



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 0120-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF

Huancayo, 03 de junio de 2025

VISTOS;

Descargo del Verificador
CARTA N.º 12-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF
Descargo del Verificador
OFICIO N.º 227-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF
Descargo del Verificador
Carta N.º 30-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ
Resolución N.º 78-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF
INFORME N.º 184-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ
INFORME N.º 173-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG
MEMORÁNDUM N.º 64-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ
INFORME N.º 007-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/SSI
Título N.º 477997 del 12.02.2025

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 INFORME N.º 007-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/SSI de fecha 19.03.2025, 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 la regularización de la edificación del predio inscrito en la partida N.º 11151394 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00002), cuenta con cinco (5) pisos más azotea, ésta última con un área techada de 66.25 m²; 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 Sandro Germain Galindo Quijada (CIV N.º 7900VCZRVIII), 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 MEMORÁNDUM N.º 64-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 19.03.2025, se solicita a la Unidad Registral: Informe Técnico; Copia del Título correspondiente y Copia del Registro de Inscripción del Verificador Común.

Mediante INFORME N.º 173-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 27.03.2025, la Unidad Registral concluye que: (...) *Que, de la revisión declarada e inscrita con el Título N.º 2025-477997 así como la documentación técnica, es una edificación que cuenta con 05 pisos, con área construida en la azotea superior al 50% y se observa construcciones de 03 dormitorios.*

Mediante Informe N.º 184-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ de fecha 01.04.2025 se concluye que: *“(…) existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Arq. Sandro Germain Galindo Quijada, con credencial N.º 007900VCZRVIII, por su actuación en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en la partida N.º 11151394 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00002), que cuenta con cinco (5) pisos más azotea, ésta última con un área techada de 66.25 m², 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.° 78-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 01.04.2025 SE RESUELVE: *“ARTÍCULO 1. - INICIAR procedimiento administrativo sancionador contra el verificador responsable Arq. Sandro Germain Galindo Quijada, con credencial N.° 007900VCZRVIII, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el numeral 1 del artículo 33 de la Resolución N.° 188-2004-SUNARP/SN, concordante con lo señalado por el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N.° 27157, aprobado por Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA, por su actuación en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en la partida N.° 11151394 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00002), que cuenta con cinco (5) pisos más azotea, ésta última con un área techada de 66.25 m², 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.° 035-2006-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N.° 008-2019-VIVIENDA.”*

Mediante la Carta N.° 30-2025-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 02.04.2025, se notificó la Resolución N.° 78-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF, junto con sus anexos. Dicha documentación fue recepcionada por el verificador el 03.04.2025, según consta en la Cédula de Notificación Personal, conforme a lo establecido en los artículos 21 y 113 de la Ley N.° 27444.

Habiendo transcurrido el plazo de cinco (5) días hábiles otorgado para la presentación de descargos en relación con la resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador, se verifica que el verificador presentó su descargo dentro del plazo establecido.

Mediante INFORME TÉCNICO N.° 8233-2025 - Z.R. N.° VIII/UREG/CAT de fecha 25.04.2025, se recomienda lo siguiente: *“ (...) tener en cuenta las fechas de las entradas en vigencia de las normas, y la fecha de presentación del título y las normas invocadas en estas, puesto el término “fecha de terminación de la construcción”, es distinto a la “fecha de la constatación de la construcción”.*

Mediante OFICIO N.° 227-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 28.04.2025, mediante el cual se remite el informe final del procedimiento administrativo sancionador al verificador, se concluye lo siguiente:

VIII.1 Existe suficientes medios probatorios para sancionar al verificador responsable Arq. Sandro Germain Galindo Quijada, con credencial N.° 007900VCZRVIII, por haber incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el numeral 1 del artículo 33 de la Resolución N.° 188-2004-SUNARP/SN, concordante con lo señalado por el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N.° 27157, aprobado por Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA, por su actuación en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en la partida N.° 11151394 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00002), que cuenta con cinco (5) pisos más azotea, ésta última con un área techada de 66.25 m², 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.

VIII.2 En consecuencia, correspondería SANCIONAR al verificador responsable Arq. Sandro Germain Galindo Quijada, con un mes (30 días calendarios) de Suspensión Temporal como Verificador Responsable del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo de la Zona Registral N.º VIII.

