



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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00342-2022-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° 280-2022-SUNARP/ZRN°II-JEF;
- El Dictamen N° 005-2022/Z.R. N° II – UREG;
- La Carta N° 133-2022-SUNARP/ZRN°II-JEF;
- El Título Archivado N° 3439676-2021;
- La Partida Electrónica N° 11119981 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. Jorge Antonio Mejía Azañero en relación a la suscripción de la documentación que sustenta la regularización de la edificación inscrita en el asiento B0002 de la partida 11119981 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° 228-2022-YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC del Supervisor de Autorizaciones Urbanas, en el cual se señala lo siguiente:

*"(...) NO se registra CARGA TÉCNICA en el FOR ni en el INFORME TÉCNICO, pese a sí contar con volados que invaden aires de dominio público.  
Se visualizan VOLADOS, en el segundo nivel que invade aires de dominio público.*

Que, en el Título N° 3439676-2021 inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, constan los siguientes documentos:

- a. Documentación técnica (FOR, Informe Técnico de Verificación, memoria descriptiva y planos) suscrita por Verificador Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero.
- b. En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios (ítem 3.3), se indica lo siguiente: **(...) SE CONSTATA EL CUMPLIMIENTO DE DICHOS PARÁMETROS SIN NINGUNA OBSERVACIÓN.**
- c. 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.**
- 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° 00280-2022-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 30.09.2022, se dispone el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero, a fin de determinar su responsabilidad administrativa.

En el expediente obra copia del Título signado con el número 3439676-2021, el cual contiene documentación técnica suscrita por la Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero en su condición de verificador con Código N° CIV 016735VCZRII.

Al Verificador Común Ingeniero JORGE ANTONIO MEJÍA AZAÑERO se le imputa haber suscrito documentación técnica (informe técnico de verificación) sin haber 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 11119981.

De acuerdo a la resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador, el Ingeniero **Jorge Antonio Mejía Azañero** 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° 00280-2022-SUNARP/Z.R.N°II-JEF del 30.09.2022, fue notificada al Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero.

El Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero ha formulado sus descargos señalando lo siguiente:

- 1. (...) mediante Resolución de Sub Gerencia N° 301-2019-SGLE-GUUyT-MPC de fecha 03 de octubre de 2019, la Sub Gerencia de Licencia de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Cajamarca ha emitido "Licencia de Regularización" de Edificación del predio ubicado en Av. Hoyos Rubio MZ A LOT.8, con la que se hace de conocimiento a la administrada Nelly Maritza Salazar Sáenz, sobre la aprobación de su licencia de edificación, después de haber examinado el proyecto presentado por el Ing. Jorge Alfonso

Chávez Abanto. Referenciando que, se ha aprobado el INF. N° 296-2019-EDR-SO-SGLE-SDUT-MPC. De fecha 27 de noviembre de 2019, después de haber evaluado el proyecto por el profesional responsable y por el área responsable de la Entidad Edil. Así descrito el contenido de la resolución, debemos precisar que, al momento de ser otorgada la "Licencia de edificación" la Municipalidad Provincial de Cajamarca, a través de su área técnica no advirtió ningún tipo de observaciones y/o irregularidades de la construcción, más aún si se tiene en cuenta que, en la Resolución de Sub Gerencia N° 301-2019-SGLE-GUUYT-MPC, se ha consignado el área de lote y la altura de edificación (02 pisos), existiendo ya los "balcones" que en el presente caso es materia de cuestión.

2. El literal a) del artículo 14° de la Norma A.010 "Condiciones Generales de Diseño" del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada a través del D.S. N° 011-2006-VIVIENDA y modificado por el D.S. 010\*2009-VIVIENDA, habilita la posibilidad de "que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones o voladizos para protección para lluvias", situación, que no generaría infracción o vulneración de alguna normativa aplicable al presente caso; más aún si se considera que la Entidad Edil (Municipalidad Provincial de Cajamarca) no lo ha advertido técnicamente, objetivamente y normativamente.

