



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° VIII – SEDE HUANCAYO**

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 209 - 2022-SUNARP/ZRVIII/JEF.

Huancayo, 15 de noviembre de 2022

Sumilla: Declarar la existencia de responsabilidad del Arquitecto Raúl Nolberto Pantoja Pascual con C.A.P. 15267, en su calidad de Verificar del Registro de Predios de la Oficina Registral N° VIII – Sede Huancayo, por las faltas imputadas mediante Resolución 156-2022-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 06.09.2022.

VISTOS; el Informe Nro. 06-2022-ZRVIII-SHYO/5ta Sección de Predios /YJOS, de fecha 14.07.2022; Informe N° 452-2022-SUNARP/ZRVIII/UREG, de fecha 24.08.2022; Informe Nro. 299-2022-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 06.09.2022; Resolución N° 156-2022-SUNARP/ZRN° VIII-JEF de fecha 06.09.2022, Carta Nro. 010-2022-ARQ.RNPP, de fecha 19.09.2022; Informe Final N° 356-2022-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 11.10.2022; Carta Nro. 010-2022-ARQ.RNPP, de fecha 02.11.2022, Informe N° 407-2022-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 14.11.2022 de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo;

CONSIDERANDO;

Que, la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, es un órgano desconcentrado de la Sunarp, con autonomía registral, administrativa y económica, conformante del Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado por Ley N° 26366 y sujeto a las atribuciones otorgadas en el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N° 018-2021-JUS, y consolidado mediante Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN;

Que, el artículo 18° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, 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...”*. El artículo 36° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, precisa 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 consecuencia, se ha determinado por normativa, que la Jefatura Zonal, es competente para conocer el procedimiento administrativo sancionador seguido contra los Verificadores inscritos en el índice del Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo;

Que, los artículos 24° y 25° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establecen las funciones y obligaciones de los verificadores. 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, dejando constancia de las observaciones que formula. Es así que, el numeral **9.1 del artículo 9° del Reglamento de la Ley Nro. 27157** aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, dispone que: *“Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria*

del presente Reglamento. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación”; 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;

Que, el procedimiento sancionador, se inicia a raíz del informe realizado por el Registrador Público, Yamiz Jonathan Oblea Silva, en el cual comunica a la Jefatura Zonal, lo siguiente: “(...)al realizar la inscripción de la Regularización de la Declaratoria de Fábrica, bajo el asiento de presentación Nro. **2022-1553543** de fecha 27.05.2022, el verificador responsable de los documentos técnicos presentados, no ha cumplido con señalar la necesidad de la intervención del verificador ad hoc, respecto a la edificación de más de 05 pisos, ello conforme lo establece los artículos 10.4° y 11.1° del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA”;

Que, en tal sentido, la jefatura zonal, ordena a la Unidad de Asesoría Jurídica, iniciar las indagaciones sobre la presunta responsabilidad del verificador, motivo por el cual, se solicitó realizar la evaluación técnica a la Unidad Registral, es así que, la Unidad Registral, mediante Informe N° 452-2022-SUNARP/ZRVIII-UREG de fecha 24.08.2022, concluye que, el Verificador del procedimiento simplificado de Declaratoria de Fábrica Arq. Raúl Nolberto Pantoja Pascual, ha omitido el cumplimiento de la normatividad vigente en materia registral sobre edificaciones, específicamente en la presentación del Título N° 2022-1553543, ello conforme se señala en el Informe N° 6-2022-ZRVIII-SHYO/5TA Sección de Predios/YOS de fecha 14.07.2022, por vulnerar el art. 11.1 del D.S. Nro. 035-2006-VIVIENDA, por no haber considerado necesario la intervención del verificador Ad Hoc, en la regularización de la edificación de más de cinco pisos;

