



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° VII – SEDE HUARAZ
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00014-2024-SUNARP/ZRVII/JEF**

Huaraz, 13 de febrero del 2024

VISTOS:

- a. El Informe N° 00050-2024-SUNARP/ZRVII/UAJ de fecha 12FEB2024, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral VII – Sede Huaraz,
- b. Escrito S/N de fecha 30 de octubre de 2023,
- c. Correos electrónicos de fecha 25 y 30 de octubre de 2023,
- d. Resolución Jefatural N° 00105-2023-SUNARP/ZRVII/JEF de fecha 28SET2024,
- e. Informe N° 00231-2023-SUNARP/ZRVII/UAJ de fecha 27SET2023, emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral VII – Sede Huaraz,
- f. El Informe N° 00017-2023-SUNARP/ZRVII/UREG/SEC1-HRH de fecha 18SET2023, emitido por la Registradora Publica de la Oficina Registral de Huaraz, Abg. Zoila Ada Huerta Cruzatti, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz es un Órgano Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP; que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la Ley N° 26366 y el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Decreto Supremo N° 018-2021-JUS;

I. ANTECEDENTES:

Mediante Informe N° 00017-2023-SUNARP/ZRVII/UREG/SEC1-HRH de fecha 18SET2023 la Abg. Zoila Ada Huerta Cruzatti – Registradora Publica de la Oficina Registral de Huaraz informa que en el Registro a su cargo se ha inscrito la declaratoria de fábrica sobre predio inscrito en la Partida N° 11125806, y de la verificación de los planos de la fábrica a regularizar, la edificación es de más de 5 pisos (6 pisos más azotea), por lo que se procede a comunicar a la Jefatura Zonal, para que actúe de acuerdo a sus atribuciones, conforme el primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno registral CCXXXV, que señala lo siguiente: *“PERTINENCIA DE VERIFICACIÓN AD HOC No corresponde a las instancias registrales exigir el informe técnico de verificación ad hoc respecto de una edificación, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley 27157, modificado por el Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA, por cuanto dicho procedimiento resulta de competencia y responsabilidad exclusiva del verificador”*, celebrada el 14 y 15 de diciembre de 2020.

Mediante Resolución Jefatural N° 00105-2023-SUNARP/ZRVII/JEF de fecha 28SET2023 se apertura procedimiento administrativo sancionador a la verificadora responsable Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, con CIV N° 011774VCZRVII, imputando haber obviado la participación del verificador ad hoc en la elaboración del expediente de declaratoria de fábrica, la misma que fue presentado a Registros Públicos mediante el título N° 2023-02298630 de fecha 10 de agosto de 2023.

Mediante correo electrónico de fecha 25 de octubre de 2023, la Zona Registral VII – Sede Huaraz procedió con la notificación de la Resolución Jefatural N° 00105-2023-SUNARP/ZRVII/JEF de fecha 28SET2023 y demás documentos que conforman el expediente administrativo a la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, con CIV N° 011774VCZRVII.

Mediante correo electrónico de fecha 30 de octubre de 2023, la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, confirma la recepción de la notificación.

Mediante escrito S/N de fecha 30 de octubre de 2023, presentado por Mesa de Partes de la Oficina Registral de Huaraz, la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo formuló su descargo a la Resolución Jefatural N° 00105-2023-SUNARP/ZRVII/JEF de fecha 28SET2023.

II. ANÁLISIS:

Descripción de la imputación formulada contra la Verificadora Responsable Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo:

De acuerdo la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General:

A. La identificación del infractor:

Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo – Verificador Común, con CIV N° 011774VCZRVII, inscrito en el Índice de Verificadores de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

B. Precisión de la falta y la conducta sancionable, así como los hechos relacionados a las mismas:

En su calidad de Verificador Responsable, incurrió en “*presunto*” incumplimiento de sus funciones, por cuanto ha omitido solicitar la intervención del Verificador Ad Hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED, a fin de cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, sin embargo, no ha realizado dicha acción, pese estar obligada por mandato legal, habida cuenta que la regularización de declaratoria de fábrica presentada mediante Título N° 2023-2298630 que obra anotada en el Asiento de inscripción B0002, de la Partida Electrónica N° 11125806 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, data una edificación de más de cinco pisos (seis pisos más azotea).

