



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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00341-2022-SUNARP/ZRII/JEF**

Chiclayo, 18 de noviembre de 2022.

**VISTOS:**

- El Oficio N° 036-2022-GDUyT-MPC;
- El Informe N° 228-2022-YYTP—SAU-SGLE-GDUyT-MPC;
- La Resolución Jefatural N° 276-2022-SUNARP/ZRN°II-JEF;
- El Dictamen N° 004-2022/Z.R. N° II – UREG;
- La Carta N° 107-2022-SUNARP/ZRN°II-JEF;
- La Hoja de Trámite N° E-11-2022-23470;
- El Título Archivado N° 1620450-2022;
- La Partida Electrónica N° 11004173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Oficio N° 036-2022-GDUyT-MPC, la Municipalidad Provincial de Cajamarca, comunica sobre la presunta irregularidad en el accionar del Verificador Ing. Luis Xavier Vargas Gordillo en relación a la suscripción de la documentación que sustenta la regularización de la edificación inscrita en el asiento B0002 de la partida 11004173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, 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° 227-2022-YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC del Supervisor de Autorizaciones Urbanas, en el cual se señala lo siguiente: *"(...) Pese a existir VOLADOS que invaden aires de dominio público en el segundo y tercer nivel, no se registra en el FOR."*

Que, en el Título N° 1620450-2022 inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, constan los siguientes documentos:

- A. Documentación técnica (FOR, Informe Técnico de Verificación y planos) suscrita por Verificador Ing. Luis Xavier Vargas Gordillo.
- B. En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios (ítem 3.3), se indica lo siguiente: **EL INMUEBLE MATERIA DE REGULARIZACIÓN SE ADECUABA A LOS PARÁMETROS VIGENTES A LA FECHA DE TERMINACIÓN DE LA OBRA (OCTUBRE 2016).**
- C. En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de las normas de edificación (ítem 3.4), se indica lo siguiente: **LA EDIFICACIÓN SE HA CONSTRUÍDO RESPETANDO LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS POR EL R.N.E. RESPECTO A LAS ESTRUCTURAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS SANITARIAS.**

- D. En el Informe Técnico de Verificación sobre observaciones (ítem 5), se indica lo siguiente: **SIN OBSERVACIONES**
- E. 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.

Mediante la Resolución Jefatural N° 00276-2022-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 29.09.2022, se dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo, a fin de determinar su responsabilidad administrativa.

En el expediente obra copia del Título signado con el número 1620450-2022, el cual contiene documentación técnica suscrita por el Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo en su condición de verificador con Código N° CIV 015990VCZRII.

Al Verificador Común Ingeniero LUIS XAVIER VARGAS GORDILLO se le imputa haber suscrito documentación técnica (informe técnico de verificación) sin haber consignado la existencia de voladizos en el segundo y tercer 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 11004173.

De acuerdo a la resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador, el Ingeniero **Luis Xavier Vargas Gordillo** habría contravenido las siguientes normas:

- 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. El artículo 25° del citado 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° 00276-2022-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 29.09.2022, fue notificada al Ing. Luis Xavier Vargas Gordillo, el 03 de octubre del 2022.

El Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo ha formulado sus descargos señalando lo siguiente:

- a. (...) Se puede apreciar que existe incongruencia con lo que menciona el Informe N° 227-2022-YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC dado que en el punto N° 4 textualmente indica que LAS EDIFICACIONES COINCIDEN CON LO QUE PLANTEA EN LOS PLANOS; siendo esto

así, en el plano de ubicación U-01 en el cuadro de áreas menciona que existe un área de 77.00 metros cuadrado + 2.70 metros cuadrados de alero exterior lo que fue declarado anteriormente, siendo esto conforme a lo contemplado en la Ordenanza Municipal N° 129-2006 de fecha 27.12.2006, referida al Plan de mejoramiento del ordenamiento Urbano de la ciudad de Cajamarca 2006-2016, es decir los voladizos ya estaban declarados como carga técnica en la partida N° 11004173 de acuerdo a los planos parámetro urbanísticos de dicha ordenanza. Es por ello que en el plano de ubicación adjunto en el expediente y según el informe N° 227-2022-YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC, se visualizan el voladizo ya inscrito.

- b. Además, teniendo como antecedente que los voladizos ya estaban declarados como carga técnica en la partida N° 11004173 de acuerdo a los parámetros urbanísticos de la Ordenanza Municipal N° 129-2006 de fecha 27 de diciembre del 2006, es que suscribo el informe técnico de verificación para la ampliación de fábrica del segundo y tercer nivel previa constatación de las características del inmueble sin alteración alguna de sus características, cumpliendo con lo regulado en los Arts. 9°, 13.1° del TUO del Reglamento de la Ley 27157, por lo que tampoco habría incurrido en incumplimiento de mis funciones estipuladas en los Arts. 24 y 25 del reglamento del índice de verificadores del Registro de Predios; dado que en informe técnico de verificación se ha consignado la información concordante con la realidad física, cumpliendo mis funciones con la debida diligencia, buena fe, veracidad y honestidad.

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, corresponde determinar si el Verificador Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo 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 T.U.O. 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<sup>1</sup>, 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 Informe Técnico de Verificación y otros documentos afines; por eso la relevancia y necesidad que dichas acciones se realicen en forma responsable y prolija, bajo la cualidad de la verdad; y de allí que una de sus obligaciones, según la Directiva N° 01-2010-SNCP/CNC y el RIVRP, es actuar con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad en el ejercicio de sus funciones.