Que, el Informe Nro. 299-2022-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 05.09.2022, la Unidad de Asesoría Jurídica, precisa que, en mérito a los documentos recabados, el profesional verificador, regularizó una edificación de más de cinco pisos, obviando la necesidad de participación del verificador Ad Hoc, cabe mencionar que, el piso superior del quinto piso, es decir el **sexto piso** de la edificación contiene la siguiente descripción: “Se accede desde la escalera 1, que continua a la azotea y permite el acceso al departamento 601: compuesto por sala - comedor 1, dormitorio 1, dormitorio 2 + SH2, SH1, cocina 1 + patio de servicio 1, pasadizo, sala – comedor 2, cocina 2 + patio de servicio 2, pozo de luz 3, dormitorio 3 con closet, pozo de luz 1, dormitorio 4, S.H. 3, S.H. 4, dormitorio 5 con closet, pozo de luz 1, pozo de luz 2”;

se advierte que el sexto piso, se encuentra destinado para una vivienda, por lo tanto, de acuerdo a la normativa de regularización de declaratoria de fábrica, se necesita la participación de un Verificador Ad Hoc, por cuanto, la edificación es más de cinco pisos, y habiendo revisado el informe técnico del verificador común Arq. Raúl Nolberto Pantoja Pascual, **no ha cumplido con consignar el inicio del trámite respecto a la necesidad de contar con el Informe del Verificador Ad Hoc por parte de CENEPRED**, por tal motivo, la Unidad de Asesoría Jurídica, recomendó iniciar proceso administrativo sancionador, contra el Profesional Verificador Arq. Raúl Nolberto Pantoja Pascual;

Que, la Jefatura Zonal, mediante Resolución Jefatural Nro. 156-2022-SUNARP/ZRVIII-JEF, de fecha 06.09.2022, dispone iniciar proceso administrativo sancionador, contra el verificador Arq. Raúl Nolberto Pantoja Pascual, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal a) del artículo 33° de la Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, concordante con lo señalado por el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita bajo el asiento de presentación 2022-1530338 de fecha 25.05.2022, en la partida electrónica 11002470 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, **donde se habría incumplido los procedimientos estipulado en el reglamento, conforme lo señala el numeral 10.4° del artículo 10°, concordante con lo señalado en el numeral 11.1° del artículo 11° del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA**. De igual modo, se procedió con la notificación de la Resolución Jefatural Nro. 156-2022-SUNARP/ZRVIII-JEF, de fecha 06.09.2022, en el domicilio del profesional imputado, así consta de la esquila de notificación de fecha 09.09.2022, habiendo acusado recepción el propio verificador procesado, quien además realiza su descargo mediante Carta N° 010-2022-ARQ.RNPP, con código electrónico E-02-2022-14432 de fecha 19.09.2022;

Que, el verificador procesado Arq. Raúl Nolberto Pantoja Pascual, realiza su descargo, del contenido del descargo se advierte que realiza un análisis al Informe Nro. 452-2022-