C. La tipificación¹⁻² de las faltas: La Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo - Verificador Común, con CIV N° 011774VCZRVII, inscrito en el Índice de Verificadores de la Oficina

1) Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General:

“Artículo 230°.- Principios de la potestad sancionadora administrativa

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales: (...).

4. Tipicidad.- Sólo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o análoga. Las

Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, “presuntamente” no habría cumplido con la disposición contenida en el numeral 10.4 del artículo 10° concordante con lo señalado en el numeral 11.1 del artículo 11° del TUO del Reglamento de la Ley N° 271057, aprobado con Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, modificado por artículo 1° del D. S N° 008-2019-VIVIENDA, que señala:

“(…)

Artículo 10.- Verificador Ad Hoc y su Informe

10.4. En los casos que las edificaciones en proceso de regularización se encuentren comprendidas en más de uno de los supuestos señalados en el numeral 11.1 de este Reglamento, intervendrán tantos verificadores ad hoc como sean necesarios. Cada uno emitirá su propio informe y responderá por la verificación especializada que efectúa.

Artículo 11.- Registro y acreditación del Verificador Ad Hoc

11.1. Las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores Ad Hoc son: el Ministerio de Cultura, para la preservación y conservación de bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarada por dicho Ministerio; el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley. No requieren pronunciamiento del CENEPRED, las edificaciones de vivienda de seis pisos en las cuales el quinto y sexto piso constituyan unidades inmobiliarias tipo dúplex, siempre que la circulación común sea sólo hasta el quinto piso.”

- D. Configurándose el supuesto de hecho previsto en el literal d)³ 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 numeral 1)⁴ del artículo 33° del Reglamento de

disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley permita tipificar por vía reglamentaria. (...)”.

- 2) Respecto al principio de legalidad y tipicidad, el Tribunal Constitucional ha señalado en su Fundamento 11 de la Sentencia emitida en el Expediente N° 06301-2006-AA: “...primero, se satisface cuando se cumple con la previsión de las infracciones y sanciones en la ley, mientras que el segundo, se constituye como la precisa definición de la conducta que la ley considera como falta, resultando éste el límite que se impone al legislador penal o administrativo, a efectos de que las prohibiciones que definen sanciones, sean éstas penales o administrativas, estén redactadas con un nivel de precisión suficiente que permita comprender sin dificultad lo que se está proscribiendo bajo amenaza de sanción en una determinada disposición legal”.
- 3) TUO de la Ley N° 27157
Artículo 16.- Faltas leves
Constituyen faltas leves, las siguientes:
d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento
- 4) Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado con Resolución N° 188-2004-SUNARP/SN.
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:
1. Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de su función de verificador.

Índice de Verificadores del Registro de Predios, las cuales se encuentran catalogadas como FALTA LEVE⁵.

Descargo contra los hechos materia de imputación presentado por la Verificadora Responsable Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo:

Mediante escrito S/N de fecha 30 de octubre de 2023, presentado por Mesa de Partes de la Oficina Registral de Huaraz, la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo formula su descargo a la Resolución Jefatural N° 00105-2023-SUNARP/ZRVII/JEF de fecha 28SET2023, en los siguientes términos:

“(…)

II. DESCARGO:

Es de conocimiento que al advertirse una edificación de más de cinco pisos (seis pisos más azotea), estaba en la obligación de solicitar la **intervención del verificador Ad Hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED**. Sin embargo, se encontraron impedimentos, por los cuales se omitió presentar en mencionado informe Ad Hoc, los cuales detallo a continuación:

