



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N.º VIII

RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 0113-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF

Huancayo, 27 de mayo de 2025

VISTOS;

Informe N.º 273-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ
Informe Técnico N.º 005-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG
Informe Técnico N.º 9518-2025-Z.R. N.º VIII/UREG/CAT
Informe N.º 15-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/SSI
Título N.º 2024-3646421

CONSIDERANDO;

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 Oficio N.º 61-2025-CG/JUSPE, de fecha 05 de mayo de 2025, el Subgerente de Control del Sector Justicia, Político y Electoral de la Contraloría General de la República remite la Denuncia N.º QL.2025.0003368 al jefe Zonal Adjunto Registral (e) de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con el fin de que se le brinde el trámite correspondiente, conforme a las competencias y atribuciones legales de dicho despacho;

Mediante Oficio N.º 00001-2025-SUNARP/ZRIX/JEF/JEF-ADJ-REG, de fecha 07 de mayo de 2025, el jefe Zonal Adjunto Registral de la Zona Registral N.º IX – SUNARP remite la documentación al jefe Zonal de la Zona Registral N.º VIII, al considerar que el caso es de competencia de la Oficina Registral de Huancayo;

Mediante Memorándum N.º 109-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 07 de mayo de 2025, la Unidad de Asesoría Jurídica solicita al Registrador Público de la Oficina Registral de Huancayo un informe técnico sobre los hechos señalados en la Denuncia N.º QL.2025.0003368;

Mediante Informe N.º 15-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/SSI, de fecha 08 de mayo de 2025, remitido por el Registrador Público de la Oficina Registral de Huancayo, se señala entre otros puntos que, en el caso que nos ocupa, el verificador Víctor Gabriel

Cosser De la Cruz con registro del Colegio de Arquitectos N.º 16916, el mismo que se encuentra inscrito en el registro de verificadores del Registro de Predios de la Sunarp con código N.º 014737VCRVIII, con inscripción vigente al momento de que efectuó la verificación del predio, que según la documentación presentada fue el 2024; declaró en el formulario registral (FOR), que la fecha de culminación de la obra fue el 14 de noviembre de 2016, además de asignar el valor de la obras, características del predio, así como consignó que la edificación contenía cargas técnicas, las que se pueden apreciar en el asiento D00002 de la partida N.º 11264452;

Mediante Memorándum N.º 113-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 08 de mayo de 2025, la Unidad de Asesoría Jurídica solicita al Coordinador (e) de la Oficina de Catastro un Informe Técnico Catastral respecto a la denuncia y la aplicación irregular de la Ley N.º 27157;

Mediante Informe Técnico N.º 9518-2025-Z.R. N.º VIII/UREG/CAT, de fecha 13 de mayo de 2025, se informa que por medio de las plataformas de imágenes satelitales del programa informático Google Earth, se concluye que, la fecha estimada del inicio de la construcción sobre el predio inscrito en la P.E. 11264452 viene a ser en el mes junio de 2024. Asimismo, en años anteriores no se ha encontrado ninguna edificación sobre el espacio físico donde se ubica el predio inscrito en la P.E. 11264452;

Mediante Memorándum N.º 123-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 15 de mayo de 2025, la Unidad de Asesoría Jurídica solicita a la Unidad Registral copia del Título Archivado N.º 3646421, de fecha 17 de diciembre de 2024, así como del registro de inscripción del Verificador Común Víctor Gabriel Cosser De la Cruz;

Mediante Proveído N.º 10-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG, de fecha 19 de mayo de 2025, la Unidad Registral remite a la Unidad de Asesoría Jurídica la copia certificada del título archivado y el reporte del Verificador Común;

Mediante Memorándum N.º 129-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 20 de mayo de 2025, la Unidad de Asesoría Jurídica solicitó a la Unidad Registral la elaboración de un Informe Técnico Registral;

Mediante Informe Técnico N.º 005-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG, de fecha 21 de mayo de 2025, la Unidad Registral remitió el informe técnico a la Unidad de Asesoría Jurídica, concluyendo que, conforme a los argumentos expuestos, la edificación declarada e inscrita mediante el Título N.º 2024-3646421, así como la documentación técnica presentada, corresponde a una construcción de 10 pisos y azotea. No obstante, se advierte una aparente incongruencia con la situación real del inmueble, ya que según la denuncia anónima presentada ante la Contraloría General de la República y el Informe Técnico N.º 9518-2025-Z.R.N.º VIII/UREG/CAT de fecha 13 de mayo de 2025, la construcción sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N.º 11264452 recién habría iniciado en el mes de junio de 2024;

PROCEDIMIENTO Y ÓRGANO COMPETENTE PARA RESOLVER EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

El artículo 37 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 188-2004-SUNARP-SN, establece lo siguiente: *“El procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235 y siguientes de la Ley N.º 27444.”;*