Conforme lo dispone el artículo 4° del TUO de la Ley N° 27157, la declaratoria de fábrica en vía de regularización **no requiere autorización municipal**, toda vez que la misma se realiza

---

<sup>1</sup> Artículo 2.- De la función Notarial en la Ley 27157:

2.1. [...] Asimismo, en los casos que la Ley 27157 exige la intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes. [...]

*"... a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario..."*

En esa misma línea, se debe precisar que el artículo 9° del reglamento de la Ley N° 27157 prescribe que es el verificador responsable del trámite de regularización quien 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.**

Por otro lado, lo señalado en el numeral que antecede de ninguna manera exime al expediente administrativo (sobre regularización de fábrica) del control posterior, tal como lo establece expresamente el Título IV del RIVRP. Es más, en caso de que se encuentre alguna irregularidad en la actuación del verificador **el mismo dará lugar al inicio del procedimiento administrativo sancionador (artículo 34°).**

En el presente caso, al verificador Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo 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° 1620450-2022, 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° 227-2022-YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC del Supervisor de Autorizaciones Urbanas, ha manifestado lo siguiente:

*"(...) No se registra CARGA TÉCNICA en el FOR.*

*Pese a existir VOLADOS que invaden aires de dominio público en el segundo y tercer nivel, no se registra en el FOR"*

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, el Verificador Luis Xavier Vargas Gordillo 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 el mencionado profesional consigna:

*"3.3. Constatación del cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios: **EL INMUEBLE MATERIA DE REGULARIZACIÓN SE ADECUABA A LOS PARÁMETROS VIGENTES A LA FECHA DE TERMINACIÓN DE LA OBRA (OCTUBRE 2016).***

*3.4. Constatación del cumplimiento de parámetros de edificación: **LA EDIFICACIÓN SE HA CONSTRUIDO RESPETANDO LOS REQUISITOS MÍNIMOS EXIGIDOS POR EL R.N.E. RESPECTO A LAS ESTRUCTURAS, INSTALACIONES ELÉCTRICAS SANITARIAS.***

*5. Observaciones: **SIN OBSERVACIONES"***

En los descargos presentados por el Ing. Luis Xavier Vargas Gordillo señala que los volados ya estaban declarados como carga técnica en la partida N° 11004173, por lo que suscribió el informe técnico de verificación para la ampliación de fábrica del segundo y tercer nivel previa constatación de las características del inmueble. No obstante, de la revisión del asiento 3 de la partida N° 11004173 se advierte que en la declaratoria de fábrica inscrita el 19.09.1984 se deja constancia la construcción de una casa habitación de material noble de dos plantas (primer y segundo piso) advirtiéndose que no consta ninguna carga técnica referente a la existencia de aleros. Asimismo, se observa que la ampliación de fábrica inscrita en el asiento

B0002, donde interviene el Ing. Luis Xavier Vargas Gordillo, se realiza respecto al segundo, tercer piso y azotea; sin embargo, ni en el FOR ni en el Informe Técnico de Verificación se deja constancia de los volados del segundo y tercer piso.

De lo expuesto, se corrobora que el verificador Luis Xavier Vargas Gordillo ha declarado hechos que no corresponde a la realidad, toda vez que la edificación materia de regularización, presentan transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria que debieron ser consignadas como observaciones en el informe técnico de verificación, para la respectiva anotación en el Registro como **carga técnica**.

Por último, se debe precisar que conforme el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 27157 es el verificador responsable quien **bajo su responsabilidad** emite el Informe Técnico de Verificación, para lo cual deberá dejar constancia en el mismo las observaciones que formula.

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, **ha quedado acreditado** que el Verificador Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo **NO ha consignado** como **observaciones** en el informe técnico de verificación, adjunto al título 1620450-2022, 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: ***EL INMUEBLE MATERIA DE REGULARIZACIÓN SE ADECUABA A LOS PARÁMETROS VIGENTES A LA FECHA DE TERMINACIÓN DE LA OBRA (OCTUBRE 2016).***

Con la suscripción del informe técnico de verificación, el verificador ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo 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° 004-2022-Z.R.N°II-UREG, el cual fuera puesto en conocimiento del verificador Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo mediante Carta N° 00107-2022-SUNARP/ZRII/JEF de fecha 21.10.2022, notificada el 03.11.2022, 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 al Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo.

Que mediante documento contenido en la Hoja de Trámite N° E-11-2022-23470 del 10.11.2022, el Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo, absuelve el traslado conferido mediante Carta N° 00107-2022-SUNARP/ZRII.JEF, siendo que a través de éste no se observa que formula contradicción al hecho que la ampliación de fábrica inscrita en el asiento B0002, donde interviene dicho profesional, se realiza respecto al segundo, tercer piso y azotea; es decir no contradice que ni en el FOR ni en el Informe Técnico de Verificación se ha dejado constancia de los volados del segundo y tercer piso.

En uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA EXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD** por parte del Verificador Responsable **Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo**, respecto a los hechos puestos en conocimiento por parte de la Municipalidad Provincial de Cajamarca mediante Oficio N° 036-2022-GDUyT-MPC del 31.08.2022, por los fundamentos expuestos en la presente

resolución, **PROCEDIÉNDOSE A LA CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN EN EL ÍNDICE DE VERIFICADORES.**

**ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR** la presente Resolución al **Ingeniero Luis Xavier Vargas Gordillo** y a la **Municipalidad Provincial de Cajamarca**.

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

**Regístrese, Comuníquese y Publíquese en el Portal Institucional.**

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