- a) El Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, **no cuenta con sede alguna en la ciudad de Huaraz.**
- b) Me contacté vía llamada telefónica al número personal de la Coordinadora de Enlace Regional de Ancash - CENEPRED, la ing. Rosa Deifilia Rodríguez Anaya, que se encuentra en la ciudad de Chimbote, para solicitarle el apoyo e información sobre el informe Ad Hoc requerido, donde nos indicó que CENEPRED no brinda servicios a particulares, ya que solo trabajan con entidades que lo requieran.
- c) La Coordinadora de Enlace Regional de Ancash - CENEPRED, también indicó que CENEPRED no cuenta con verificadores Ad Hoc que realicen la labor de verificación, y que actualmente tampoco dan acreditaciones a profesionales para ser verificadores Ad Hoc, esta labor lo realizaron años atrás, y no cuentan con información alguna, ni contacto con algún verificador acreditado por CENEPRED, en los años anteriores.
- d) Se solicitó a la coordinadora de CENEPRED, la información sobre algún profesional acreditado por su representada en la ciudad de Huaraz o Ancash, quien indicó que no cuentan con ningún profesional verificador Ad Hoc actualmente.
- e) Se solicitó información sobre algún verificador Ad Hoc acreditado por CENEPRED en el colegio de Ingenieros de Huaraz, obteniendo también una respuesta negativa sobre dicha información.

Obteniendo dichas respuestas, no fue posible solicitar y mucho menos obtener el informe Ad Hoc, ya que el verificador tendría que ejercer sus funciones en esta jurisdicción para realizar la verificación correspondiente

5) TUO de la Ley N° 27157

Artículo 15.- Sanciones

Constituyen faltas leves, las siguientes:

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 (6) 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.

y emitir un informe sobre la situación real del bien inmueble, materia de declaratoria de fábrica.

Sobre los precedentes aprobados en el **CCXXXV PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL**, punto 2, **PRESENTACIÓN DEL INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN AD HOC CON ANTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN:**

*El artículo 79 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 10.5 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, establece que debe anotarse como carga, el hecho que se encuentra **pendiente de emisión los informes técnicos de verificación ad hoc** (párrafo 1).*

*Es así que, el verificador responsable presenta una **declaración jurada señalando que no se incurre en causal de improcedencia. Es en virtud a esta declaración jurada que se inscribe la regularización.** Cuando pide informe ad hoc, esto se registra como carga (párrafo 2).*

Por tal motivo, si bien la SUNARP, **no tiene la obligación de pedir el informe Ad Hoc**, al ser responsabilidad de la SUNARP, si tiene la obligación de pedir, como requisitos previos, la **declaración jurada, donde se indique que se encuentra pendiente la emisión de los informes técnicos de verificación ad hoc, en los casos que se requiera.** Lo cual antes de la inscripción, no se observó por la registradora, siendo esta declaración jurada, requisito para la inscripción de la fábrica.

Se indica, que no se requiere que previamente se presente el informe verificador ad hoc, porque ya se cuenta con la declaración del verificador responsable de que la fábrica no incurre en causal de improcedencia. Y cualquier observación advertida tiene que estar constatada en el informe e inscribirse como carga técnica (párrafo 3).

Sobre la edificación inscrita con declaratoria de fábrica:

Según el informe técnico de verificación adjuntado al FOR de Declaratoria de Fábrica, se advirtieron observaciones, lo cual constituyó la inscripción con carga técnica:

- El proyecto no cumple con el coeficiente máximo de edificación, que es de 4.50 del proyecto = 6.37).
- El proyecto no cumple con la densidad neta máxima, que es de 1300 hab/ha. (densidad del proyecto = 2605.71 hab/ha.).
- El proyecto no cumple con el retiro frontal obligatorio, que es de 2.50ml.

En tal sentido, en ningún momento se incurrió en falsedad en los datos declarados, muy por el contrario, se declaró la edificación con el número real de pisos edificados, sin discordar con la realidad física, así mismo se advirtió las observaciones en su momento oportuno, para su inscripción con carga técnica de la edificación de seis niveles más azotea”.

Considerando la imputación y el descargo presentado, corresponde analizar si realmente la profesional imputada vulneró lo dispuesto en el artículo 10º, numeral 10.4) y artículo 11º, numeral 11.1) del TUO del Reglamento de la Ley N° 271057, aprobado con Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, modificado por artículo 1º del D. S N° 008-2019-VIVIENDA:

El artículo 9º, numeral 9.2, del Reglamento de la Ley 27157 modificada por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA establece: 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.