VIII.3 Se le otorga un plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente, para que presente por escrito sus descargos que considere pertinentes. Dichos descargos deberán ser presentados por mesa de partes en la oficina registral de Huancayo de la Zona Registral N.º VIII, ubicada en Jr. Atalaya N.º 1250, El Tambo, Huancayo.

Habiendo transcurrido el plazo de cinco (5) días hábiles otorgado para la presentación de descargos en relación con el informe final del procedimiento administrativo sancionador, se verifica que el verificador presentó su descargo dentro del plazo establecido, en el que señala: “ (...) que por más que leo y analizo todo lo descrito en los documentos recibidos no encuentro motivo por el cual se pretende hacerme transgredir, parámetros que no hice ni hare bajo ningún término (...)”

En atención a lo expuesto por el verificador en su descargo, mediante CARTA N.º 12-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF de fecha 12.05.2025, se realiza una aclaración al verificador a fin de que pueda tener en cuenta lo señalado en el artículo 9 del TUO de la Ley N.º 27157. Teniendo en cuenta que, en el presente caso, se advierte que la edificación cuenta con cinco (5) pisos y una azotea habilitada como un piso adicional, la cual incluye tres dormitorios y un clóset. Por lo tanto, de conformidad con lo señalado y con lo dispuesto en el numeral 11.1 del artículo 11 del mismo TUO, corresponde solicitar la intervención del Verificador Ad Hoc. La omisión de este procedimiento regulado por norma, como es la solicitud de intervención del Verificador Ad Hoc, constituye una FALTA LEVE, conforme a la tipificación establecida en el marco sancionador aplicable a la función del verificador responsable. Asimismo, se lo otorga el plazo de 5 días para que remita la aclaración de su descargo considerando todo lo señalado en la presente carta y el informe final del procedimiento administrativo sancionador.

Habiendo transcurrido el plazo de cinco (5) días hábiles otorgado para la presentación de descargos en relación a la CARTA N.º 12-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF, se verifica que el verificador presentó su descargo dentro del plazo establecido.

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.° 27444.”

El numeral 247.1. del artículo 247 del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.° 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.° 27444, mediante el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS.

El artículo 18 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 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.° VIII.

El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 27157, aprobado por Decreto Supremo N.° 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 artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, establece lo siguiente sobre las funciones del verificador responsable:

Artículo 9.- 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.*

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.

9.3 *A efectos de la actualización registral, el Verificador Responsable verifica que el predio 12 NORMAS LEGALES actualizadas cumpla con las condiciones y los requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, suscribiendo el Formulario correspondiente.*

(lo resaltado es nuestro)

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 2025-477997 de fecha 12.02.2025 se ha solicitado la inscripción de “Declaratoria de Fábrica”, respecto al predio inscrito en la P.E N.º 11151394 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo.

Revisado el título archivado, se puede verificar que obra la documentación sustentatoria pertinentes, verificándose que en el FOR en el ítem 5 “Datos de la Fábrica”

y demás documentos (planos) se ha consignado la edificación de 05 PISOS MÁS AZOTEA.

Asimismo, revisada la Partida Electrónica N.º 11051649 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, específicamente el asiento electrónico B00002, se encuentra inscrita la declaratoria de fabrica en vía de regularización Ley N.º 27157, en atención al título antes indicado, asiento en el que se encuentra la descripción literal del cuadro de áreas de 05 pisos más azotea.

Que, las normas antes citadas indican el límite del área techada y conforme la partida registral y documentación técnica presentada para la calificación del Título N.º 2025- 477997, se constata que se ha superado dicho porcentaje de área tachable permisible para los casos de azotea.

Adicionalmente, se tiene que:

- a) La descripción de los ambientes del último nivel, se puede apreciar que se consigna en la azotea:

escalera de acceso a la azotea.
Azotea: 2 hall, azotea, servicio higiénico completo, ducto de iluminación, ducto de ventilación, 3 dormitorios, 1 closet y escalera de acceso al cuarto piso.

