 2022, el Oficio N°818-2022-SUNARP/ZRIX/UJ del 19 de setiembre de 2022, el Oficio N°0265-2022-GODUR-MPC del 05 de octubre de 2022, el Informe N°253 -2022-SUNARP-ZRIX/UJ del 21 de octubre de 2022, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante las Hojas de Trámite de Vistos, Justa Manuela Grimaldo de Kawakami, formuló queja contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00001 de la partida N° 90129988 del Registro de Predios de Lima, habiéndose verificado que la edificación ubicada en el predio no tiene los cuatro balcones que se consignaron en los planos de arquitectura: plantas del segundo y tercer nivel ni en la memoria descriptiva de marzo de 2022. A su vez, apreciándose en las tres fotos de la fachada aportadas por la denunciante, se visualiza que solo hay un balcón en el segundo nivel en vez de dos, y en el tercer nivel no se observa ninguno (donde debería haber dos balcones);

Que, de conformidad con el artículo 37° 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, el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444, en la actualidad, el numeral 1) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que dispone que el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el Informe de Vistos, con el cual este despacho se encuentra conforme y cuyo texto forma parte de la presente resolución según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6 del precitado Texto Único Ordenado, en el que opina que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra, por su actuación en el procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00001 de la partida N°90129988 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°1050838 del 11 de abril de 2022, al haber consignado en los planos de arquitectura: plantas del segundo y tercer nivel y en la memoria descriptiva de marzo de 2022, cuatro balcones (dos en el segundo nivel y dos en el tercer nivel) , tres de los cuales no aparecen en las tres fotos de fachada del inmueble aportadas por la denunciante; esto hace



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N°731-2022-SUNARP/ZRIX/JEF**

Lima, 24 de octubre de 2022

suponer que la mencionada inscripción de la declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° 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, la misma que constituye falta grave de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA;

Que, el artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establece las conductas sancionables al Verificador, entre otras "(...) b) *Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones (...)*", asimismo el artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece como falta grave, entre otras "(...) a) *Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada(...)*", por lo que resulta necesario que se notifique la presente Resolución al referido Verificador Responsable, a efectos que formule sus respectivos descargos;

Que, el artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que, si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones: a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses, cuando la falta es leve; b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve; c) Inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del Registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley;

Con la visación del Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica;

En uso de las atribuciones conferidas por el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP/SN, el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN; el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA y en virtud de la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre 2021;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.- INICIAR** procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, ingeniero Lorenzo Lozano Guerra, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N°731-2022-SUNARP/ZRIX/JEF**

Lima, 24 de octubre de 2022

b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N°30830, inscrita en el asiento B00001 de la partida N°90129988 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N°1050838 del 11 de abril de 2022, por presunta falsedad en los datos declarados en el Título N°1050838 del 11 de abril de 2022, en donde habría brindado presunta información falsa, respecto a la no concordancia de los planos de arquitectura: plantas del segundo y tercer nivel y la memoria descriptiva con la realidad, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

**ARTÍCULO 2°.** - **NOTIFICAR** la presente resolución y sus correspondientes antecedentes al Verificador Responsable mencionado en el artículo precedente en su domicilio sito en Jirón 28 de Julio N°555, Centro Poblado Imperial, Nuevo Imperial, Cañete, para que ejercitando su derecho de defensa presente su descargo en el plazo de cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación.

**ARTÍCULO 3°.** - **REMITIR** el expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para el trámite respectivo, conforme a lo señalado en el Artículo Segundo.

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

**Firmado digitalmente  
José Antonio Pérez Soto  
Jefe Zonal (e)  
Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP**

JESUS MARIA, 21 de octubre de 2022

## INFORME No 00253-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ

**A :** JOSE ANTONIO PEREZ SOTO  
Jefe (e) de la Zona Registral N° IX.

**ASUNTO :** Indagaciones Preliminares contra el Verificador Responsable, Ingeniero Civil Lorenzo Lozano Guerra.

**REFERENCIA :** a) Hoja de Tramite N°0901-2022-000612 del 27.06.2022  
b) Hoja de Tramite N°0901-2022-02879 del 12.07.2022  
c) Oficio N°00746-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ del 23.08.2022  
d) Escrito de la denunciante del 31.08.22  
e) Oficio N°818-2022-SUNARP/ZRIX/AUJ del 19.09.22  
f) Oficio N°0265-2022-GODUR-MPC del 05.10.22

Tengo a bien dirigirme a usted, en atención al documento de referencia a) a través del cual su despacho nos remite la denuncia interpuesta por Justa Manuela Grimaldo de Kawakami, en el que se cuestiona la actuación del Verificador Responsable, ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra.