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, corresponde determinar si el Verificador Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero 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 *"... a través de la declaración contenida en el FOR, suscrita por el propietario, autorizada por el Verificador Responsable y certificada por el notario..."*

---

<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. [...]

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 Jorge Antonio Mejía Azañero 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° 3439676-2021, ello a fin de que dichas observaciones sean consignadas como carga técnica en el Registro.

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

En el caso bajo análisis, la Municipalidad Provincial de Cajamarca, a través del Informe N° 228-2022-YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC del Supervisor de Autorizaciones Urbanas, ha manifestado lo siguiente:

*"(...) NO se registra CARGA TÉCNICA en el FOR ni en el INFORME TÉCNICO, pese a si contar con volados que invaden aires de dominio público.  
Se visualizan VOLADOS, en el segundo nivel que invade aires de dominio público."*

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 Jorge Antonio Mejía Azañero pudo advertir que se trataban de edificaciones con trasgresiones 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: (...) **SE CONSTATA EL CUMPLIMIENTO DE DICHS PARÁMETROS SIN NINGUNA OBSERVACIÓN.***

*3.4. Constatación del cumplimiento de parámetros de edificación: **LA FÁBRICA CUMPLE CON LAS NORMAS TÉCNICAS QUE SEÑALA EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.***

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

En los descargos presentados por el Ing. Jorge Antonio Mejía Azañero señala que la Municipalidad Provincial de Cajamarca al momento de otorgar la "Licencia de edificación", a través de su área técnica no advirtió ningún tipo de observaciones y/o irregularidades de la construcción. Al respecto se debe indicar que de conformidad con el artículo 4° del TUO de la Ley N° 27157, la declaratoria de fábrica en vía de regularización **no requiere autorización municipal**; esto por cuanto es el verificador el responsable de realizar las declaraciones correspondientes las cuales están contenidas tanto en el FOR como en su Informe Técnico de verificación.

Por otro lado, dentro de los descargos señalados, el verificador responsable indica que de acuerdo al literal a) del artículo 14° de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones habilita la posibilidad de que, por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones o voladizos para protección

para lluvias. Por lo que en el presente caso no se estaría generando infracción o vulneración de alguna normativa. De lo referido, es importante recalcar que de conformidad con el artículo 9° del reglamento de la Ley N° 27157, el verificador es el responsable del trámite de regularización por lo que, 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. En ese sentido, si al momento de la constatación, el verificador responsable advirtió de la existencia de volados debió dejar constancia de ello en su Informe Técnico de Verificación.

De lo expuesto, se corrobora que el verificador Jorge Antonio Mejía Azañero 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 Jorge Antonio Mejía Azañero **NO ha consignado** como **observaciones** en el informe técnico de verificación, adjunto al título 3439676-2021, trasgresión al cumplimiento de las normas de edificación.

En el informe técnico de verificación se ha consignado el siguiente estado para las edificaciones materia de regularización: **(...) se constata el cumplimiento de dichos parámetros sin ninguna observación.**

Con la suscripción del informe técnico de verificación, el verificador ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero 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° 005-2022-Z.R.N°II-UREG, el cual fuera puesto en conocimiento del verificador Ingeniero Jorge Antonio Mejía Azañero mediante Carta N° 133-2022-SUNARP/ZRII/JEF de fecha 04.11.2022, notificada el 07.11.2022 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 Jorge Antonio Mejía Azañero, siendo que dicho profesional no absolvió el traslado conferido mediante Carta N° 133-2022-SUNARP/ZRII/JEF, dentro del plazo otorgado, pese a encontrarse válidamente notificado con dicha misiva.

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 Jorge Antonio Mejía Azañero**, respecto a los hechos puestos en conocimiento por parte de la Municipalidad Provincial de Cajamarca mediante Oficio N° 036-2022-SGLE-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 Jorge Antonio Mejía Azañero** 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