SUNARP/ZRVIII/UREG, señalando que: “La supuesta omisión de la normatividad vigente en materia registral sobre edificaciones, se refiere al numeral 11.1 del D.S. N° 008-2019-VIVIENDA, sin embargo, esta solo determina y define el: “Registro y acreditación del verificador Ad Hoc”, no obstante, “no señala que su participación es obligatoria y mucho menos que su omisión sea falta”, de igual forma, analiza el Informe N° 299-2022-SUNARP/ZRVIII/UAJ, del cual señala: “La aparente omisión de no presentar el informe del verificador Ad Hoc, del CENEPRED en la edificación de más de 05 pisos, es un caso fortuito y ajeno a la mi voluntad debido a que actualmente NO ES DE CONOCIMIENTO PÚBLICO, acceder Verificador Ad Hoc debidamente acreditado(...)”, para sustentar lo mencionado adjunta un link de la página web de CENEPRED, asimismo, precisa que en su condición de verificador común, no ha conseguido el especialista que pueda emitir el mencionado informe Ad Hoc; finalmente, realiza un análisis de parte de la Resolución Jefatural Nro. 156-2022-SUNARP/ZRVIII-JEF, precisando lo siguiente: “(...) Lo resuelto por el documento responde a los Informes N° 299-2022-SUNARP/ZRVIII/UAJ, y N° 452-2022-SUNARP/ZRVIII/UREG, hecho que implicaría una reincidencia en una falta similar de mi parte, ya que el pasado 25.07.2022, mi persona fue sancionado con tres (03) meses de Suspensión Temporal como verificador Responsable del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, según Resolución Jefatural Nro. 127-2022-SUNARP/ZRVIII/JEF(...)”; además de lo señalado, el procesado precisa que, no se le había sancionado, ni tenía conocimiento de este hecho, para cuando presentó el título Nro. 2022-1553543 de fecha 27.05.2022, concluyendo que, su presunta responsabilidad administrativa materia del presente, no ha sido mal intencionada ni se configuraría en un dolo, por lo tanto, ha demostrado que no ha pretendido cometer alguna infracción sujeta a sanción, solicitando, analizar el descargo y valorar los medios probatorios adjuntados o insertados en su carta de descargo, debiendo desestimarse y archivar el proceso administrativo sancionador iniciado, a fin de evitar algún abuso de autoridad contra su persona;

Que, habiéndose realizado la valoración de la prueba presentada por parte del procesado, se advierte que, con estos documentos trata de demostrar que, realizó la búsqueda del verificador Ad Hoc, en la página web de CENEPRED, sin embargo, no logró ubicar a un profesional encargado de la verificación, por lo tanto, infiere que no se le puede atribuir la responsabilidad al haber omitido la necesidad de contar con el Verificador Ad Hoc; debemos de señalar que, el numeral **9.2, del artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 27157**, aprobado mediante D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, establece que, cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, *el Verificador Responsable, comunicará a la entidad rectora (CENEPRED), que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación.* En el presente caso, conforme se advierte del contenido del Informe Técnico de Verificación, que obra en el título archivado Nro. 2022-1553543 de fecha 27.05.2022, **no se adjuntaron las constancias del trámite realizado ni el pago a la entidad rectora**, en tal sentido, se advierte, una falta en el ejercicio de sus funciones del verificador procesado, al haber omitido consignar la necesidad de contar con el Informe del Verificador Ad Hoc, **ello a sabiendas que la edificación regularizada cuenta con más de cinco pisos**; el desconocimiento de la norma no excusa de responsabilidad al momento de aplicar la norma de regularización, conforme trata de hacer valer en su Carta de descargo, por lo que, no ha desbaratado la imputación formulada;

Que, el artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, 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;

Que, el artículo 257° del Reglamento de la Ley Nro. 27157 Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo Nro. 004-2019-JUS, señala las condiciones eximentes y atenuantes de responsabilidad por infractores, siendo las condiciones eximentes de responsabilidad las siguientes:

- a. El caso fortuito o la fuerza mayor debidamente comprobada. - En el presente caso, se advierte que no ocurre ningún de las condiciones establecidas, por lo tanto, el procesado

