



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 0116-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF

Huancayo, 28 de mayo de 2025

VISTOS;

Oficio N.º 222-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF
Descargo del Verificador
Informe N.º 141-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ
Informe N.º 127-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG
Memorándum N.º 41-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ
Informe N.º 004-2025-ZRVIII/ORHYO/PSI/FEHA
Título N.º 2024-3502397

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 RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNAL REGISTRAL N.º 215- 2020-SUNARP/PT de fecha 17.12.2020 se publica los precedentes de observancia obligatoria aprobados en sesión ordinaria del Ducentésimo Trigésimo Quinto Pleno del Tribunal Registral, modalidad semipresencial, realizada los días 14 y 15 de diciembre de 2020, siendo 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. 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. (...)

PRESENTACIÓN DEL INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN AD HOC CON ANTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN

En el caso en que el verificador considere que se requiere de informe técnico de verificación ad hoc, procederá la inscripción de la fábrica, dejando como carga en la partida que no se cuenta con dicho informe ni con la declaración jurada respectiva.

Mediante INFORME N.º 004-2025-ZRVIII/ORHYO/PSI/FEHA de fecha 25.02.2025, el Registrador Público en cumplimiento del CCXXXV Precedente de Observancia Obligatoria y concordante con ello y según lo establecen los artículos 10.4 y 11.1 del Decreto Supremo N.º 035- 2006 VIVIENDA, reglamento de la Ley N.º 27157, comunica que:

“(…) En el caso que nos ocupa de regularización de la edificación del predio inscrito en el Asiento B00001 de la Partida Electrónica N.º 02004590 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, cuenta con UNA FARMACIA, CONSULTORIOS y SALA DE REUNIONES; considerando el suscrito que resulta necesario el informe del Verificador Ad Hoc, al configurarse el supuesto previsto por las normas previamente citadas. Sin embargo, el Verificador Común RAÚL VICTOR TINOCO GIRALDO (CAP. 2149) 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 127-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 10.03.2025, la Unidad Registral concluye que: *“Por los argumentos descritos se concluye que la edificación declarada e inscrita con el Título N.º 2024-3502397 así como la documentación técnica, es una edificación que se encuentra dentro del rubro de centros y galerías comerciales, correspondiendo la intervención de un verificador Ad Hoc al constituirse los presupuestos necesarios para su intervención conforme el análisis realizado.”*

Mediante Informe N.º 141-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 11.03.2025 se concluye que:

“(…) existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Arq. Raúl Victor Tinoco Giraldo, por su actuación en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en el Asiento B00001 de la Partida Electrónica N.º 02004590 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, que cuenta con UNA FARMACIA, CONSULTORIOS y SALA DE REUNIONES, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el numeral 1 del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 188-2004- SUNARP/SN, la misma que constituye falta leve de acuerdo a lo previsto en el literal d) del artículo 16 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 35- 2006-VIVIENDA.”

Mediante Resolución N.º 60-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 11.03.2025 SE RESUELVE:

“ARTÍCULO 1. - INICIAR procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable Arq. Raúl Victor Tinoco Giraldo , con numero de credencial 003733VCZRVIII, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el numeral 1 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 en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en el Asiento B00001 de la Partida Electrónica N.º 02004590 (Título 3502397- 2024) 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 N.º 008-2019- VIVIENDA.”

Mediante Carta N.º 20-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 12.03.2025, se notificó al verificador la Resolución N.º 60-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF, conjuntamente con sus respectivos anexos. Dicha documentación fue recepcionada por el verificador responsable el 24.03.2025, conforme se acredita en la Cédula de Notificación Personal, de acuerdo con lo previsto en los artículos 21 y 113 de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En tal sentido, se estableció que el plazo para la presentación de descargos vencía el 31.03.2025;

Transcurrido el plazo de cinco (5) días hábiles otorgado para la presentación de descargos respecto de la resolución que dio inicio al procedimiento administrativo sancionador, se verificó que el verificador presentó su descargo fuera del plazo establecido, al haberlo ingresado a través de mesa de partes el 01.04.2025, bajo el Expediente N.º E-02-2025-008414;

