"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL Nº VII
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00051 -2025-SUNARP/ZRVII/JEF

Huaraz, 14 de mayo de 2025

VISTOS:

El Oficio N° 00097-2025-SUNARP/ZRVII/UREG/SEC1-HRZ de fecha 25FEB2025 de la Registradora Pública de la Oficina Registral de Huaraz, Carta Nº 001-2025-EATR-VC de fecha 29ABR2025 del Arq. Emil André Taboada Rodríguez e Informe Nº 00162-2025-SUNARP/ZRVII/UAJ de fecha 14MAY2025 de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral VII, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Zona Registral Nº VII es un Órgano Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP; que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro de los límites establecidos en la Ley Nº 26366 y el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 018-2021-JUS y modificado mediante Decreto Supremo N° 008-2024-JUS;

Que, de conformidad con el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, dispone que: "*El procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444*", en tal sentido, el numeral 1 del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone que *"el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia"*;

Que, el numeral 2.2 del artículo 2º del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 (en adelante T.U.O. del Reglamento), define al Verificador Responsable como *"el arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien, bajo 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*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6746112627

que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral";

Que, asimismo, los artículos 24º y 25º del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establecen las funciones y obligaciones del verificador respectivamente. Igualmente, el artículo 9º del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157 establece que:

> *"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.*
>
> *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.*
> (…)"
> (Énfasis agregado)

Que, 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 lo mismo relevante y necesario que dichas acciones deben realizarse de manera responsable, estricta y bajo la cualidad de verdad;

Que, por otro lado, se aprobó como precedente en el CCXXV Pleno del Tribunal Registral, respecto a la pertinencia de verificación Ad Hoc, lo siguiente: "*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 11º del Reglamento de la Ley N° 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*";

Que, en atención a lo señalado en el precedente expuesto y concordante con el numeral 10.4 del artículo 10º y numeral 11.1 del artículo 11º del Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA, mediante Oficio N° 00097-2025-SUNARP/ZRVII/UREG/SEC1-HRZ de fecha 25FEB2025 la Abg. Zoila Ada Huerta Cruzatti – Registradora Pública de la Oficina Registral de Huaraz informa que en el Registro a su cargo se ha inscrito la declaratoria de fábrica sobre predio inscrito en la Partida Nº 02021337, y de la verificación de los planos de la fábrica a regularizar, la edificación es de más de 5 pisos (7 pisos), por lo que procede a comunicar a la Jefatura Zonal, para que actúe de acuerdo a sus atribuciones, conforme el precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno registral CCXXXV;

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6746112627

Que, la Ley N° 27157 y su Reglamento, cuyo T.U.O. fue aprobado por Decreto Supremo N° 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;

Que, en ese sentido, la actuación del Verificador Responsable está determinada según el numeral 2.2 del artículo 2º y el numeral 10.4 del artículo 10º, modificado por Decreto Supremo Nº 008-20219-VIVIENDA, del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157 que establecen 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."*
>
> *"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."* (Énfasis agregado)

Que, asimismo, el numeral 11.1 del artículo 11º del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157, señala que *"las entidades rectoras que podrán acreditar Verificadores Ad Hoc son: el Ministerio de Cultura, para la preservación y conservación de bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarada por dicho Ministerio; el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para los efectos de la preservación y conservación de las áreas naturales protegidas; el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, los centros y galerías comerciales, los campos feriales, los establecimientos de hospedaje, los edificios de concentración masiva de público; y el Ministerio de Defensa en las zonas de frontera y otras sometidas a su competencia conforme a ley.*
(…)" (Énfasis agregado)

Que, en el caso en particular, de la revisión del Título Archivado Nº 2025-47757, se aprecia que en el Formulario Registral (FOR), Ítem 4 "Datos de la fábrica" y demás documentos (planos de localización, ubicación y distribución) se ha consignado la edificación de SIETE (07) PISOS y AZOTEA. Del mismo modo, revisada la Partida N° 02021337 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, Asiento B00003, se encuentra inscrita la declaratoria de fábrica en vía de regularización Ley Nº 27157, en el que se encuentra la descripción literal del cuadro de áreas de SIETE (07) PISOS MÁS AZOTEA;

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6746112627

Que, consecuentemente, conforme a las normas antes referidas, el Arq. Emil Andre Taboada Rodriguez, en su calidad de Verificador Responsable se encontró en la obligación de solicitar la intervención del Verificador Ad Hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED, habida cuenta que la regularización de declaratoria de fábrica presentada mediante Titulo Nº 2025 - 47757 que obra anotada en el Asiento de Inscripción B00003 de la Partida N° 02021337 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, data de una edificación de más de cinco pisos (siete pisos más azotea); no obstante, el Verificador Responsable omitió solicitar tal informe, incumpliendo el procedimiento previsto en el numeral 10.4 del artículo 10º concordante con lo señalado en el numeral 11.1 del artículo 11º del T.U.O del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, antes descrito;