- Arq. Raúl Nolberto Pantoja Pascual, actuó de manera consciente al momento de elaborar los documentos técnicos para su presentación ante Registros Públicos, no existiendo caso fortuito o de fuerza mayor debidamente comprobada.
- b. Obrar en cumplimiento de un deber legal o el ejercicio legítimo del derecho de defensa. – Al respecto debemos de manifestar que el eximente de responsabilidad está vinculado a la materialización de acciones infractoras que se originan en el cumplimiento de disposiciones normativas o del ejercicio de un determinado derecho, conforme se advierte del presente caso, podemos afirmar que dicho eximente no alcanza al procesado, además, que el procesado no alego ni adjuntó prueba de las condiciones planteadas.
 - c. La incapacidad mental debidamente comprobada por la autoridad competente, siempre que esta afecte la aptitud para entender la infracción. – Al respecto debemos de manifestar que dicho eximente se trata sobre un factor subjetivo referido a la capacidad mental del sujeto de comprender la ilicitud del hecho, en tal sentido, este eximente no alcanza al procesado, por cuanto, no existe pruebas ni razonamiento que pueda presumirse la condicionante.
 - d. La orden obligatoria de autoridad competente, expedida en ejercicio de sus funciones. - En el presente caso, nos encontramos frente al supuesto de la obediencia debida, porque el actor del ilícito comete la acción u omisión en el cumplimiento de una orden impartida por una autoridad pública, la cual tiene el deber de obedecer sus instrucciones, dicha condición eximente tampoco le alcanza al procesado, por cuanto, no se ha demostrado dicha condicionante.
 - e. El error inducido por la Administración o por disposición administrativa confusa o ilegal. – En esta condición, se basa en el principio de predictibilidad o de confianza legítima reconocido por el TUO de LPAG que, entre otras cosas, establece que la autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable, de manera tal que se presume su licitud, en tal sentido, se debe entender que el administrado obre de un modo determinado a partir de las expectativas que le genera las actuaciones de la Administración Pública, lo hará respaldo en la convicción de que su obrar es lícito, en el presente caso la norma es precisa respecto a la participación del verificador Ad Hoc los documentos que debe adjuntar al momento regularizar una declaratoria de fábrica, por lo que, no le alcanza el eximente de responsabilidad.
 - f. La subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión imputado como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos a que se refiere el inciso 3) del artículo 255.- La condición de la norma para que el eximente de responsabilidad se configure es que el infractor, reconociendo su ilícito, realiza el acto debido subsane la ilicitud cometida, pero con anterioridad de la notificación al inicio del proceso administrativo sancionador, en tal sentido, no le alcanza el eximente de responsabilidad al procesado, por cuanto, no se acredita la subsanación en su descargo.

Que, en cuanto a las condiciones atenuantes de responsabilidad por infracciones las siguientes:

- a. Si iniciado un procedimiento administrativo sancionador el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito. En el presente caso, conforme se advierte del contenido de su descargo presentado por el procesado, no ha reconocido en forma expresa la falta cometida, en tal sentido, no existe atenuante al presente caso.
- b. Otros que se establezcan por norma especial, en el presente caso, conforme se advierte de la norma especial, debió adjuntar los trámites ante el ente rector de verificación Ad Hoc, en tal sentido, no existe atenuantes de responsabilidad para la presente infracción.

Que, en mérito a lo señalado en los párrafos precedentes, se emitió el informe final Nro. 356-2022-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 11.10.2022, concluyendo que existe suficientes elementos probatorios, mediante el cual se acredita, la posible responsabilidad del profesional verificador **Raúl Nolberto Pantoja Pascual**, al haber incurrido en la conducta sancionable prevista en el **literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA**, concordante con lo señalado en el **literal a) del artículo 33° del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN** de fecha 06.05.2004,

ello por haber omitido informar respecto a la necesidad de presentar el informe de Verificador Ad Hoc, en la edificación de más de 05 pisos en la presentación del título 2022-1553543 de fecha 27.05.2022, que dio origen al asiento de inscripción B00002, de la partida electrónica Nro. 11135278 del registro de predios de la Oficina Registral de Huancayo, vulnerando así lo señalado en el numeral 9.1 del artículo 9° del Reglamento de la Ley Nro. 27157 aprobado mediante D. S. Nro. 035-2006-VIVIENDA, que dispone: “Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del presente Reglamento. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación”, entendiéndose dicha acción, como una transgresión a la normativa técnica vigente al omitir su comunicación a la entidad rectora, configurándose una conducta sancionable; el artículo 33° del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN de fecha 06.05.2004, determina lo siguiente: “(...)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”. El Informe Final, antes descrito, fue notificado al presunto infractor con fecha 21.10.2022, conforme lo determina el segundo párrafo del numeral 5° del artículo 255° del T. U. O. de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; a razón de la notificación realizada, el presunto infractor mediante Carta Nro. 005-ARQ.RNPP, precisa en su alegato final que, la conducta realizada se configura como sancionable y se propone la suspensión temporal entre 15 días y 6 meses, en tal sentido, evidenciando que la falta es leve, el verificador responsable solicita que la sanción se efectivice por 15 días por ser una falta leve;