Mediante el Oficio N.º 222-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF, de fecha 25.04.25, se notificó el informe final del procedimiento administrativo sancionador al verificador en su domicilio el día 05.05.2025;

ANÁLISIS 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;

OBLIGACIONES Y FUNCIONES 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 por la Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, establecen que es función y obligación del verificador certificar, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos, así como cumplir con las disposiciones legales y atender oportunamente los requerimientos de información que realice el Registro, además de ejercer las demás funciones que dispongan las normas legales pertinentes;

Asimismo, el numeral 9.2 del artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157 establece las funciones específicas del verificador responsable, disponiendo lo siguiente:

“9.2 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.”

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; resultando por eso muy relevante y necesario que dichas acciones deben realizarse de manera responsable, estricta y bajo la cualidad de verdad;

ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO

En la presentación del Título N.º 2024-3502397, de fecha 03.12.2024, se ha solicitado la inscripción de la "Declaratoria de Fábrica" respecto al predio inscrito en la P.E. N.º 02004590 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo. Al revisar el título archivado, se verifica que se han incluido los documentos sustentatorios pertinentes. En el FOR, específicamente en el ítem 5, titulado "Actos a constatar", así como en los demás documentos presentados (incluidos los planos), se ha detallado la distribución de los siguientes ambientes: IV.2 Asimismo, al revisar la Partida Electrónica N.º 02004590 del Registro de Predios de la Oficina Registral, específicamente el asiento electrónico B00001, se observa que está inscrita la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica en proceso de regularización, en atención al título antes mencionado. En dicho asiento se incluye la distribución de los ambientes:

5. ACTOS A CONSTATAR:			
Ampliación	<input checked="" type="checkbox"/>	Demolición	Total <input type="checkbox"/>
			Parcial <input type="checkbox"/>
Modificación	<input checked="" type="checkbox"/>	Remodelación	<input type="checkbox"/>
			Edificación nueva <input type="checkbox"/>
			Reparación <input type="checkbox"/>
DESCRIPCIÓN DE LOS AMBIENTES POR CADA PISO Y/O NIVEL (7) (8)			
DISTRIBUCIÓN RESULTANTE			
PRIMER NIVEL: Llega por el Jr. Rebagliatti a los siguientes ambientes: <u>Ingreso, Farmacia, Almacén, Atención, Garaje, ½ S.H, Área de Informes, Espera, Escalera Metálica de 1 tramo circular, Consultorio 1 Consultorio 2, Tónico, S.H Varones, S.H Damas y Techo de Policarbonato.</u>			
SEGUNDO NIVEL: Llega por Escalera de Metálica de 1 tramo circular a los siguientes ambientes: <u>Pasadizo, Consultorio 3, Escalera Metálica de 2 tramos, Consultorio 4, Consultorio 5, Consultorio 6, Consultorio 7, Y Sala de Reuniones.</u>			
AZOTEA: Llega por Escalera de Metálica de 2 tramos a los siguientes ambientes: <u>Terraza y Techo de Policarbonato</u>			

Asimismo, al verificar la Partida Electrónica N.º 02004590, específicamente el asiento electrónico B00001, se observa que se encuentra inscrita la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica en proceso de regularización, en atención al título mencionado, incluyendo la distribución de los ambientes;

En consecuencia, se constata que existen los elementos necesarios para solicitar el pronunciamiento de CENEPRED, conforme al último párrafo del numeral 11.1 del artículo 11 del TUO de la Ley N.º 27157¹;

La edificación presenta infraestructura propia de un centro médico o policlínico, con siete consultorios, áreas de almacenamiento, servicios higiénicos diferenciados y circulación para personal y pacientes, lo que indica capacidad para albergar una afluencia constante y simultánea de personas, tanto personal médico como pacientes y acompañantes.

De acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones y las disposiciones en materia de Defensa Civil, una edificación se considera un centro de concurrencia masiva cuando está destinada a la atención al público y representa un riesgo potencial en caso

¹ "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. (...)"

de emergencia por la cantidad de personas que alberga;

La edificación descrita cumple con estas condiciones, dado que es un establecimiento de salud con dos niveles, azotea y consultorios operativos simultáneamente. Por lo tanto, la distribución de ambientes contenida en el documento revisado confirma que la edificación califica como un centro de concurrencia masiva, al estar destinada a la atención pública, contar con múltiples ambientes para atención médica simultánea y tener capacidad para albergar a un número significativo de personas al mismo tiempo;

RESPECTO AL DESCARGO DEL VERIFICADOR

Mediante Carta N.º 20-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 12.03.2025, se notificó al verificador la Resolución N.º 60-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF, acompañada de sus respectivos anexos. Dicha documentación fue recepcionada por el verificador responsable el 24.03.2025, según consta en la Cédula de Notificación Personal, de conformidad con los artículos 21 y 113 de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General. En consecuencia, se estableció como fecha límite para la presentación de descargos el 31.03.2025;

Transcurrido el plazo de cinco (5) días hábiles otorgado para la presentación de descargos, se verificó que el verificador presentó su escrito fuera del plazo establecido, ingresándolo a través de mesa de partes el 01.04.2025, bajo el Expediente N.º E-02-2025-008414.

Se deja constancia de que el descargo fue presentado de forma extemporánea. No obstante, en respeto al principio de debido procedimiento y al principio de razonabilidad, se procederá a considerar el contenido del escrito únicamente como aporte voluntario, sin efectos formales en el marco del presente procedimiento;

El escrito presentado por el verificador ofrece un recuento general sobre las características de las edificaciones, y establece una diferenciación conceptual entre los centros y galerías comerciales, por un lado, y los edificios de varios niveles, por otro;

A partir del análisis realizado, se concluye que el escrito presentado por el verificador no cuenta con un sustento técnico suficiente para desvirtuar las observaciones formuladas por la administración, en lo referente a la naturaleza funcional del establecimiento. El documento no aporta una evaluación minuciosa ni evidencia específica que sustente sus afirmaciones;

En consecuencia, persiste la necesidad de contar con la intervención de un verificador ad hoc, conforme al marco normativo aplicable, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad y funcionalidad;

Esta intervención es especialmente relevante dado que el establecimiento está destinado a la prestación de servicios de salud al público, lo que implica un mayor nivel de riesgo y responsabilidad;

Respecto al descargo presentado por el verificador, en el que se afirma que el aforo del inmueble es de solo 10 personas, resulta pertinente señalar que dicha afirmación es incongruente e irreal, dado el tipo de funcionamiento del establecimiento. Considerando que se trata de una infraestructura destinada a la atención continua del público, es razonable suponer que el flujo real de personas, que incluye tanto al personal de salud como a pacientes y acompañantes, puede superar ampliamente el número señalado, alcanzando o incluso superando las 50 personas en un mismo momento;

El inmueble objeto de evaluación está destinado a la atención de la salud humana, y cuenta con un total de siete (07) consultorios distribuidos en diversos niveles. Esta configuración, al considerar el número de ambientes, la tipología de uso y el flujo proyectado de personas, encuadra dentro de los supuestos de centro de concurrencia masiva, ya que supera el umbral de aforo de 50 personas y presta servicios permanentes al público;

En consecuencia, el establecimiento debe clasificarse como un centro de salud de concurrencia masiva, lo que implica el cumplimiento de normativas específicas en cuanto a seguridad, accesibilidad y funcionalidad. Además, requiere la intervención de un verificador técnico ad hoc para asegurar que se cumplan los estándares mínimos en estas áreas;

Por lo tanto, la pretensión de calificar el inmueble como de aforo reducido no se ajusta a la realidad operativa ni al uso previsto del establecimiento;

En consecuencia, se ratifica que el inmueble debe ser considerado como un centro de concurrencia masiva, lo que conlleva la participación de un verificador técnico ad hoc, conforme a lo establecido en el numeral 11.1 del artículo 11 del cuerpo normativo antes citado.