### I. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante el título N°01855913 del 22 de octubre de 2020, se han declarado como herederos legales de Victoria Eugenio Chumpitaz viuda de Grimaldo a Andrea Grimaldo Eugenio, Justa Manuela Grimaldo Eugenio, Ana María Grimaldo Eugenio, Rosa Elena Grimaldo Eugenio, Buenaventura Grimaldo Eugenio y Antonio Grimaldo Eugenio, conforme consta en el asiento C00001 de la partida N°21167403 del Registro de Sucesión Intestada.

1.2 Mediante el título N° 01050838 del 11 de abril de 2022, al amparo de la Ley N°27157, se procedió a inscribir la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Calle Alfonso Ugarte N°392-394, San Vicente de Cañete, conforme consta en el asiento B00001 de la partida N°90129988 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra, declarando como fecha de finalización de la obra el 29 de marzo de 1992. Asimismo, en el Informe Técnico de Verificación declaro como cargas técnicas las siguientes: déficit de área libre, ausencia de retiro, voladizo sobre vereda, déficit de estacionamiento y lote normativo como consta en el asiento D00001.

1.3 Mediante Hoja de Tramite de la referencia a), la señora Justa Manuela Grimaldo de Kawakami, formuló queja contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Lorenzo Lozano Guerra, precisando que el verificador no se ha acercado a su domicilio a

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de acuerdo con lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM por la SUNARP aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 6402411366

Canales anticorrupción: 17580736 (01) 345 0063

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción:  
<https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/>

*constatar, que se han hecho modificaciones que no concuerdan con los planos, y el verificador no dice la verdad, existe un cuarto piso y son ocho los herederos y solo cuatro han presentado el título (sus hermanos Buenaventura, Andrea, Ana María y Rosa Elena Grimaldo Eugenio).*

- 1.4 Mediante Oficio de la referencia b) se solicitó a la denunciante Justa Manuela Grimaldo de Kawakami que remita información complementaria y fotografías de la fachada, pisos y del interior del inmueble
- 1.5 Mediante Escrito de fecha 31 de agosto de 2022, la denunciante Justa Manuela Grimaldo de Kawakami remite información y fotografías del edificio multifamiliar, fotos de la fachada, de los patios interiores y de los departamentos ubicados en el Jirón Alfonso Ugarte N°392 y394, San Vicente de Cañete.

## II. **BASE LEGAL:**

- Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.
- Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN.
- Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS.
- Ley N°30830, que modifica el artículo 3° de la ley N°27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

## III. **ANÁLISIS:**

### **Procedimiento y órgano competente para resolver el procedimiento administrativo sancionador**

- 3.1 El artículo 18 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27157, establece que *“Tratándose de los verificadores inscritos en el Índice a cargo del Registro de Predios, es competente, en primera instancia, para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15, el jefe de la Oficina Registral correspondiente...”*.
- 3.2 De conformidad con el artículo 36 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, *“el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador contra el Verificador, es el Jefe Zonal de la Zona Registral ante la que se cometió la falta...”*, por ende la Jefatura Institucional es competente, en primera instancia, para conocer el procedimiento administrativo sancionador seguido contra los Verificadores inscritos en el Índice del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.
- 3.3 Asimismo, el artículo 37 del citado Reglamento dispone que *“el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en los artículos 235° y siguientes de la Ley N°27444”* actualizándose los artículos 247 y siguientes del Texto Único

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en cumplimiento del Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM, por la SUNARP aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto

Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General| aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS.

- 3.4 En tal sentido, el numeral 1) del artículo 255 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone que “*el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia*”.

### Obligaciones y funciones del Verificador Responsable

- 3.5 El numeral 2.2 del artículo 2 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, define al Verificador Responsable como: “*El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien, bajo 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*”.
- 3.6 Mientras tanto los artículos 24<sup>1</sup> y 25<sup>2</sup> del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establecen las funciones y obligaciones del verificador, respectivamente.
- 3.7 En el mismo sentido, el artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que una de las funciones del Verificador Responsable del trámite de regularización, es organizar la documentación que se acompaña al FOR y bajo su responsabilidad emite el Informe Técnico de Verificación, declarando que los planos que se adjuntan al mismo corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.
- 3.8 Además, es oportuno precisar que el artículo 14 del precitado dispositivo legal, establece que todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio; sin embargo, no es

#### <sup>1</sup> Artículo 24°.- Funciones del Verificador

Es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formato Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente:

- La exactitud del área, linderos y medidas perimétricas que aparecen en el Formulario Registral, en los planos respectivos y en los demás documentos que requieran de su intervención;
- La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada;
- Que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones;
- En los casos de desmembración de los predios urbanos inscritos, que el área de los predios resultantes no sea menor que el área mínima de habitabilidad;
- Las demás funciones que establezcan las normas legales pertinentes.

