



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N.º VIII**

#### **RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 0005 - 2025-SUNARP/ZRVIII/JEF**

Huancayo, 07 de enero del 2025

#### **VISTOS;**

Informe N.º 020-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG/SSI de fecha 24.05.2024; Informe N.º 0304-2024-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 24.05.2024; Informe N.º 0357-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 29.05.2024; Informe N.º 325-2024-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 05.06.2024; Resolución N.º 80-2024-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 05.06.2024; Descargo de la verificadora Arq. Ingrid Susan Aquino Aquino (E-02-2024-023069) de fecha 17.09.2024; Carta N.º 11-2024-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 06.06.2024, Informe N.º 824-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 30.12.2024; Informe N.º 005-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 02.01.2025; Oficio N.º 002-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 02.01.2025 y;

#### **CONSIDERANDO;**

Que, la Zona Registral N.º VIII, 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.º 26366 y sujeto a las atribuciones otorgadas en el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp;

Mediante Informe N.º 20-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG/SSI de fecha 24.05.2024 el Registrador Público, en cumplimiento del CCXXXV Precedente de Observancia Obligatoria, mediante el documento de la referencia, comunica a la Jefatura Zonal que la regularización de la edificación del predio inscrito en la partida N.º 11261838 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00001), cuenta con seis (6) pisos más azotea; considerando el suscrito que resulta necesario el informe del verificador ad hoc, al configurarse el supuesto previsto por la norma previamente citada. Sin embargo, la verificadora común Ingrid Susan Aquino Aquino (CIV14806VCZRVIII), consideró que no era necesario dicho informe al no presentarlo siendo de aplicación el precedente de observancia obligatoria antes citado; es decir, que procede con la inscripción sin observar el título, pero comunicando de dicha circunstancia a la jefatura zonal;

Mediante Informe N.º 357-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 29.05.2024 la Unidad Registral concuerda con lo señalado por el Registrador Público en el Informe N.º 20-2024-

SUNARP/UREG/SSI;

Mediante Resolución N.º 80-2024-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 05.06.2024 se inició procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable Arq. Ingrid Susan Aquino Aquino, con CIV14806VCZRVIII, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal a) del artículo 33 de la Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, concordante con lo señalado por el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006- VIVIENDA, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita bajo el asiento de presentación 2024-1282594, partida electrónica 11261838 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, donde se habría incumplido los procedimientos estipulados 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 N.º 035-2006-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo 008-2019- VIVIENDA;

Mediante Carta N.º 11-2024-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 06.06.2024 se notificó la Resolución Jefatural N.º 0080-2024-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 05.06.2024 a la Arq. Ingrid Susan Aquino Aquino en el domicilio Psje. Luren N.º 122, El Tambo;

Mediante escrito ingresado por mesa de partes con el expediente E-02-2024-023069 de fecha 17.09.2024, la verificadora Arq. Ingrid Susan Aquino Aquino, presenta su descargo a las imputaciones formuladas mediante Resolución N.º 80-2024- SUNARP/ZRVIII/JEF;

Mediante Memorándum N.º 143-2024-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 26.11.2024 la Unidad de Asesoría Jurídica solicita ampliación de informe técnico registral a la Unidad Registral;

Mediante Informe N.º 824-2024-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 30.12.2024, la Unidad Registral concluye que la edificación declarada e inscrita con el Título N.º 2024-1282594 es una edificación de tipo dúplex (5to y 6to piso) y que su acceso común concluye en el 5to piso, correspondiendo aplicar lo siguiente: *“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”*. Por ello, NO es necesario la intervención del verificador AD HOC;

### **Sobre el Procedimiento y Órgano competente para Resolver el Procedimiento Administrativo Sancionador**

En principio corresponde determinar el procedimiento a aplicar, por lo que, al respecto, el artículo 37 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establece que “El Procedimiento Sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en los artículos 235 y siguientes de la Ley N.º 27444”.

Ahora bien, respecto al Órgano competente para resolver el Procedimiento Administrativo Sancionador, el Artículo 18 del TUO del Reglamento de la Ley N.º 27157 aprobado con Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, ha establecido que para la aplicación de sanciones, “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, y en segunda instancia el

Directorio. Las sanciones a los verificadores inscritos en el Registro de Predios, se regirán por sus propias normas”, en concordancia con el Artículo 36 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establece 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. Corresponde conocer en segunda instancia al Directorio de la SUNARP”

En tal sentido, esta Jefatura de Zonal es competente en primera instancia para conocer el Procedimiento Administrativo Sancionador seguido contra los verificadores inscritos en el Índice del Registro de Predios de esta Zona Registral.