Que, el artículo 248° del Decreto Supremo Nro. 004-2019-JUS, establece los principios de la potestad sancionadora administrativa de las entidades, entre ellas tenemos: **El principio de legalidad**, establece que, solo por norma con rango de ley cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que, a título de sanción son posibles de aplicar a un administrado, es así que, el artículo 18° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, 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...*”, conforme se advierte del contenido de la norma citada, se tiene la facultad sancionatoria; de igual forma, tenemos el **principio del debido procedimiento**, el cual explica que, no se pueden imponer sanciones sin que se haya tramitado el procedimiento respectivo, respetando las garantías del debido procedimiento, es así que, verificado el contenido del expediente, se advierte que, se ha formulado las notificaciones en las oportunidades señaladas, no acortando su derecho a la defensa, y respetando los procesos que son parte del procedimiento sancionador, en tal sentido, habiéndose velado por cada una de las etapas o fases del proceso, corresponde la emisión de la resolución correspondiente; de igual manera, tenemos el **principio de razonabilidad**, principio es de aplicación al momento de determinar la sanción aplicable al infractor, es decir, este principio protege el derechos e intereses del infractor para que su sanción no sea desproporcional o irracional, pero a la vez, protege al intereses del público para que no sea ínfima, así tenemos que a efectos de poder aplicar la sanción, debemos de verificar:

- a. *El beneficio ilícito resultante por la comisión de infracción*, esta causa, es el beneficio real o potencial producto de la infracción administrativa, al respecto se concluye que, realizó la omisión del trámite con la finalidad de evadir el trámite y los pagos ante CENEPRED, obteniendo el beneficio de inscripción, sin haber adjuntado el trámite de requerimiento del informe de verificador Ad Hoc.
- b. *La probabilidad de detección de la infracción*, esta causa, es la posibilidad, medida en términos porcentuales, de que la comisión de una infracción sea detectada por la autoridad administrativa, es así que, al no realizar no adjuntar los documentos de trámite ante el CENEPRED, trato de evadir, que la entidad tomará conocimiento de la necesidad de contar con el informe del verificador Ad Hoc, alcanzando una alta probabilidad de su inscripción, sin necesidad de adjuntar los informes solicitados por la Ley 27157.
- c. *La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido*, al respeto, se debe entender que, al no presentar o realizar el trámite para la obtención del informe de

verificador Ad Hoc, no se puede determinar en forma fehaciente, si cuenta con los cánones de seguridad, en tal sentido, al no existir el informe de verificador Ad Hoc, no se puede determinar que la edificación cuenta con las garantías de seguridad pertinentes.

- d. *Perjuicio económico causado*, en este aspecto no se puede determinar en forma fehaciente, el perjuicio económico causado a la institución, en forma directa.
- e. *La reincidencia*, por la comisión de la misma infracción, dentro del plazo de un (1) año desde que, quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción; al respecto, se ha realizado la búsqueda en el índice de verificadores, se advierte que consta una sanción debidamente firme conforme se puede advertir del contenido de la Resolución Nro. 127-2022-SUNARP/ZRVIII/JEF, en tal sentido, existe reincidencia en la falta.
- f. *Las circunstancias de la comisión de la infracción*, al respecto si bien es cierto, el verificador, precisa que la falta lo realizó por desconocimiento de la norma, además que, al momento de realizar la consulta sobre la existencia de verificadores, no encontró a especialistas, precisando que es un caso fortuito y ajeno a su voluntad debido que no es de conocimiento público los portales de atención en el CENEPRED. Acción que se encuentra desvirtuado conforme se aprecia en el Oficio 393-2022-CENEPRED/DGP de fecha 03.10.2022, donde se CENEPRED, precisa que en su registro cuenta con un verificador Ad Hoc en el departamento de Junín, el cual está habilitado para las solicitudes de verificaciones ad hoc, que se le asigne de acuerdo a los requerimientos de los administrados.
- g. *La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor*, este atenuante de responsabilidad, se debe cotejar con los descargos presentados por el profesional verificador, en la cual manifiesta que, no fue su intención evadir la obligatoriedad de adjuntar el trámite ante CENEPRED, por el contrario, no realizó el trámite por cuanto no es de conocimiento público, no generando convicción al momento de realizar la evaluación sobre los fundamentos expuestos por el infractor;