Por otro lado, el numeral 10.4 del artículo 10º, del Reglamento de la Ley N° 27157, modificado por Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA dispone que: En los casos que las edificaciones en proceso de regularización se encuentren comprendidas en más de uno de los supuestos señalados en el numeral 11.1 de este Reglamento, intervendrán tantos verificadores ad hoc como sean necesarios. Cada uno emitirá su propio informe y responderá por la verificación especializada que efectúa.

Asimismo, el numeral 11.1 del artículo 11º señala que: Las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores Ad Hoc son: el Ministerio de Cultura, para la preservación y conservación de bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarada por dicho Ministerio; el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley. No requieren pronunciamiento del CENEPRED, las edificaciones de vivienda de seis pisos en las cuales el quinto y sexto piso constituyan unidades inmobiliarias tipo dúplex, siempre que la circulación común sea sólo hasta el quinto piso.

En el presente caso, conforme a las normas antes referidas, la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, en su calidad de Verificador Responsable estaba en la obligación de solicitar la intervención del Verificador Ad Hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres – CENEPRED; habida cuenta que la regularización de declaratoria de fábrica presentada mediante Título N° 2023-2298630 que obra anotada en el Asiento de inscripción B0002, de la Partida Electrónica N° 11125806 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, data una edificación de más de cinco pisos (seis pisos más azotea). Sin embargo, la Verificadora Responsable Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo omitió solicitar tal informe, incumpliendo el procedimiento previsto en el numeral 10.4 del artículo 10º concordante con lo señalado en el numeral 11.1 del artículo 11º del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, antes descrito.

Al respecto, como parte de sus descargos, la Verificadora imputada, señala que se encontraron impedimentos, por los cuales se omitió presentar el mencionado informe Ad Hoc, tales como:

- (1) *El Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, no cuenta con sede alguna en la ciudad de Huaraz.*
- (2) *Me contacté vía llamada telefónica al número personal de la Coordinadora de Enlace Regional de Ancash - CENEPRED, la ing. Rosa Deifilia Rodríguez Anaya, que se encuentra en la ciudad de Chimbote, para solicitarle el apoyo e información sobre el informe Ad Hoc requerido, donde nos indicó que CENEPRED no brinda servicios a particulares, ya que solo trabajan con entidades que lo requieran.*
- (3) *La Coordinadora de Enlace Regional de Ancash - CENEPRED, también indicó que CENEPRED no cuenta con verificadores Ad Hoc que realicen la labor de verificación, y que actualmente tampoco dan acreditaciones a profesionales para ser verificadores Ad Hoc, esta labor lo realizaron años atrás, y no cuentan con información alguna, ni contacto con algún verificador acreditado por CENEPRED, en los años anteriores.*
- (4) *Se solicitó a la coordinadora de CENEPRED, la información sobre algún profesional acreditado por su representada en la ciudad de Huaraz o Ancash, quien indicó que no cuentan con ningún profesional verificador Ad Hoc actualmente.*
- (5) *Se solicitó información sobre algún verificador Ad Hoc acreditado por CENEPRED en el colegio de Ingenieros de Huaraz, obteniendo también una respuesta negativa sobre dicha información.*

Con relación a lo mencionado por la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres – CENEPRED, -en respuesta al pedido de información de la Zona VII-, con Oficio N° 00448-2023-CENEPRED/DGP de fecha 28DIC2023 ha informado lo siguiente:

1. Informar si CENEPRED cuenta con sedes en el departamento de Ancash. –
No contamos con Verificadores Ad Hoc Adscritos a la zona de Huaraz. Se está programando una nueva convocatoria a nivel nacional para el mes de marzo.
2. Informar si CENEPRED sólo brinda servicios a entidades públicas.
En el marco de lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157, toda Edificación de más de 5 pisos, centro o galería comercial, campo ferial, establecimiento de hospedaje o edificio de concentración masiva de público, pueden solicitar un informe técnico de verificación ad hoc al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED).
3. Informar el procedimiento que debe seguir un profesional para lograr su inscripción en CENEPRED y brindar los servicios de Verificador Ad Hoc, y si este trámite sólo se realiza en la sede central que viene a ser Lima o también se puede realizar en cualquier sede a nivel nacional