- b) Conforme se advierte, de la documentación técnica y otros, los niveles de la edificación no constituyen ambientes Dúplex o Tríplex; caso contrario, el uso de la azotea es permitida para fines de vivienda, conforme el artículo 18 numeral 18.6 de la norma técnica A.020.
- c) Se verifica que el acceso (escaleras) desde el primer nivel hasta la azotea es de forma independiente o con circulación común.
- d) Corresponde tener en cuenta la norma técnica G.040 del RNE indica:

“Azotea: Nivel habitable sobre el techo del último piso de una edificación, de uso privado, común o mixto, para el desarrollo de las actividades recreativas y complementarias, al cual se puede acceder por la escalera principal o por escalera interna desde la última unidad inmobiliaria del edificio, según corresponda. **Puede contar con un área techada de hasta el 50% de su área ocupada, mientras que el área libre puede tener coberturas ligeras, con materiales transparentes y/o traslucidos.”**

(lo resaltado es nuestro)

Revisado el informe técnico de verificación suscrito por el verificador responsable, Arq. Sandro Germain Galindo Quijada, se observa que no presento la constancia de comunicación y pago de la intervención de verificador Ad Hoc.

RESPECTO AL DESCARGO DEL VERIFICADOR

Que, en relación con los descargos presentados por el verificador responsable, Arq. Sandro Germain Galindo Quijada, corresponde precisar lo siguiente:

Mediante la Resolución N.° 78-2025-SUNARP/ZRVIII/JEF, de fecha 01.04.2025, se dispuso iniciar procedimiento administrativo sancionador contra el mencionado verificador por presunta infracción al numeral 1 del artículo 33 de la Resolución N.° 188-2004-SUNARP/SN, en concordancia con el literal d) del artículo 16 del TUO de la Ley N.° 27157, aprobado por Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA. Dicha actuación irregular se detectó en el procedimiento de regularización de la edificación inscrita en la partida N.° 11151394 del Registro de Predios de Huancayo, consistente en un edificio con cinco (5) pisos más azotea techada, cuya área techada es de 66.25 m².

Se imputa al verificador una falta leve por el incumplimiento del procedimiento establecido en el reglamento. El numeral 10.4 del artículo 10 del Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.° 008-2019-VIVIENDA, establece que en edificaciones sujetas a regularización que presenten características complejas —como el caso de edificaciones con más de cinco pisos— debe intervenir el verificador ad hoc. Este último debe ser acreditado por entidades especializadas, como el CENEPRED, con la finalidad de asegurar la seguridad estructural ante riesgos mayores.

Aunque la construcción fue concluida en el año 2016, el procedimiento de verificación y la emisión del informe técnico se realizaron en el año 2025. Por ende, corresponde aplicar la normativa vigente al momento de la constatación y emisión del informe técnico, tal como lo establece la legislación administrativa y los principios de legalidad y seguridad jurídica. Esto implica que no es procedente aplicar normas derogadas o anteriores, sino las disposiciones vigentes a la fecha de evaluación.

En el caso examinado, la azotea ha sido transformada en un sexto piso habitable al contar con tres dormitorios y un clóset, desnaturalizando su función original como espacio recreativo. Además, su área techada de 66.25 m² supera el límite máximo permitido por la normativa vigente, que restringe el techado al 50% del área total, lo que confirma la alteración de su uso conforme a lo establecido en el reglamento.

Al no cumplirse los requisitos para excepciones y haberse dispuesto el uso de la azotea como un piso habitable, se confirma la necesidad imperativa de la intervención del verificador ad hoc, conforme al numeral 10.4 del artículo 10 y numeral 11.1 del artículo 11 del Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA. La omisión de esta intervención por parte del verificador responsable es una falta leve conforme a lo expuesto.

Respecto al marco normativo aplicable, cabe destacar:

- **Ley N.° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común**

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20 de julio de 1999, y establece las disposiciones para regularizar edificaciones realizadas sin los permisos pertinentes, aplicables principalmente a construcciones anteriores al 21 de julio de 1999.

- **Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA – Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157**
Publicado el 8 de noviembre de 2006, este reglamento establece las condiciones y procedimientos para la regularización de edificaciones. Este reglamento debe ser considerado, dado que el título en cuestión fue presentado en el contexto normativo vigente en 2025.
- **Ley N.º 30830 – Modificación de la Ley N.º 27157**
Modificada el 5 de julio de 2018, esta ley extiende las disposiciones de la Ley N.º 27157 a edificaciones construidas hasta el 31 de diciembre de 2016, abriendo una ventana para regularizar edificaciones construidas dentro de este período.

Es crucial diferenciar entre la **fecha de culminación de la construcción** y la **fecha de constatación técnica**. La primera corresponde a la finalización física de la obra, **mientras que la segunda es el momento en que el verificador inspecciona y evalúa la edificación conforme a la normativa vigente**. Por ello, **el verificador debe aplicar las disposiciones técnicas y legales vigentes en el momento de la constatación, con la obligación de solicitar la intervención del verificador ad hoc cuando la edificación supera los 5 pisos conforme a la normativa aplicable**.