### **Sobre el Verificador y sus obligaciones**

Al respecto, el artículo 2 del TUO de la Ley 27157, modificada por el Artículo 2 del Decreto Supremo N.º 011-2017-VIVIENDA, define que el Verificador Responsable 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, en los artículos 24 y 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado con Resolución N.º 188-2004- SUNARP/SN, se establecen las funciones y obligaciones del verificador, respectivamente.

La Ley N.º 27157 y su reglamento cuyo TUO fue aprobado por el Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA aprobó el procedimiento simplificado de regularización de edificaciones, en suma de cuentas, señala que la declaratoria de fábrica es el reconocimiento legal de la existencia de una edificación, dado que la edificación preexiste a la referida declaración, para luego seguir con los procedimientos que la ley establece, tomando en cuenta las características y naturaleza para hacer constar en el Registro. Este procedimiento se encuentra a cargo de un profesional, a quien se le ha denominado verificador responsable. La actuación del verificador responsable está determinada según el artículo 2.2 del TUO de la Ley 27157 como señala el artículo 10.4 señala: *“Verificador Ad Hoc y su Informe (...) 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”*.

Que, el Artículo 11.1 del cuerpo normativo antes indicado, señala textualmente: *“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”*.

En consecuencia, las funciones y acciones del verificador se encuentran delimitadas bajo los parámetros de responsabilidad antes enunciadas; es decir, las mismas giran en torno a la información que consigna y suscribe en el formulario registral y otros documentos afines que presenta para la declaratoria de fábrica; resultando por eso muy relevante y necesario que dichas acciones deben realizarse de manera responsable, estricta y bajo la cualidad de verdad.

Entonces, advertido el marco legal en el que se desarrolla el proceso de regularización de edificación al amparo de la Ley N.º 27157 y su reglamento, corresponde efectuar el análisis de la imputación presentada en contra el Verificador Responsable.

### **De la imputación efectuada al verificador**

Conforme a lo advertido por la Resolución N.º 80-2024-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 05.06.2024 se inició procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable Arq. Ingrid Susan Aquino Aquino, con CIV14806VCZRVIII, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal a) del artículo 33 de la Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, concordante con lo señalado por el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita bajo el asiento de presentación 2024-1282594, partida electrónica 11261838 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, donde se habría incumplido los procedimientos estipulados 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 N.º 035-2006-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo 008-2019- VIVIENDA;

Estando a lo expuesto, corresponde dilucidar si la imputación efectuada contra la citada Verificador Común resulta pasible de sanción.

### **Análisis de la presunta infracción**

Que, revisada la Partida Electrónica N°11261838 del Registro de Predios de la Oficina Registral, específicamente el asiento electrónico B000001 se tiene:

**RUBRO:** DESCRIPCION DEL INMUEBLE  
B00001

**REGULARIZACIÓN DE DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN**

Los propietarios han regularizado la declaratoria de edificación del predio inscrito en la presente partida, mediante el Formulario Registral N° 1 y Anexo N° 4, ambas con firma legalizada ante el Notario de Huancayo Ciro Alfredo Gálvez Herrera (suscribe el Notario Luis Oswaldo Castillo Huerta por licencia del titular) de fecha 26/04/2024, respectivamente, en aplicación de la Ley N° 27157 modificada por la Ley N° 30830; siendo la descripción de la edificación la siguiente:

**Distribución de ambientes:**

**Primer piso:** tienda 1, tienda 2, 3 Servicios Higiénicos, 1 almacén, 1 cocina, 2 patios de servicio, 2 área de mesa, 1 estación de mozos, 3 pasadizos, 1 cuarto de máquinas, 1 escalera de concreto y 1 hall.

**Segundo Piso:** 2 salas, 2 comedores, 2 cocinas, 4 dormitorios, 2 servicios higiénicos, 2 patio de servicios, 1 hall, 1 escalera de concreto y 3 ductos de iluminación,

**Tercer Piso:** 2 salas, 2 comedores, 2 cocinas, 4 dormitorios, 2 servicios higiénicos, 2 patios de servicio, 1 hall, 1 escalera de concreto, 1 ducto de iluminación, 1 ducto de iluminación y vacío.

**Cuarto Piso:** 2 salas, 2 comedores, 2 cocinas, 3 dormitorios, 2 servicios higiénicos, 2 patio de servicios, 1 hall, 1 escalera de concreto, 1 escalera metálica, 1 ducto de iluminación, vacío.

**Quinto Piso:** 2 salas, 2 comedores, 2 cocinas, 2 servicios higiénicos, 2 escaleras, 1 terraza, vacíos, 1 patio de servicio, 1 hall, 1 ducto de iluminación con cobertura de policarbonato.