Requisitos conforme a la Directiva N° 001-2021/CENEPRED/DGP (versión 03) "procedimiento de selección, acreditación, registro, designación y actuación de los verificadores ad-hoc del CENEPRED"

- Solicitud de Informe Técnico de Verificación Ad Hoc (Formulario FO-02) llenada y firmada.
- Si no eres el propietario del inmueble, agrega la copia de una carta poder simple (para persona natural) o la copia de la vigencia de poder en la que conste inscrita la representación (para persona jurídica).
- Copia simple del Informe del Verificador Responsable y de la Esquela de Observación, emitida por la Sunarp.
- Copia simple de la partida registral del inmueble.
- Planos (a escala 1/50 y 1/100) firmados por el profesional responsable:

De ubicación: debe incluir cuadro de áreas.

De arquitectura: con equipamiento o mobiliario de acuerdo con el tipo de establecimiento (incluir ejes y cotas). En caso de remodelación o ampliación, los planos se deben desdoblar en 2: uno correspondiente a la fábrica inscrita y el otro a la remodelación o ampliación efectuada.

De rutas de evacuación: con flechas de evacuación de colores.

De señalización, equipos o sistemas de seguridad: con la señalización a colores.

- Memoria descriptiva de los sistemas de seguridad y evacuación del local, firmada por el profesional responsable.
- Certificado de pozo a tierra, con una antigüedad máxima de 8 meses.
- Certificado de laminados.
- Certificado de sistema eléctrico, firmado por un profesional competente.
- Pago de 588.80 soles
- Si te encuentras en Lima, ve a la mesa de partes del Cenepred, ubicada en Av. Del Parque Norte 313, San Isidro, de lunes a viernes de 8:30 a. m. a 4:30 p. m., y entrega tu documentación junto con el comprobante de pago. El funcionario te entregará un cargo de recepción.
- Si te encuentras fuera de Lima, envía tu documentación junto con el comprobante de pago a través de la mesa de partes virtual.

Del acotado documento se desprende que, si bien CENEPRED no cuenta con sedes en el departamento de Ancash (Huaraz), ello no impide que se realice el trámite de obtención del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc de manera presencial o virtual, tal y conforme se menciona en el Oficio N° 00448-2023-CENEPRED/DGP: ***“(…) Si te encuentras en Lima, ve a la mesa de partes del Cenepred, ubicada en Av. Del Parque Norte 313, San Isidro, de lunes a viernes de 8:30 a. m. a 4:30 p. m., y entrega tu documentación junto con el comprobante de pago. El funcionario te entregará un cargo de recepción. Si te encuentras fuera de Lima, envía tu documentación junto con el comprobante de pago a través de la mesa de partes virtual”.***

Ahora, respecto a su alegación que CENEPRED no brinda servicios a particulares, ya que solo trabajan con entidades que lo requieran, podemos señalar que dicha aseveración es falsa, en tanto con Oficio N° 00448-2023-CENEPRED/DGP se informa que ***“en el marco de lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157, toda Edificación de más de 5 pisos, centro o galería comercial, campo ferial, establecimiento de hospedaje o edificio de concentración masiva de público, pueden solicitar un informe técnico de verificación ad hoc al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED)”***-, dicho de otra manera, el trámite de obtención del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc no se inicia a petición de las entidades del estado, sino que esta; se inicia a petición del propietario del inmueble o su representante, pudiendo ser una persona natural o jurídica.