#### <sup>2</sup> Artículo 25°.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones:

- Consignar código de identificación, su firma y sellos registrados al inscribirse en el Índice, en cada uno de los actos en los que interviene como verificador;
- Prestar sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo las excepciones señaladas en los respectivos Códigos de Ética Profesional y el presente Reglamento, cuando sea contrario a Ley;
- Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad;
- Ejercer única y exclusivamente sus funciones respecto de actos y contratos referidos a predios ubicados en el ámbito de competencia territorial de la Zona o Zonas Registrales ante las que se ha inscrito como Verificador;
- Actualizar sus datos proporcionados para su inscripción, dentro de los diez (10) días siguientes de ocurrida la modificación correspondiente;
- Cumplir con las disposiciones legales y atender oportunamente los requerimientos de información que efectúe el Registro;
- Abstenerse de seguir actuando como verificador cuando se encuentre suspendido o inhabilitado por el Registro, en el caso de verificadores responsables o ad hoc que se refiere el Reglamento de la Ley 27157, o cuando haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo colegio profesional;
- Abstenerse de suscribir formularios en los que intervenga él, su cónyuge y parientes dentro del segundo grado de consanguinidad y afinidad o cuando exista conflicto de intereses entre él y los solicitantes;
- Levantar el expediente registral con la información de los actos y demás documentos que autorice;
- Extender el informe establecido por la SUNARP aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>
- Las demás que establezca el Estado o las Zonas Registrales.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento digital emitido por la SUNARP aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y que forma parte integrante del expediente registral. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.

### Imputaciones hechas contra el Verificador Responsable

3.9 De la evaluación de la documentación, se aprecia que en mérito del título N° 1050838 del 11 de abril del 2022, se procedió a extender en el asiento B00001 de la partida N°90129988 del Registro de Predios de Lima, la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en el Jirón Alfonso Ugarte Nro.392-394, San Vicente de Cañete, conforme al siguiente detalle:

“REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO:** DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE  
B00001

**DECLARATORIA DE FÁBRICA:** Sobre el inmueble inscrito en la presente partida, sus propietarios, han construido una edificación cuyos ambientes están distribuidos de la siguiente manera: **Primer Nivel:** Entrando a la izquierda: sala-comedor, cocina, pasadizo, dormitorio1, patio interior, dormitorio2, patio y baño1; entrando al centro: escalera hacia segundo piso y deposito; entrando a la derecha: Sala-comedor, cocina, pasadizo dormitorio1, patio interior, dormitorio 2, patio y baño 1. **Segundo Nivel:** Llega escalera del primer nivel, hall; entrando a la izquierda: sala-comedor, balcón, cocina, pasadizo, dormitorio1, dormitorio2 y baño1; entrando a la derecha: sala comedor, balcón, cocina, pasadizo, dormitorio1, dormitorio2 con baño1; **Tercer Nivel:** Llega escalera del segundo nivel, hall, entrando a la izquierda: sala-comedor, balcón, cocina, pasadizo, dormitorio1, dormitorio2 con baño1; entrando a la derecha: sala-comedor, balcón, cocina, pasadizo, dormitorio1, dormitorio 2 con baño1; **Áreas techadas:** Primer nivel: 150.24 m2. Segundo nivel: 159.06 m2. y Tercer nivel: 159.06 m2. Área Libre: 18.84 m2, **Fecha de Finalización de la obra: 29/03/1992. Valorización de la obra: S/. 346,722.22.** Verificador Responsable: Ing. Civil, Lorenzo Lozano Guerra.

3.10 No obstante, la denunciante Justa Manuela Grimaldo de Kawakami, ha advertido que de acuerdo a los planos de arquitectura: plantas y de la memoria descriptiva de marzo de 2022, debería haber dos balcones en el segundo nivel y dos balcones en el tercer nivel (dando un total de 4 balcones); y de acuerdo a los tres registros fotográficos de la fachada solo hay uno en el segundo nivel y ninguno en el tercer nivel.