El numeral 247.1. del artículo 247 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, establece lo siguiente: *“Las disposiciones del presente Capítulo disciplinan la facultad que se atribuye a cualquiera de las entidades para establecer infracciones administrativas y las consecuentes sanciones a los administrados.”*;

Siendo así, la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública, a fin que se constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y a la vez permite ser un elemento disuasivo frente a los comportamientos contrarios a la ley;

Asimismo, la potestad sancionadora deriva del *ius puniendi* del Estado, por lo que, la administración pública se encuentra legitimada, cuando advierta una conducta ilegal del administrado que previamente se encuentre tipificado en la ley como infracción, para poner en marcha su potestad sancionadora;

En ese sentido, el procedimiento administrativo sancionador debe desarrollarse, guardando estricto respeto al debido procedimiento y los principios regulados en el artículo 248 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N.º 27444, mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS;

El artículo 18 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, establece que:

“Artículo 18.- 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.”

Por tanto, la Jefatura 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 la Zona Registral N.º VIII;

FUNCIONES Y OBLIGACIONES DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, define que el Verificador Responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, 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, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación;

Los artículos 24 y 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 188-2004-SUNARP/SN, establecen las funciones y obligaciones de los verificadores. En el numeral correspondiente a sus funciones, se dispone que el verificador debe: *“Certificar la concordancia entre la realidad física del inmueble y la*

información contenida en la documentación presentada.”;

Asimismo, en el numeral 3 de las obligaciones del verificador, se establece que este debe: “Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad.”

Las disposiciones normativas citadas imponen al verificador la obligación de actuar con diligencia, veracidad y precisión, exigiéndosele una **conducta profesional íntegra que garantice la correspondencia entre la verificación técnica efectuada y la información que certifica**. En tal sentido, sus funciones se encuentran claramente delimitadas por parámetros de responsabilidad, especialmente respecto a la información que consigna y suscribe en el formulario registral y demás documentos que presenta. Por ello, tales actuaciones deben **realizarse con estricto apego a la verdad** y bajo criterios de responsabilidad técnica y legal;

ANÁLISIS NORMATIVO

La actuación del verificador responsable se encuentra regulada por el numeral 2.2 del artículo 2 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27157, el cual establece lo siguiente: “ - **Verificador Responsable: 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” (lo resaltado es nuestro)**

El numeral 9.1 del artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157 establece lo siguiente respecto a las 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.**” (lo resaltado es nuestro)

Respecto al expediente de regularización, en el literal b) del artículo 25 se establece lo siguiente sobre los documentos que se adjuntan al FOR:

(...) “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, o de lo contrario consigna las observaciones a que hubiere lugar, en la forma que se establece en el artículo 13 del presente reglamento.*” (lo resaltado es nuestro)

Del análisis realizado sobre el Título N.º 2024-3646421, ingresado con fecha 17 de diciembre de 2024 en la Oficina Registral de Huancayo, se verifica que dicho título corresponde a un procedimiento de regularización de declaratoria de edificación, reglamento interno, conformación de junta de propietarios, independización de unidades inmobiliarias y modificación de área, respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N.º 11264452 del Registro de Predios de Huancayo;

En dicho procedimiento intervino como Verificador Responsable el arquitecto Víctor Gabriel Cosser De la Cruz, identificado con credencial N.º 014737VCRVIII, inscrito en el Registro de Verificadores de la SUNARP;

Al revisar el título archivado, se constató la presentación de la documentación sustentatoria correspondiente. En el FOR, específicamente en el ítem 5: "Datos de la Fábrica", así como en los planos adjuntos, **se consigna la existencia de una edificación de diez (10) pisos y azotea**, indicando como **fecha de culminación de obra el 14 de noviembre de 2016;**

Conforme a la normativa vigente, el Verificador Responsable suscribe el FOR, certificando la concordancia entre la realidad física del inmueble y la información técnica contenida en dicho formulario, en el Informe Técnico de Verificación y en sus anexos. Adicionalmente, obra en el expediente la declaración jurada suscrita por el verificador, mediante la cual asume responsabilidad exclusiva por la veracidad de su contenido;

De conformidad con el numeral 9.1 del artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado mediante D.S.N.º 035-2006-VIVIENDA, se establece que el verificador responsable: "...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.";

En el caso en cuestión, el verificador declaró en el Formulario Registral (FOR) que la fecha de culminación de la obra fue el 14 de noviembre de 2016, asignando además el valor de la construcción, características del predio y consignando la existencia de cargas técnicas (asiento D00002 de la Partida N.º 11264452);

De acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de la Ley N.º 27157, el Formulario Registral (FOR) debidamente llenado, firmado y acompañado de la documentación sustentatoria constituye título registral válido para la inscripción de la regularización;