RESPECTO A LAS CONDICIONES EXIMENTES Y ATENUANTES

Que, el artículo 257 del Reglamento de la Ley N.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, señala las condiciones eximentes y atenuantes de responsabilidad por infractores, siendo las **CONDICIONES EXIMENTES** de responsabilidad las siguientes:

- a) **El caso fortuito o la fuerza mayor debidamente comprobada:** En el presente caso, no se configuran las condiciones establecidas para la aplicación de este eximente de responsabilidad. En consecuencia, el verificador responsable actuó de forma consciente al momento de elaborar los documentos técnicos para su presentación ante Registros Públicos.
- b) **Obrar en cumplimiento de un deber legal o el ejercicio legítimo del derecho de defensa:** En relación con esta causal eximente de responsabilidad, se debe precisar que esta se configura únicamente cuando la conducta infractora se origina como consecuencia del cumplimiento de disposiciones normativas o del ejercicio legítimo de un derecho. En el presente caso, no se evidencia que el actuar del verificador responsable se enmarque dentro de dichas circunstancias, por lo que no resulta aplicable la referida causal eximente.
- c) **La incapacidad mental debidamente comprobada por la autoridad competente, siempre que esta afecte la aptitud para entender la infracción:** En cuanto a esta causal eximente de responsabilidad, es pertinente señalar que se refiere a un factor subjetivo relacionado con la capacidad mental del sujeto para comprender la ilicitud del hecho que se le imputa. En este contexto, se entiende que el profesional, al momento de elaborar los documentos técnicos, contaba con la capacidad objetiva y plena para realizar la regularización de edificaciones superiores a cinco pisos. En consecuencia, dicha eximente no es aplicable al procesado.
- d) **La orden obligatoria de autoridad competente, expedida en ejercicio de sus funciones:** En el caso que nos ocupa, se trata del supuesto de la obediencia

debida, en el cual el autor del ilícito actúa en cumplimiento de una orden emitida por una autoridad pública, a la cual está obligado a obedecer. No obstante, esta condición eximente de responsabilidad no es aplicable al verificador responsable.

- e) **El error inducido por la Administración o por disposición administrativa confusa o ilegal:** Esta eximente de responsabilidad se fundamenta en el principio de predictibilidad o confianza legítima, reconocido en el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de LPAG), que establece la obligación de la autoridad administrativa de proporcionar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable, de modo que se presume su licitud. En consecuencia, el administrado actúa en función de las expectativas generadas por las actuaciones de la Administración Pública, sustentado en la convicción de que su proceder es lícito. Sin embargo, en el presente caso, la normativa es clara y precisa respecto a la obligación de cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, por lo que no resulta aplicable el eximente de responsabilidad.
- f) **La subsanación voluntaria por parte del posible sancionado del acto u omisión verificador responsable como constitutivo de infracción administrativa, con anterioridad a la notificación de la imputación de cargos a que se refiere el inciso 3) del artículo 255:** De acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, la exoneración de responsabilidad solo procede cuando el presunto infractor, reconociendo la ilegalidad de su conducta, subsana la infracción antes de la notificación de la imputación de cargos, es decir, antes del inicio formal del procedimiento administrativo sancionador. En el presente caso, luego de revisar el expediente administrativo, no se ha identificado evidencia que acredite que el verificador haya corregido la infracción en el descargo presentado. Por tanto, no corresponde aplicar la exoneración de responsabilidad prevista en la normativa.

En cuanto a las **CONDICIONES ATENUANTES** de responsabilidad por infracciones las siguientes:

- g) **Si iniciado un procedimiento administrativo sancionador el infractor reconoce su responsabilidad de forma expresa y por escrito:** En este caso, conforme a la revisión del expediente administrativo sancionador, el verificador no ha manifestado de forma expresa y por escrito el reconocimiento de su responsabilidad en el descargo presentado. En consecuencia, no se ha identificado la existencia de ninguna circunstancia atenuante que permita modificar la situación jurídica del verificador en calidad de responsable.
- h) **Otros que se establezcan por norma especial:** En este caso, conforme a lo establecido en la normativa especial aplicable, el verificador tenía la obligación de realizar los trámites correspondientes ante el ente rector competente para la verificación ad hoc. Sin embargo, tal como se desprende del expediente administrativo sancionador y del descargo presentado, no se ha acreditado la presentación de dicho trámite. En consecuencia, no se configura ninguna circunstancia atenuante que permita reducir la responsabilidad por la infracción cometida.