3.11 Tales circunstancias hacen presumir que el Verificador Responsable, Ingeniero Civil Lorenzo Lozano Guerra, habría incumplido con su función de declarar con veracidad, respecto a la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada ante el Registro, del mismo modo, habría incumplido con su obligación de cumplir con sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, tal como lo dispone el literal c) del artículo 25 del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 6402411366

Canales anticorrupción: 17580736 (01) 345 0063

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción:  
<https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/>

## Presuntas conductas sancionables y posibles sanciones aplicables al Verificador Responsable

3.12 De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, las conductas sancionables al verificador son:

### **Artículo 33°.- 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 sus funciones de verificador.*
- b) *Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.*
- c) *Falsedad de la declaración jurada o de los documentos presentados con la solicitud de ingreso al Índice de Verificadores.*

En atención de los actuados y la normatividad antes indicada, el accionar del Verificador Responsable, Ingeniero Civil Lorenzo Lozano Guerra, estaría presuntamente incurso en la conducta sancionable indicada en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se transcribe en el numeral precedente, respecto al número de balcones puesto que solo hay uno de cuatro que figuran en el plano de arquitectura y memoria descriptiva.

3.13 Asimismo, el artículo 15<sup>3</sup> del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por el Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, establece que, comprobada la falta atribuible a un Verificador, se le podrá imponer la sanción de suspensión temporal, cancelación de su registro, inhabilitación temporal o definitiva del ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez cuando la falta implique comisión de delito, diferenciándose las faltas en los artículos 16 y 17 que a continuación se desarrolla:

### **Artículo 16° Faltas Leves**

*Constituyen faltas leves, las siguientes:*

- a) *Ejercer funciones de verificador fuera del ámbito que le corresponde.*
- b) *Omitir en el Informe Técnico de Verificación las observaciones subsanables.*
- c) *Incurrir en error involuntario respecto de los datos que consigna en el FOR o en sus informes.*
- d) *Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento.*

### **Artículo 17° Faltas Graves**

*Constituyen faltas graves:*

- a) *Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.*
- b) *Omitir en el Informe de Verificación las observaciones no subsanables.*
- c) *Ejercer intencionalmente como verificador si ha sido suspendido o cancelado su registro de verificador.*

### **3° Artículo 15° Sanciones**

Si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones:

- a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses, cuando la falta es leve.
- b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve.
- c) Inhabilitación temporal o definitiva del ejercicio profesional que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece la municipalidad y del AR, si así lo requiere el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas en el Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

- 3.14 El verificador también habría incurrido en la conducta establecida en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, falta grave.
- 3.15 Por las consideraciones antes expuestas, se tiene que la declaratoria de fábrica del inmueble inscrito en la Partida Registral Nro. 90129988, el Verificador responsable ha consignado en los planos de arquitectura: plantas del segundo y tercer nivel y memoria descriptiva de marzo de 2022, dos balcones en el segundo y dos balcones en el tercer nivel (dando un total de 4 balcones); sin embargo, en la realidad solo existe uno de acuerdo a las tres fotos de fachada del inmueble presentadas por la denunciante.

#### IV. **CONCLUSIONES:**

- 4.1 Conforme a lo expuesto, el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento administrativo sancionador seguido contra los Verificadores Responsables, es el Jefe de la Zona Registral, donde se encuentra inscrito el Verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios.
- 4.2 Asimismo, esta Unidad de Asesoría Jurídica considera que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Ingeniero Civil Lorenzo Lozano Guerra, por su actuación en el procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00001 de la partida N°90129988 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°1050838 del 11 de abril de 2022, al haber consignado en los planos de arquitectura: plantas del segundo nivel (dos balcones) y tercer nivel (dos balcones) y de igual manera en la memoria descriptiva de marzo de 2022; sin embargo, 3 de los 4 balcones no aparecen en las tres fotos de la fachada del inmueble, esto hace suponer que la mencionada inscripción de la declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° 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, la misma que constituye falta grave de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.

#### V. **RECOMENDACIONES:**

- 5.1 Se recomienda expedir la Resolución Jefatural que dispone el inicio de procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Ingeniero Civil Lorenzo Lozano Guerra.
- 5.2 Se recomienda que al acto de notificación de la Resolución Jefatural, se le adjunte el presente informe así como los antecedentes respectivos, a fin de que el verificador responsable efectúe su derecho de defensa.

Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar.

Atentamente,

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 6402411366

Canales anticorrupción: (01) 345 0063

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción:  
<https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/>

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”  
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

**Firmado digitalmente**  
**OSWALDO ARTURO OBLITAS CENTENO**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica**  
**Zona Registral N°IX-Sede Lima-SUNARP**

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

**CVD: 6402411366**

Canales anticorrupción: **17580736** (01) 345 0063

 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

 Buzón anticorrupción:  
<https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/>