**Sexto Piso:** 2 dormitorios, 1 escalera metálica, 1 área de servicio, vacíos.

**Azotea:** 1 terraza, vacíos.

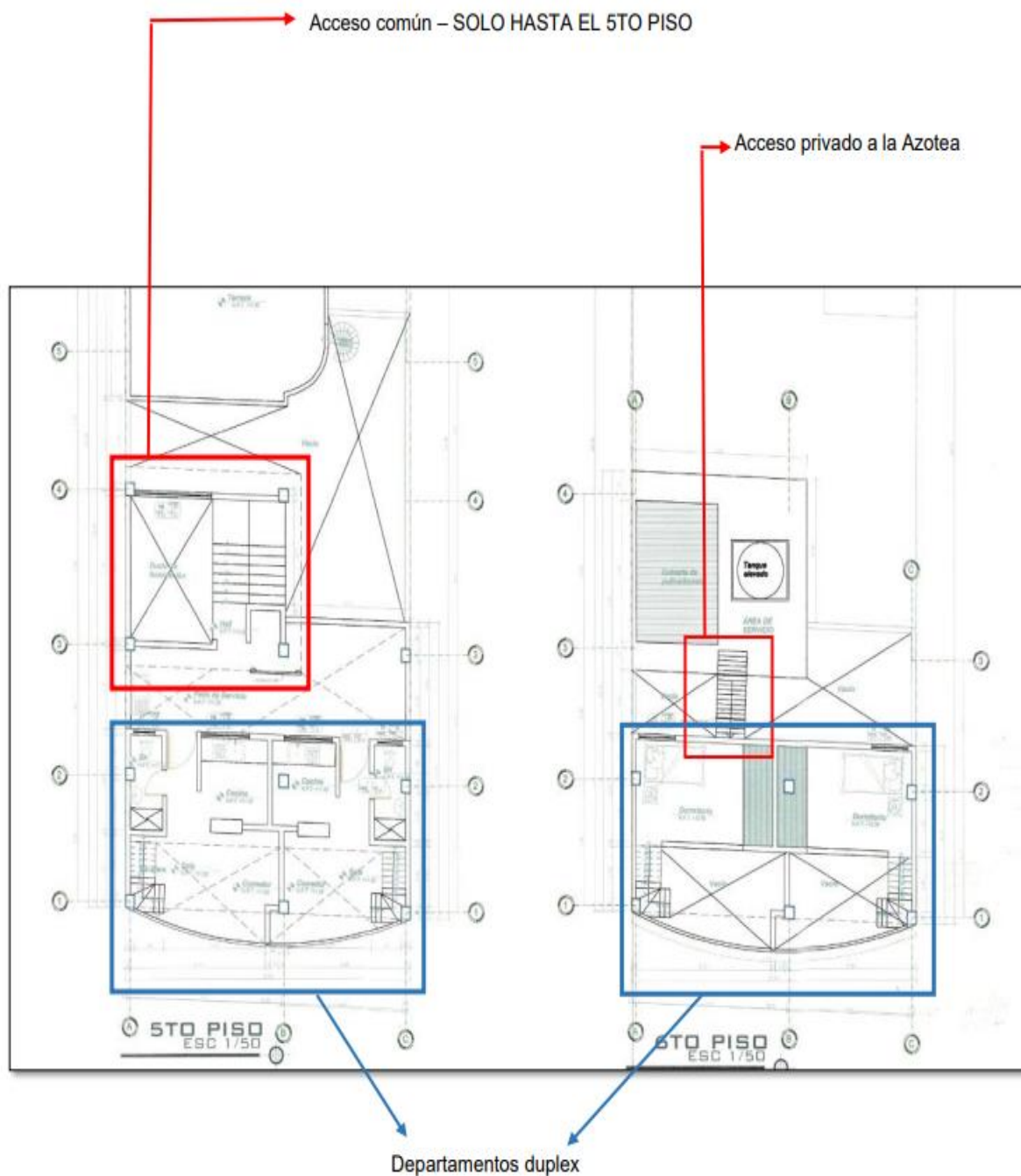
**Cuadro de áreas**

| <b>Piso y/o nivel</b> | <b>Área ocupada</b>   | <b>Área techada</b>   | <b>Área libre</b>     |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Primer piso           | 218.85 m <sup>2</sup> | 180.69 m <sup>2</sup> | 38.16 m <sup>2</sup>  |
| Segundo piso          | 222.92 m <sup>2</sup> | 160.52 m <sup>2</sup> | 62.40 m <sup>2</sup>  |
| Tercer piso           | 222.92 m <sup>2</sup> | 156.56 m <sup>2</sup> | 66.36 m <sup>2</sup>  |
| Cuarto piso           | 222.92 m <sup>2</sup> | 113.42 m <sup>2</sup> | 109.50 m <sup>2</sup> |
| Quinto piso           | 224.14 m <sup>2</sup> | 46.68 m <sup>2</sup>  | 177.46 m <sup>2</sup> |
| Sexto piso            | 224.14 m <sup>2</sup> | 46.68 m <sup>2</sup>  | 177.46 m <sup>2</sup> |
| Azotea                | 224.14 m <sup>2</sup> | 0.00 m <sup>2</sup>   | 224.14 m <sup>2</sup> |