Que, respecto al **Principio de Tipicidad**, exige tres aspectos concurrentes: el primero de ellos la reserva de la ley para la descripción de aquellas conductas pasibles de sanción por la Administración Pública, el segundo de ellos es la exigencia de certeza o exhaustividad suficiente en la descripción de la conducta sancionable constitutivas de las infracciones administrativas, y la última es, la interdicción de la analogía y la interpretación extensiva en la aplicación de los supuestos descritos como ilícitos, al respecto, la norma es clara en exigir o acreditar la intervención de un verificador Ad Hoc, en las edificaciones de más de cinco pisos, de igual forma advierte que son faltas administrativas la omisión de estas, aspecto jurídico que se desarrolla en la presente resolución;

Que, el **Principio de Irretroactividad**, la cual se encuentran referida, a las disposiciones sancionadoras que producen efecto retroactivo en cuanto favorecen al presunto infractor o al infractor, tanto en lo referido a la tipificación de la infracción, como a la sanción y a sus plazos de prescripción, incluso respecto de las sanciones en ejecución al entrar en vigor la nueva disposición, en el presente caso, verificado la normativa se aprecia que no hubo modificaciones por lo que corresponde aplicar las normas contenidas en el D. S. 035-2006-VIVIENDA, así como lo señalado en la Resolución Nro. 188-2004-SUNARP/SN;

Que, el **principio sobre continuación de Infracciones**, al respecto no se evidencia que, el infractor este generando en el mismo documento infracciones continuas, cabe señalar que para que dicha acción se concrete se tiene que determinar la procedencia de la imposición de sanciones por infracciones en las que el administrado incurra en forma continua, se requiere que hayan transcurrido por lo menos treinta (30) días hábiles desde la fecha de la imposición de la última sanción y que se acredite haber solicitado al administrado que demuestre haber cesado la infracción dentro de dicho plazo, en tal sentido, no habiéndose generado otra infracción no es posible aplicar el citado razonamiento;

Que, el **principio de Causalidad**, hace referencia que, la responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable; conforme al contenido del informe, se puede acreditar que la persona que firmó los documentos técnicos para la inscripción del título 2022-1553543, recayendo la responsabilidad en profesional verificador Arq. Raúl Nolberto Pantoja Pascual;

Que, el **principio de Non bis in ídem**, este principio hace referencia que no se podrán imponer sucesiva o simultáneamente una pena y una sanción administrativa por el mismo hecho en los casos en que se aprecie la identidad del sujeto, hecho y fundamento, en el presente caso, se ha determinado el mismo sujeto, el hecho y fundamento, es diferentes, por cuando lo hechos se ejecutaron en otro título y la declaratoria de fábrica es realizada en diferente predio del cual fuera sancionado en su primera oportunidad el profesional verificador, en tal sentido, no corresponde aplicar el presente principio;