DETERMINACIÓN DE LA SANCIÓN

Al revisar el expediente del procedimiento administrativo sancionador, se observa que el verificador no presentó descargo alguno respecto al informe final del

procedimiento, el cual fue notificado el 05.05.2025, según consta en la cédula de notificación personal;

En consecuencia, corresponde determinar la sanción a imponerse conforme al artículo 18 del Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157. En primera instancia, la Jefatura Zonal es competente para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15 del Reglamento mencionado, contra los verificadores inscritos en el índice a cargo del registro de predios, cuyas actuaciones sean tipificadas como faltas;

Atendiendo al principio de razonabilidad que debe regir las decisiones de la autoridad administrativa, estas, al crear obligaciones, calificar infracciones, imponer sanciones o establecer restricciones, deben respetar los límites de la facultad atribuida y mantener la proporcionalidad entre los medios empleados y los fines públicos a tutelar, garantizando así que sean estrictamente necesarias para cumplir con su cometido;

De acuerdo con lo expuesto, se ha demostrado que el verificador responsable, Arq. Raúl Víctor Tinoco Giraldo, identificado con la credencial N.º 003733VCZRVIII, ha incurrido en la responsabilidad prevista en el numeral 1 del artículo 33 de la Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, concordante con lo dispuesto en el literal d) del artículo 16 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA;

Dicha responsabilidad deriva de su actuación en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en el Asiento B00001 de la Partida Electrónica N.º 02004590 (Título N.º 3502397-2024) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, en el cual se habría incumplido los procedimientos estipulados en el reglamento, conforme a lo dispuesto en el numeral 10.4² del artículo 10, en concordancia con el numeral 11.1 del artículo 11 del Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 008-2019-VIVIENDA;

En consecuencia, y conforme a lo establecido en el literal a) del artículo 15 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, se considera que ha cometido una falta leve sujeta a sanción, como se señala textualmente:

“Artículo 15.- Sanciones

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.”*

Tras revisar los antecedentes del verificador en la Plataforma de Servicios Institucionales - Modulo de Verificadores, se constata que no posee sanciones previas anteriores al inicio del presente procedimiento administrativo sancionador;

Por lo tanto, corresponde imponer una sanción de suspensión temporal por un período de un mes (30 días calendario), atendiendo a que es la primera vez que se le sanciona por una falta leve;

Contando con los vistos de la Unidad de Asesoría Jurídica y Unidad Registral de

² 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

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.- DECLARAR que el verificador responsable Arq. Raúl Victor Tinoco Giraldo , con numero de credencial 003733VCZRVIII, ha incurrido en la conducta sancionable previsto en el numeral 1 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, por su actuación en el en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en el Asiento B00001 de la Partida Electrónica N.º 02004590 (Titulo 3502397-2024) 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 N.º 008-2019- VIVIENDA.

Artículo 2.- SANCIONAR, al verificador responsable Arq. Raúl Victor Tinoco Giraldo, con numero de credencial 003733VCZRVIII, con la **SUSPENSIÓN TEMPORAL POR 1 MES (30 días calendario)** en el índice de Verificadores del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo de la Zona Registral N.º VIII, conforme a los hechos expuestos en el artículo precedente.

Artículo 3.- DISPONER que una vez quede consentida o firme la resolución que se expide, **SE REGISTRE** la sanción en la base de Datos del Índice de Verificadores quedando a cargo de la ejecución de lo resuelto la Unidad Registral.

Artículo 4.- DISPONER que la Unidad de Asesoría Jurídica **NOTIFIQUE** la presente al verificador responsable mencionado en el artículo precedente en su domicilio consignado en el Psje. Unión N.º 153, Tres esquinas, El Tambo, Huancayo.

Regístrese, Comuníquese y Publíquese en el Portal Institucional.

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