Del mismo modo, con relación al sustento que CENEPRED no cuenta con verificadores Ad Hoc que realicen la labor de verificación, y que actualmente tampoco dan acreditaciones a profesionales para ser verificadores Ad Hoc, esta labor lo realizaron años atrás, y no cuentan con información alguna, ni contacto con algún verificador acreditado por CENEPRED, en los años anteriores, y; no existe ningún profesional verificador Ad Hoc actualmente en la región Ancash, ***se debe señalar que dicho fundamento también es falso, en razón de que para la obtención del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc no se requiere contar con profesional verificador Ad Hoc en la región Ancash, ya que como se ha mencionado, CENEPRED, con sede en la ciudad de Lima, tiene competencia a nivel nacional, pudiendo realizar el trámite de manera presencial, en su sede principal, o de manera virtual, a través de su mesa de partes virtual.***

De igual manera, respecto a que solicitó información sobre algún verificador Ad Hoc acreditado por CENEPRED al colegio de Ingenieros de Huaraz-, **se debe manifestar que dicha consulta debió realizarla a la autoridad competente, que viene a ser CENEPRED, con sede en la ciudad de Lima (sede central), ya sea de manera telefónica o mediante consulta a su página web, en cuyo link <https://www.gob.pe/23776-solicitarverificacion-ad-hoc-de-edificaciones-al-cenepred>, obra información pública sobre el trámite de obtención del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc.**

Por lo expuesto, y en lo que refiere a la primera parte de los fundamentos del descargo, podemos señalar que la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, contaba con los medios para gestionar el Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, por lo tanto, no cabe admitir los fundamentos de su descargo en dicho extremo.

Por otro lado, la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo alega que, *“si bien la SUNARP, no tiene la obligación de pedir el informe Ad Hoc, al ser responsabilidad de la SUNARP, si tiene la obligación de pedir, como requisitos previos, la declaración jurada, donde se indique que se encuentra pendiente la emisión de los informes técnicos de verificación ad hoc, en los casos que se requiera. Lo cual antes de la inscripción, no se observó por la registradora, siendo esta declaración jurada, requisito para la inscripción de la fábrica. Se indica, que no se requiere que previamente se presente el informe verificador ad hoc, porque ya se cuenta con la declaración del verificador responsable de que la fábrica no incurre en causal de improcedencia. Y cualquier observación advertida tiene que estar constatada en el informe e inscribirse como carga técnica”.*

Sobre el particular, es importante aclarar que, la calificación registral que establece los artículos 31º y 32º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador en primera instancia, quien actúa de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en el TUO del RGRP y en las demás normas registrales.

En el ejercicio de esta tarea de calificación que realizan las instancias registrales, la Registradora Publica a cargo de la calificación del Título N° 2023-2298630 cumplió con realizar el examen minucioso de la documentación presentada, a fin de determinar si el título reunía o no los requisitos normados, entre otros, el cumplimiento del artículo 25º del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S N° 035-2006-VIVIENDA, modificado por artículo 1º del D.S N° 008-2019-VIVIENDA, que establece los documentos que se acompañan al FOR:

- a. Copia literal de dominio o documento público, o privado de fecha cierta, donde conste el derecho de propiedad del solicitante; o la solicitud de saneamiento de titulación, de ser el caso.
- b. **Declaración Jurada del Verificador Responsable, adjunto o inserto en su Informe de Verificación, señalando bajo su responsabilidad, que la edificación materia de regularización cumple los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios correspondientes a la fecha de ejecución.**
- c. Plano de localización y ubicación conforme a las características señaladas en el inciso d) del numeral 64.2 de este Reglamento, debiendo indicarse, en forma precisa, los linderos y medidas perimétricas del terreno. De tratarse de un terreno de perímetro irregular o de dimensiones reducidas, se desarrollará, en el mismo plano o en uno anexo, la poligonal a una escala mayor que permita la perfecta lectura de las medidas perimétricas.

- d. Planos de plantas de arquitectura (planos de distribución) por pisos, a la menor escala que permita su perfecta lectura, con los nombres de todos los ambientes exteriores e interiores (inclusive los secundarios como closets, despensa, depósitos, piscinas, canchas, etc.), concordados con la memoria descriptiva del FOR.
- e. Informe Técnico de Verificación, de ser el caso, con las constancias de haber solicitado la Verificación Ad Hoc correspondiente.
- f. Los planos y el Informe Técnico de Verificación deberán estar firmados y sellados por el o los verificadores.

