



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 0119-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF

Huancayo, 30 de mayo de 2025

VISTOS;

OFICIO N.º 266-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF
DESCARGO DEL VERIFICADOR
CARTA N.º 38-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ
RESOLUCIÓN N.º 100-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF
INFORME N.º 242-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ
INFORME N.º 252-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG
INFORME N.º 13-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/SSI
TÍTULO N.º 407897-2025

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 el INFORME N.º 13-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/SSI de fecha 14.04.2025, el Registrador Público, en cumplimiento del Precedente de Observancia Obligatoria CCXXXV y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10.4 y 11.1 del Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, que regula la Ley N.º 27157, comunica que: *“(...) En el caso que nos ocupa la regularización de la edificación del predio inscrito en la Partida N.º 11210114 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00003), cuenta con siete (7) 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, el verificador común Luis Roque Climas Álvarez (6880VCZRVIII), 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 252-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 30.04.2025, la Unidad Registral concluye que: *“(...) la edificación declarada e inscrita con el Título N.º 2025-407897 así como la documentación técnica, es una edificación que cuenta con más de 05 pisos más azotea, correspondiendo la intervención de un verificador Ad Hoc; resultando innecesario mayor pronunciamiento al verificar la existencia de los pisos superiores 06, 07 y azotea.”*

Mediante INFORME N.º 242-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 06.05.2025, la Unida de Asesoría Jurídica concluye que: *“Que, tras el análisis preliminar efectuado, se han identificado indicios razonables y suficientes que fundamentan el inicio formal del Procedimiento Administrativo Sancionador contra el verificador responsable, ARQ. LUIS ROQUE CLIMAS ÁLVAREZ, identificado con la credencial N.º 006880VCZRVIII. Esto se debe a su intervención en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en la Partida N.º 11210114 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00003), correspondiente a una edificación que consta de siete (7) pisos más azotea. La conducta atribuida al citado verificador podría encuadrarse, de manera presuntiva, en lo dispuesto 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, configurando una falta leve, conforme a lo establecido en el literal d) del artículo 16 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA. En particular, se habría incumplido los procedimientos establecidos en el reglamento, según lo señalado en el numeral 10.4 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.”

Mediante RESOLUCIÓN N.º 100-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 06.05.2025 se resuelve: “*ARTÍCULO 1. - INICIAR el procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable, ARQ. LUIS ROQUE CLIMAS ÁLVAREZ, identificado con la credencial N.º 006880VCZRVIII, por presunta infracción a las disposiciones contenidas en el numeral 1 del artículo 33 de la Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, en concordancia 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, debido a su actuación en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en la Partida N.º 11210114 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00003), correspondiente a una edificación que consta de siete (7) pisos más azotea, donde el verificador habría infringido los procedimientos establecidos en la normativa aplicable, conforme al numeral 10.4 del artículo 10 y al numeral 11.1 del artículo 11 del Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 008-2019- VIVIENDA, configurándose presuntamente en los supuestos de responsabilidad previstos en la normativa antes citada.”*

Mediante la Carta N.º 38-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 07.05.2025, se notificó en el domicilio del verificador la Resolución de Inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador, conforme consta en la cédula de notificación personal.

Mediante escrito presentado por mesa de partes el día 12.05.2025, el verificador presentó su descargo.

Mediante OFICIO N.º 266-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF, de fecha 29.05.2025, mediante el cual se emite el informe final del procedimiento administrativo sancionador, se concluye:

- *Se reconoce la subsanación realizada por el verificador antes del inicio del procedimiento administrativo sancionador, lo que configura la eximente de responsabilidad.*
- *La conducta del verificador también presenta atenuantes conforme a la normativa aplicable.*
- *En consecuencia, procede el archivo del expediente sancionador, garantizando el cumplimiento de los procedimientos establecidos para futuras actuaciones.*
- *SE RECOMIENDA al verificador asegurar el cumplimiento riguroso de los trámites señalados en la norma citada para evitar futuras sanciones.*

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.

El artículo 24 y 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 188-2004- SUNARP-SN, establece lo siguiente sobre las funciones y obligaciones del verificador:

“Artículo 24, numeral 5: Las demás funciones que establezcan las normas legales pertinentes.

Artículo 25, numeral 6: Cumplir con las disposiciones legales y atender oportunamente los requerimientos de información que efectúe el Registro;”

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

“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

Que, en la presentación del Título N.º 2025-407897, con fecha 06.02.2025, se ha solicitado la inscripción de la "Ampliación de Fábrica y otros" en relación con el predio inscrito en la Partida Electrónica N.º 11210114 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo. Tras la revisión del título archivado, se verifica que se encuentran debidamente presentados los documentos sustentatorios correspondientes. En el FOR, específicamente en el ítem 5, "Datos de la Fábrica", y en otros documentos anexos, como los planos, se ha consignado la edificación de **siete pisos, más azotea**.