La norma prevé un régimen de responsabilidades para el verificador, estableciendo en los artículos 12 al 14 Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, que este profesional es responsable por la veracidad del contenido del Informe Técnico y por las observaciones formuladas. Su evaluación es personal, directa e inmediata, a diferencia de la evaluación documental, impersonal e indirecta que realiza el Registro y el Área de Catastro de la SUNARP;

HECHO RELEVANTE Y POSIBLE INFRACCIÓN

Del análisis del título archivado y de la Denuncia N.º QL.2025.0003368, se ha detectado una posible inconsistencia sustancial en la información declarada por el verificador y los propietarios del predio inscrito en la P.E. N.º 11264452;

Según lo declarado en el **FOR, la edificación habría culminado el 14 de noviembre de 2016**. Sin embargo, el análisis de imágenes satelitales disponibles en el software Google Earth revela que, en **mayo de 2023**, no se observa actividad constructiva ni presencia de edificación alguna sobre el predio. Posteriormente, es recién en junio de 2024 cuando se evidencian los primeros indicios del inicio de la construcción;

Mediante el Informe Técnico N.º 9518-2025-Z.R. N.º VIII/UREG/CAT, de fecha 13 de mayo de 2025, se concluye lo siguiente: Según imágenes satelitales, la

construcción sobre el predio habría iniciado aproximadamente en junio de 2024;

No obstante, se advierte una clara discrepancia entre lo declarado por el verificador y los propietarios —quienes declaran que la obra estaba concluida desde 2016 (según se observa en el título archivado) — y la información recabada por Google Earth y la denuncia anónima, que señala que la obra se encuentra en proceso de construcción en el año 2024;

PRESUNTAS CONDUCTA SANCIONABLE Y POSIBLE SANCIÓN APLICABLE AL VERIFICADOR RESPONSABLE

En el marco del análisis del título archivado y de lo expuesto en el presente informe, se ha realizado una revisión integral de la documentación contenida en el expediente. Como resultado, se ha determinado que la información declarada por el verificador no se corresponde con la situación real del inmueble;

Se constató que la descripción del predio no se ajusta a sus características físicas verificadas. Esta discrepancia representa una conducta presuntamente sancionable, conforme a la normativa vigente. La falta de veracidad en la información proporcionada afecta directamente la seguridad jurídica y la confianza en los procedimientos administrativos, constituyendo una falta grave;

De acuerdo con el numeral 2 del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se considera conducta sancionable: “Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.”;

Según el artículo 153 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado mediante D.S. N.º 035-2006-VIVIENDA, una vez comprobada la falta atribuible a un Verificador, se le puede imponer alguna de las siguientes sanciones: Suspensión temporal de su condición de verificador; Cancelación de su registro; Inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional;

Asimismo, el reglamento distingue entre faltas leves y graves en los artículos 16 y 17, respectivamente. **En este caso, la conducta observada se enmarca como falta grave, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 17, que establece: "Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada."**;

En atención a los actuados y conforme a la normativa citada, se concluye que el verificador Arq. Víctor Gabriel Cosser de la Cruz estaría presuntamente incurso en la conducta sancionable tipificada en el numeral 2 del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios;

Asimismo, se le atribuye la presunta comisión de una falta grave, conforme al literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, al haber proporcionado intencionalmente información falsa en el ejercicio de sus funciones como verificador;

Que, mediante Informe N.º 273-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 27 de mayo de 2025, la Unidad de Asesoría Jurídica concluye que se han identificado indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Arq. Víctor Gabriel Cosser De la Cruz, identificado con credencial N.º 014737VCRVIII, en relación con su intervención en el procedimiento

de regularización de la declaratoria de fábrica inscrita bajo la Solicitud de Inscripción del Título N.º 2024-3646421, de fecha 17 de diciembre de 2024;

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 72 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, aprobado mediante Resolución N.º 155-2022-SUNARP/SN;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1. - INICIAR procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable **Arq. Víctor Gabriel Cosser De la Cruz, con credencial N.º 014737VCRVIII**, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita bajo la Solicitud de Inscripción del Título N.º 2024-3646421 de fecha 17 de diciembre de 2024, en la Partida Electrónica N.º 11264452 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, por haber presuntamente incurrido en la conducta sancionable prevista en el numeral 2 del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, la misma que constituye **falta grave** de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157.

ARTÍCULO 2. – DISPONER que la Unidad de Asesoría Jurídica notifique la presente resolución al verificador responsable señalado en el artículo precedente, en el domicilio registrado en el Módulo de Verificadores, ubicado en Moquegua N.º 211, Interior 2, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, **a fin de que ejerza su derecho de defensa presentando su descargo dentro del plazo de cinco (5) días hábiles** contados a partir del día siguiente de notificada la presente.

Regístrese, Comuníquese y Publíquese en el Portal Institucional.

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