Asimismo, se tuvo en cuenta, entre otros, el artículo 14º del acotado texto normativo, que dispone lo siguiente: ***“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 responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza”.***

En ese sentido, si bien como parte de los documentos que conforman el Título N° 2023-2298630 se ha presentado una Declaración Jurada, esté no exime al Verificador Responsable de su obligación de presentar el informe técnico de verificación ad hoc cuando la edificación cuenta con más de cinco pisos.

Además, ambos documentos tienen finalidades distintas, la Declaración Jurada es presentada para acreditar si la edificación cumple o no los parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios para el tipo de uso que se pretende dar a la edificación, por su parte, el informe técnico de verificación ad hoc, tiene por finalidad cautelar la seguridad de las edificaciones sometidas al ámbito de control de la entidad (CENEPRED), en el marco de lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

Sumado a ello, el criterio establecido en el CCXXXV Pleno del Tribunal Registral, es claro al señalar que, cuando resulte evidente que se requería de informe de verificador ad hoc, las instancias registrales no formularán denegatoria por esta omisión, pero comunicarán dicha circunstancia a la Jefatura Zonal respectiva para que actúe de acuerdo a sus atribuciones. En tal sentido, el Registrador Público tampoco se encontraba habilitado para observar o cuestionar la inscripción por carecer de “informe técnico de verificación ad hoc”, no obstante, si podía comunicar a la Jefatura Zonal del incumplimiento advertido para que se realicen las acciones que correspondan, es así que dispuso comunicarlo a través del Informe N° 00017-2023-SUNARP/ZRVII/UREG/SEC1-HRH de fecha 18SET2023.

Por lo tanto, tampoco cabe admitir los fundamentos del descargo en dicho extremo.

Finalmente, la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo alega *“Según el informe técnico de verificación adjuntado al FOR de Declaratoria de Fábrica, se advirtieron observaciones, lo cual constituyó la inscripción con carga técnica. En tal sentido, en ningún momento se incurrió en falsedad en los datos declarados, muy por el contrario, se declaró la edificación con el número real de pisos edificados, sin discordar con la realidad física, así mismo se advirtió las observaciones en su momento oportuno, para su inscripción con carga técnica de la edificación de seis niveles más azotea”.*

Al respecto, la falta y la conducta sancionable a la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo esta referido al incumplimiento de sus funciones de Verificador Responsable, por cuanto ha omitido solicitar la intervención del Verificador Ad Hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED, a fin de cautelar la

seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, acto que no ha realizado, pese estar obligada por mandato legal, habida cuenta que la regularización de declaratoria de fábrica presentada mediante Título N° 2023-2298630 que obra anotada en el Asiento de inscripción B0002, de la Partida Electrónica N° 11125806 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, data una edificación de más de cinco pisos (seis pisos más azotea). Configurándose el supuesto de hecho previsto 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 numeral 1) del artículo 33° del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios, las cuales se encuentran catalogadas como FALTA LEVE.

Por lo que, se acoge dicho extremo de los fundamentos del descargo.

Sin perjuicio de lo mencionado, debe advertirse que el verificador es un ingeniero civil o arquitecto que ejerce su profesión de manera independiente, en este caso, asume una labor de colaboración con un órgano estatal, quien en virtud a su título profesional le delega la función pública de verificar la realidad de determinados aspectos técnicos de su competencia. Se trata pues de un profesional liberal que ejerce en el ámbito una función pública por delegación. Así lo ratifica el numeral 2.1 del artículo 2° de la Ley 27333, cuando establece “(...) Asimismo, en los casos que la Ley 27157 exige 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”, lo cual evidencia la importancia y la afectación al interés público en los casos que actúe sin ceñirse al marco legal vigente.