De lo que se podría advertir que, la edificación declarada e inscrita efectivamente cuenta con más de 05 pisos más azotea; y resultaría necesario la intervención del verificador Ad Hoc; sin embargo, pese a la descripción literal del asiento de inscripción, es importante analizar los documentos técnicos presentados.

Siendo así, se ha solicitado la remisión física del Título Archivado N.° 2024-1282594 del 30/04/2024, lo que permite verificar la distribución de cada piso de la edificación y por ende establecer la distribución de los ambientes.

Y, de la verificación se tiene lo siguiente:



La norma que nos involucra establece que la intervención del verificado Ad Hoc se da cuando la edificación se compone de más 05 pisos más azotea; sin embargo, también establece una excepción cuando concurren los siguientes supuestos: i) el quinto y sexto piso constituyen unidades inmobiliarias tipo dúplex y ii) que la circulación común sea solo hasta el quinto piso.

Siendo así corresponde verificar si concurren las circunstancias para la aplicación de excepción de la norma:

- i. **Que el quinto y sexto piso constituyen unidades inmobiliarias tipo dúplex:** del gráfico contenido en la documentación técnica, se verifica que el quinto y sexto piso tienen acceso interno en ambos departamentos; siendo así se constituyen departamentos “dúplex” : “es básicamente un inmueble de dos niveles en lugar de solo uno. Ambos pisos conforman el mismo inmueble y se encuentran interconectados por una escalera entre la primera planta con la segunda” Por ello, se estaría cumpliendo el primer supuesto para la aplicación de la excepción de la norma.
- ii. **la circulación común sea solo hasta el quinto piso:** del gráfico contenido en la documentación técnica, se verifica que el acceso común tiene fin en el quinto piso, es decir las escaleras que interconectan los niveles de la edificación solo se visualizan de los planos desde el primer al quinto piso. Por ello, se estaría cumpliendo el segundo supuesto para la aplicación de la excepción de la norma.

En tal sentido, se verifica la concurrencia de los supuestos para la aplicación de excepción de la norma para solicitar la intervención del verificador Ad Hoc;

Mediante Informe N.º 005-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 02.01.2025, la Unidad de Asesoría Jurídica opina que no existe conducta pasible de sanción por lo cual se debe absolver de los cargos imputados en el presente procedimiento administrativo sancionador;

Mediante Oficio N.º 002-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 02.01.2025, el jefe Zonal concluye que, la verificadora responsable Ingrid Susan Aquino Aquino, durante la elaboración de los documentos técnicos que contiene el título archivado 1282594 de fecha del 30.04.2024, la misma que dio origen a la inscripción de la declaratoria de fábrica que obra anotada en asiento de inscripción B00001 de la Partida Registral N.º 11261838 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, habría actuado con arreglo a Ley, por lo cual se absuelve de los cargos imputados en el presente procedimiento administrativo sancionador;

Contando con los vistos de la Unidad de Asesoría Jurídica y Unidad Registral de la Zona Registral N.º VIII.

En uso de las atribuciones previstas en el literal z) del Artículo 72º del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, aprobado mediante Resolución No. 155-2022-SUNARP/SN;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR**, que al no existir suficientes elementos de convicción o mérito que determine una falta administrativa que merezca ser sancionada, no se justifica el inicio de un Procedimiento Administrativo Sancionador contra la Verificador, Arquitecta **Ingrid Susan Aquino Aquino** por la presunta falta advertida en la Resolución N.º 80-2024-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 05.06.2024; por lo que, es procedente **ABSOLVER DE LOS CARGOS IMPUTADOS EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR y ARCHIVAR DEFINITIVAMENTE** los presentes actuados, conforme a los argumentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO. – DISPONER** que la Unidad de Asesoría Jurídica notifique la presente a la verificadora responsable mencionada en el artículo precedente en su domicilio consignado en la declaración Jurada, ubicado en la Psj. Luren N.º 122, distrito de El Tambo y provincia de Huancayo.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**

**Firmado digitalmente  
ANIBAL EDMUNDO SOLORZANO PONCE  
JEFE ZONAL  
ZONA REGISTRAL N.º VIII  
SUNARP**