Asimismo, al revisar la Partida Electrónica N.º 11210114 del Registro de Predios de la Oficina Registral, en particular el asiento electrónico B00003, se constata que está inscrita la ampliación correspondiente a la regularización de la declaratoria de edificación, conforme al título previamente señalado. En dicho asiento se encuentra incluida la descripción literal del cuadro de distribución de ambientes y el cuadro de áreas correspondientes a los siete pisos más azotea.

Que, de acuerdo con la revisión de la partida registral y la documentación técnica presentada para la calificación del Título N.º 2025-407897, se concluye que no se cuentan con los elementos necesarios para prescindir del pronunciamiento de CENEPRED, conforme al último párrafo del artículo 11.1 de la normativa aplicable. En virtud de que la edificación consta de siete pisos más azotea, el verificador responsable debió haber solicitado la intervención del verificador ad hoc, a fin de garantizar la seguridad de la edificación conforme a las normativas técnicas y de seguridad vigentes.

RESPECTO AL DESCARGO DEL VERIFICADOR

El verificador adjunta como descargo una copia del documento de presentación del informe técnico del verificador ad hoc al CENEPRED, con fecha 22.10.2024.

Al respecto, se realizó la consulta del estado del trámite en la página oficial de CENEPRED, corroborándose que dicho trámite se encuentra en proceso correspondiente, lo que confirma la veracidad del documento presentado por el verificador.

Considerando que la resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador es del 06.05.2025 y que esta fue notificada el 07.05.2025, se concluye que existe un eximente de responsabilidad.

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 conformidad con lo establecido en la normativa vigente, para que sea procedente la eximente de responsabilidad, es necesario que el infractor, reconociendo la ilicitud de su conducta, subsane la infracción cometida antes de la notificación de la imputación de cargos, momento en el cual se inicia el procedimiento administrativo sancionador. En este sentido, tras la revisión del expediente administrativo sancionador, se ha constatado en el descargo presentado por el verificador que el trámite correspondiente fue realizado ante CENEPRED, por lo que resulta procedente la aplicación de la eximente de responsabilidad.

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 el presente caso, conforme se desprende del expediente administrativo sancionador, el verificador no manifestó en su descargo un reconocimiento expreso y por escrito de su responsabilidad. Por lo tanto, no se encuentra acreditada ninguna circunstancia atenuante que modifique la situación jurídica del verificador responsable.
- h) **Otros que se establezcan por norma especial:** En el presente caso, se reconoce como atenuante el hecho de que el verificador haya adjuntado

los trámites realizados ante el ente rector de verificación Ad Hoc. En tal sentido, resulta procedente aplicar la atenuante correspondiente, toda vez que el verificador presentó, dentro de su descargo, la solicitud del informe técnico de verificador Ad Hoc.

DECLARACIÓN DE EXIMENTE Y ATENUANTE DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

En virtud de lo expuesto, corresponde declarar la existencia de la condición de eximente y atenuante de responsabilidad administrativa, y en consecuencia disponer el archivo del presente procedimiento administrativo sancionador.

Sin perjuicio de lo anterior, **SE EXHORTA** al verificador responsable a cumplir estrictamente con lo establecido en el numeral 9.2 del artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, que dispone lo siguiente sobre las funciones del verificador responsable:

*“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.**”*

Contando con los vistos de la Unidad de Asesoría Jurídica 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.- DECLARAR la existencia de la condición de eximente y atenuante de responsabilidad administrativa a favor del verificador responsable, Arq. Luis Roque Climas Álvarez, en virtud de la subsanación realizada antes del inicio del procedimiento administrativo sancionador y la presentación de la solicitud del Informe Técnico de Verificación Ad Hoc.

Artículo 2.- DISPONER el archivo del presente procedimiento administrativo sancionador, por haberse acreditado la eximente y atenuantes mencionadas.

Artículo 3.- EXHORTAR al verificador responsable a cumplir estrictamente con lo establecido en el numeral 9.2 del artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, referente a la obligación de solicitar el Informe Técnico de Verificación Ad Hoc cuando la naturaleza de la edificación así lo requiera.

Artículo 4.- RECOMENDAR al verificador asegurar el cumplimiento riguroso de los procedimientos señalados en la normativa aplicable, a fin de evitar futuras sanciones.

Artículo 5.- DISPONER que la Unidad de Asesoría Jurídica notifique la presente al verificador responsable en su domicilio ubicado en el Psje. Los Laureles N.º 208, Huancayo.

Regístrese, Comuníquese y Publíquese en el Portal Institucional.

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