



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00343-2022-SUNARP/ZRII/JEF

Chiclayo, 18 de noviembre de 2022.

VISTOS:

- El Informe N° 700-2022-ZRN°II-UREG de fecha 16.11.2022,
- El Informe Legal N° 045-2022-GDUySGLE-MPC/LMPG,
- El Informe N° 269-2022- YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC
- El Título Archivado N° 1133692-2022 del 20.04.2022 del Registro de Predios de Cajamarca,
- La partida electrónica N° 11098809 del Registro de Predios de Cajamarca; y,

CONSIDERANDO:

Mediante Informe Legal N° 045-2022-GDUySGLE-MPC/LMPG, la Municipalidad Provincial de Cajamarca manifiesta que en la evaluación de la edificación antes mencionada se ha visualizado volados que invaden aires de dominio público a partir del segundo nivel; no obstante, no ha sido registrado como carga técnica de acuerdo al Informe N° 269-2022- YYTP-SAU-SGLE-GDUyT-MPC.

Mediante el Título N° 1133692-2022 se solicita la inscripción de ampliación de declaratoria de fábrica, sobre el predio inscrito en la partida registral N° 11098809 del Registro de Predios de Cajamarca.

En lo que respecta al acto de ampliación de declaratoria de fábrica, se tiene la siguiente información:

- Edificación de 4 niveles.
- Documentación técnica (FOR, Informe Técnico de Verificación, memoria descriptiva y planos) suscrita por el verificador Ing. Juan Carlos López Mercado.
- En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios (ítem 3.3), se indica: La edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución.
- En el Informe Técnico de Verificación sobre constatación del cumplimiento de las normas de edificación (ítem 3.4), se indica lo siguiente: La edificación materia de regularización cumple con las normas de edificación.
- En el Informe Técnico de Verificación sobre observaciones (ítem 5), no se ha realizado ninguna indicación.

De lo señalado, se aprecia que el verificador Ing. Juan Carlos López Mercado NO ha consignado la existencia de voladizos a partir del segundo piso como observación en el Informe Técnico de Verificación a fin de que el registrador público proceda a su inscripción como CARGA TÉCNICA en la partida registral N° 11098809.

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...”

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...”

Finalmente, el artículo 33° del RIVRP textualmente indica lo siguiente: «... son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del Verificador: a) Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de su función de verificador...b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones...»

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

Artículo 9°

Funciones del Verificador Responsable

9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

(...)

El verificador Ingeniero Juan Carlos López Mercado, inscrito en el índice de verificadores de la SUNARP, suscribió documentación técnica (FOR, Informe Técnico de Verificación, memoria descriptiva y plano) contenida en el Título N° 1133692-2022 presentado ante la Oficina Registral de Cajamarca, en el cual se solicitó la inscripción de regularización de declaratoria de fábrica sobre el predio inscrito en la Partida Registral N° 11098809 del Registro de Predios de Cajamarca, en el que se habrían declarado hechos que no corresponden a la realidad física existente al momento de la elaboración de la documentación técnica.

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

Que, se le imputa al verificador Ingeniero Juan Carlos Cáceres Castro, el haber elaborado y validado documentación presentada para la regularización de la Declaratoria de Fábrica del inmueble inscrito en la Partida Registral N° 11000433 del Registro de Predios de Cajamarca, los cuales no corresponden a la realidad física del predio, y que fueron adjuntados al título N° 211252-2022.

La presunta falta cometida por el verificador Ingeniero Juan Carlos López Mercado se encuentra prevista en el artículo 17° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios que textualmente indica lo siguiente: «[...]Constituyen faltas graves: **a) proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada. b) Omitir en el Informe de Verificación las observancias no subsanables.** Ello, por cuanto el verificador Ingeniero Juan Carlos López Mercado, presuntamente habría transgredido la normativa legal vigente que regula las obligaciones del verificador, en la regularización de declaratoria de fábrica presentada mediante título N° 1133692-2022.

Que, mediante consulta efectuada a la Unidad Registral, se aprecia que el Ingeniero Juan Carlos López Mercado, se encuentra inscrito como verificador común.

Que, los medios probatorios aportados son: **1)** El Título Archivado N° 1133692-2022 del Registro de Predios de Cajamarca, el cual contiene toda la documentación técnica presentada y suscrita por el verificador Ingeniero Juan Carlos López Mercado (FOR, Informe Técnico de Verificación, Memoria Descriptiva y Plano) **2)** El Informe Legal N° 045-2022-GDUySGLE-MPC/LMPG, emitido por la Sub Gerencia de Licencias y Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, en el cual se da cuenta de los hechos materia del inicio del presente procedimiento administrativo sancionador, **3)** La partida electrónica N° 11098809 del Registro de Predios de Cajamarca, en cuyo asiento B0003 corre inscrito el Título N° 1133692-2022.

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

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

"Conductas Sancionables. - De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del Verificador: Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones" ...

Que, el artículo 36° del Reglamento del Índice de Verificadores dispone que "... *El órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador contra el Verificador, es el Jefe de la Zona Registral ante la que se cometió la falta...*". En tal sentido, corresponde a la Jefatura de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo proceder de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo II del Título V del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios;

Que, de lo señalado, en los considerandos anteriores, se puede advertir que existen indicios razonables de la presunta irregularidad en la que habría incurrido el verificador Ingeniero Juan Carlos López Mercado, y a fin de determinar o desvirtuar su posible responsabilidad, deberá iniciarse el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

Que, el artículo 34° del Reglamento del Índice de Verificadores refiere que en caso que los Verificadores incurran en las conductas previstas en el artículo 33°, se le sancionará cancelando su inscripción de verificador en el Índice de Verificadores.

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER el inicio de Procedimiento Administrativo Sancionador contra el verificador Ingeniero Juan Carlos López Mercado a fin de determinar su responsabilidad administrativa, en mérito a los considerandos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - NOTIFICAR la presente Resolución al verificador Ingeniero Juan Carlos López Mercado inscrito en el Índice de Verificadores de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo adjuntándole copia de los antecedentes y otorgándole un plazo de seis (6) días hábiles para la presentación por escrito de los descargos correspondientes.

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

Regístrese, Comuníquese y Publíquese en el Portal Institucional.

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