Que, en ese sentido, en su calidad de Verificador Responsable, incurrió en "presunto" incumplimiento de sus funciones, por cuanto ha omitido solicitar la intervención del Verificador Ad Hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED, a fin de cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, dado que, revisado el informe técnico de verificación suscrito por el verificador responsable, se observa que no presento la constancia de comunicación y pago de la intervención de Verificador Ad Hoc, pese a que la legislación vigente exigía que el Verificador Responsable comunicara que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelara los derechos que esta verificación especializada requiera, ya que la edificación es de siete (7) pisos más azotea, de conformidad con lo establecido en el artículo 9º y el numeral 11.1 del artículo 11º del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley Nº 27157, a fin de garantizar el cumplimiento de las especificaciones técnicas de edificación, por lo que, dicha omisión de este procedimiento constituye una falta leve;

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 33º del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, las conductas sancionables al verificador son:

"***Artículo 33.- Conductas sancionables***
De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo General, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del Verificador:

a. Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de su función de verificador.
b. Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.
c. Falsedad de la declaración jurada o de los documentos presentados con la solicitud de ingreso al Índice de Verificadores." (Énfasis agregado)

Que, asimismo, el artículo 16° del TUO del Reglamento de la Ley N°27157, establece que, constituyen faltas leves, las siguientes:

a) Ejercer funciones de verificador fuera del ámbito que le corresponde.
b) Omitir en el Informe Técnico de Verificación las observaciones subsanables.
c) Incurrir en error involuntario respecto de los datos que consigna en el FOR o en sus informes.
d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento; (Énfasis agregado)

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6746112627

Que, en atención de los actuados y la normatividad antes indicada, el accionar del Verificador Responsable, Arq. Emil Andre Taboada Rodriguez, estaría presuntamente incurso en la conducta sancionable indicada en el literal a) del artículo 33º del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios; asimismo, habría incurrido en la conducta establecida en el literal d) del artículo 16 (falta leve) del Texto Único Ordenado del Reglamento del Reglamento de la Ley N° 27157;

Que, en consecuencia, de acuerdo a lo dispuesto por el literal a) del artículo 15º del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, la posible sanción seria la suspensión temporal: *"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."*

Que, mediante Informe Nº 00162-2025-SUNARP/ZRVII/UAJ de fecha 14MAY2025, la Unidad de Asesoría Jurídica, concluye que corresponde a la Jefatura Zonal, conocer en primera instancia el procedimiento administrativo sancionador, por existir indicios suficientes que justifican el **inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el Arq. Emil Andre Taboada Rodriguez - Verificador Común**, con CIV N°011718VCZRVII, inscrito en el Índice de Verificadores de la Oficina Registral de Huaraz de la Zona Registral N° VII, **por haber omitido solicitar la intervención del Verificador Ad Hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED**, a fin de cautelar la seguridad de edificaciones de más de cinco pisos, sin embargo, no ha realizado dicha acción, pese estar obligado por mandato legal; por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley Nº 27157, aprobado por Decreto Supremo Nº 035-2006-VIVIENDA, concordante con lo señalado en el literal a) del artículo 33º del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado mediante Resolución Nº 188-2004-SUNARP/SN;

Que, en virtud a las consideraciones antes expuestas y de conformidad con las facultades conferidas por el literal z) del artículo 72° del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP, aprobado por Resolución de Superintendencia Nº 155-2022-SUNARP/SN y en virtud de la Resolución N° 00081-2023-SUNARP/GG;

Con el visado de la Unidad Registral y Unidad de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- INICIAR procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, **Arq. Emil Andre Taboada Rodriguez**, con **CIV N°011718VCZRVII,** por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal a) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, concordante con lo señalado por el literal d) del artículo 16° del TUO de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita en el asiento de inscripción B00003 de la Partida N° 02021337 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, en mérito al Título Nº 2025 - 47757, que cuenta con siete (7) pisos más azotea, por haber incumplido los procedimientos estipulados en el reglamento, conforme lo señala el numeral 10.4 del artículo 10º, concordante con lo señalado en el numeral 11.1 del artículo 11º del Decreto Supremo Nº

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6746112627

035-2006-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución y sus correspondientes antecedentes al Verificador Responsable mencionado en el artículo precedente en su domicilio sito en **Av. 27 de Noviembre Nº 256, Urb. Huarupampa, Huaraz**, para que ejerciendo su derecho de defensa presente su descargo en el plazo de cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación.

Artículo 3.- REMITIR el expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para los fines que correspondan.

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

sunarp

Firmado digitalmente por:
ROJAS SALAZAR Grover Eduardo FAU 20172263471 soft
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/05/14 17:39:06-0500

Firmado digitalmente
GROVER EDUARDO ROJAS SALAZAR
Jefe de la Zona Registral Nº VII (e)
Zona Registral N° VII
SUNARP

sunarp
V° B°

Firmado digitalmente por:
PEÑA GARCIA Aldo Rommel FAU 20172263471 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2025/05/14 17:35:35-0500

sunarp
V° B°

Firmado digitalmente por:
PEÑA GARCIA Aldo Rommel FAU 20172263471 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2025/05/14 17:36:51-0500

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6746112627