De acuerdo a los antecedentes y demás hechos expuestos, la edificación consta de seis pisos, siendo relevante señalar, que el segundo párrafo del numeral 11.1 del reglamento de La Ley 27157 señala que: *“No requieren pronunciamiento del CENEPRED, las edificaciones de vivienda de seis pisos en las cuales el quinto y sexto piso constituyan unidades inmobiliarias tipo dúplex, siempre que la circulación común sea sólo hasta el quinto piso.”* Es decir, se determina la responsabilidad de la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, dado que debió cumplir la citada disposición normativa y no señalar que no requirió la participación del verificador ad hoc “porque CENEPRED no cuenta con verificadores Ad Hoc que realicen la labor de verificación, y que actualmente tampoco dan acreditaciones a profesionales para ser verificadores Ad Hoc, esta labor lo realizaron años atrás, y no cuentan con información alguna, ni contacto con algún verificador acreditado por CENEPRED, en los años anteriores, y; no existe ningún profesional verificador Ad Hoc actualmente en la región Ancash”, argumento insostenible, cuando la norma establece todo lo contrario.

Siendo ello así, se evidencia un claro incumplimiento de los procedimientos establecidos en el Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, para el procedimiento de la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de la Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, aspecto que se encuentra tipificada como una FALTA LEVE, conforme al literal d) del artículo 16° del Reglamento de la Ley N° 27157, concordante con lo señalado en el numeral 1) del artículo 33° del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios.

Por tanto, al haberse acreditado en el procedimiento administrativo sancionador, la responsabilidad administrativa de la verificadora Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, en mérito al título N° 2023-2298630, por cuanto no optó por solicitar la intervención del verificador Ad Hoc del CENEPRED, para cautelar la seguridad de

edificaciones de más de cinco pisos; incumpliendo lo previsto en el artículo 10º, numeral 10.4 y artículo 11º, numeral 11.1, del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, modificado por Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, **amerita la imposición de la sanción SUSPENSIÓN TEMPORAL DE UN (1) MES.**

Que, ese contexto, mediante Informe N°00050-2024-SUNARP/ZRVIII/UAJ, la Unidad de Asesoría Jurídica, concluye con la procedencia de la sanción de Suspensión Temporal, a la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, por haber vulnerado el literal d) del artículo 16º del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, concordante con lo señalado en el numeral 1) del artículo 33º del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios, por haber incumplido los procedimientos estipulados en el numeral 10.4 del artículo 10º y numeral 11.1 del artículo 11º del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, modificado por artículo 1º del D. S N° 008-2019-VIVIENDA, en relación a la inscripción del acto denominado: “Regularización de Declaratoria de Fábrica” que obra inscrita en el asiento B0002, de la Partida Electrónica N° 11125806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz;

Que, en virtud a las consideraciones antes expuestas y de conformidad con las facultades conferidas por el literal z) del artículo 72º del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP, aprobado por Resolución de Superintendencia N° 155-2022-SUNARP/SN; y con el visado de la Unidad de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declaratoria de existencia de responsabilidad

Declarar la existencia de responsabilidad de la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, en su calidad de Verificador del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, por haber vulnerado el literal d) del artículo 16º del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, concordante con lo señalado en el numeral 1) del artículo 33º del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios, por haber incumplido los procedimientos estipulados en el numeral 10.4 del artículo 10º y numeral 11.1 del artículo 11º del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, modificado por artículo 1º del D. S N° 008-2019-VIVIENDA, en relación a la inscripción del acto denominado: “Regularización de Declaratoria de Fábrica” que obra inscrita en el asiento B0002, de la Partida Electrónica N° 11125806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz.

Artículo 2.- Sanción

Sancionar, a la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, con CIV N° 011774VCZRVII, en su calidad de Verificadora del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VIII – Sede Huaraz, en su desempeño como verificador del Registro de Predios, con la **SUSPENSIÓN TEMPORAL POR UN (1) MES**, por hechos expuestos en la presente resolución.

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.- Notificación

Disponer la notificación de la presente resolución a la Ing. Marilyn Rocio Mora Giraldo, con CIV N° 011774VCZRVII, en su domicilio consignado en el expediente administrativo, domicilio ubicado en Av. Fitzcarrald N° 311, Barrio Cono Aluvionico Oeste – Huaraz, así como al correo electrónico: bbchio1@hotmail.com.

Artículo 5.- Remitir la presente resolución a la Unidad de Asesoría Jurídica, para los fines que correspondan.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EL PORTAL WEB DE LA SUNARP

Firmado digitalmente
GROVER EDUARDO ROJAS SALAZAR
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° VII – Sede Huaraz - Sunarp