Que, habiéndose desarrollado todas las etapas de investigación, se desarrolló el cargo imputado al profesional verificador **Raúl Nolberto Pantoja Pascual**, de ello se puede inferir que incurrió en la conducta sancionable prevista en el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, concordante con lo señalado en el literal a) del artículo 33° del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN de fecha 06.05.2004, ello **por haber omitido informar respecto a la necesidad de presentar el informe de Verificador Ad Hoc, en los documentos técnicos presentados en el título 2022-1553543** de fecha 27/05/2022, que dio origen al asiento de inscripción B00002, de la partida electrónica Nro. **11135278** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, vulnerando lo señalado en el numeral 9.1 del artículo 9° del Reglamento de la Ley Nro. 27157 aprobado mediante D. S. Nro. 035-2006-VIVIENDA, que dispone: *“Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del presente Reglamento. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación”*, acción que configura como falta al incumplir los procedimientos estipulados en el Reglamento de la Ley N° 27157, entendiéndose dicha acción como una transgresión a la normativa, en el ejercicio de la función de verificador, al omitir su comunicación a la entidad rectora, configurándose una conducta sancionable; el artículo 33° del Reglamento de Índice de Verificadores del registro de predios aprobado mediante Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN de fecha 06.05.2004, determina lo siguiente: *“(…)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”*. En tal sentido, la falta imputada se encuentra acreditada al haber omitido presentar los documentos que sustentan la intervención de un verificador Ad Hoc, en una edificación de más de cinco pisos, conforme se ha demostrado en el título archivado bajo el asiento de presentación **2022-1553543 de fecha 27.05.2022**, por lo que, el literal a) del artículo 15° del Reglamento de la Ley Nro. 27157 aprobado mediante Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, que cita lo siguiente: *“Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (6) meses, cuando la falta es leve”*; ello debido a que en la presentación de su descargo no ha desvirtuado los cargos imputados en la Resolución Nro. 156-2022-SUNARP/ZRVIII-JEF;

Contando con el visto de la Unidad de Asesoría Jurídica y de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo;

De conformidad y en uso de las atribuciones otorgadas en el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp – aprobado por Decreto Supremo N° 018-2021-JUS, debidamente consolidado mediante Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, así como de la Resolución N° 116-2020-SUNARP/GG;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declaración de existencia de responsabilidad

Declarar la existencia de responsabilidad del arquitecto **Raúl Nolberto Pantoja Pascual** con C.A.P. 15267, en su calidad de Verificador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, por las faltas imputadas mediante Resolución 156-2021-SUNARP/ZRVIII-JEF de fecha 06.09.2022, por haber incurrido en responsabilidad previsto en el literal a) del artículo 33° de la Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN, concordante con lo señalado por el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, debido a su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, del asiento de

presentación **2022-1553543 de fecha 27.05.2022**, en la partida electrónica **11135278** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, donde se ha incumplido los procedimientos estipulado en el reglamento, conforme lo señala el numeral 10.4° del artículo 10°, concordante con lo señalado en el numeral 11.1° del artículo 11° del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA.

Artículo 2.- Sanción

Sancionar, al Arquitecto **Raúl Nolberto Pantoja Pascual** con C.A.P. 15267, en su calidad de Verificador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, en su desempeño como verificador del Registro de Predios, con la **suspensión temporal por 30 días**, como Verificador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo de la Zona Registral N° VIII- Sede Huancayo, conforme a los hechos expuestos en el artículo precedente.

Artículo 3.- Remitir copia certificada

Remitir copia certificada de la presente resolución una vez que haya quedado firme a la Unidad Registral, para la que disponga la suspensión en registro de verificadores de la Zona Registral, así como a las demás Zonas Registrales de la Sunarp, para su conocimiento y fines de ley.

Artículo 4.- Disponer la notificación

Disponer la notificación de la presente resolución a al Arquitecto **Raúl Nolberto Pantoja Pascual con C.A.P. 15267**, en su domicilio ubicado en el Jr. Huánuco N° 350, Int. 408, distrito y provincia de Huancayo – Junín, así como al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Junín para los fines correspondientes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

**Firmado digitalmente
LUIS FEDERICO NOYA RIVERO
JEFE ZONAL
ZONA REGISTRAL N° VIII – SEDE HUANCAYO
SUNARP**