En relación con el último descargo del verificador, en el cual argumenta que la evaluación debe efectuarse según la normativa vigente al momento de culminar la obra (2016), y que la edificación cumple con los dispositivos aplicables hasta esa fecha, se precisa que esta interpretación resulta incorrecta. **La normativa vigente al momento de la constatación técnica (2025) es la que debe aplicarse, a fin de garantizar la seguridad y la integridad estructural de la edificación, sin perjuicio de los beneficios que otorga la Ley de Regularización**.

Asimismo, la habilitación de la azotea como piso habitable implica la existencia de un sexto piso, lo cual, según la normativa vigente, requiere la participación obligatoria del verificador ad hoc. En este caso, el verificador responsable incumplió su función al no gestionar dicha intervención, contraviniendo el numeral 9.2 del artículo 9 del TUO de la Ley N.º 27157, que establece:

“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.”

Dado que la construcción consta de cinco pisos más una azotea acondicionada con tres dormitorios y un clóset, es necesario solicitar la intervención del verificador ad hoc conforme a lo estipulado en el numeral 11.1 del artículo 11 del mismo TUO, que establece lo siguiente:

“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.”

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 establecido en la normativa vigente, para que proceda la exoneración de responsabilidad, es necesario que el infractor, reconociendo la ilegalidad de su acción, corrija la infracción antes de la notificación de la imputación de cargos, momento en el cual comienza el proceso administrativo sancionador. En este caso, tras revisar el expediente administrativo, no se ha encontrado evidencia de que el verificador haya subsanado la infracción en su descargo, por lo que no corresponde aplicar la exención 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 este caso, conforme se observa en el expediente administrativo sancionador, el verificador no presentó un reconocimiento expreso y por escrito de su responsabilidad. Por lo tanto, no se ha identificado ninguna circunstancia atenuante que pueda modificar su situación jurídica. La ausencia de dicho reconocimiento impide la aplicación de medidas que podrían reducir la gravedad de la sanción, por lo que la responsabilidad del verificador se mantiene conforme a las normativas aplicables.
- h) **Otros que se establezcan por norma especial:** De acuerdo con lo estipulado en la norma especial, el verificador estaba obligado a presentar los trámites

correspondientes ante el ente rector de verificación Ad Hoc. No obstante, conforme se constata en el expediente administrativo sancionador, no se ha registrado la presentación de dicho trámite. Por consiguiente, no existen circunstancias atenuantes que puedan modificar la responsabilidad del verificador por la infracción cometida. La omisión de este procedimiento constituye un incumplimiento de los requisitos establecidos, lo cual refuerza la responsabilidad atribuida al verificador en el presente caso.

DETERMINACIÓN DE LA SANCIÓN

Finalmente, corresponde determinar la sanción a imponerse, de conformidad con el artículo 18 del Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 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 antes indicado, contra los verificadores inscritos en el índice a cargo del registro de predios cuyas actuaciones se encuentren tipificadas como faltas.

En ese sentido, atendiendo al principio de razonabilidad que establece las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

De acuerdo con lo expuesto, ha quedado demostrado que el verificador responsable Arq. Sandro Germain Galindo Quijada, con credencial N.° 007900VCZRVIII, ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el numeral 1 del artículo 33 de la Resolución N.° 188-2004-SUNARP/SN, concordante con lo señalado por el literal d) del artículo 16 del T.U.O. de la Ley N.° 27157, aprobado por Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA, por su actuación en el procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en la partida N.° 11151394 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00002), que cuenta con cinco (5) pisos más azotea, ésta última con un área techada de 66.25 m², donde incumplió 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.° 035-2006-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N.° 008-2019-VIVIENDA.

En consecuencia, de acuerdo a lo dispuesto por el numeral a) del artículo 15 del TUO del Reglamento de la Ley N.° 27157, Decreto Supremo N.° 035-2006- VIVIENDA, se establece que:

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, se observa en la PLATAFORMA DE SERVICIOS INSTITUCIONALES - MODULO DE VERIFICADORES que no tiene sanciones previas al inicio de este procedimiento administrativo sancionador. En consecuencia, corresponde imponer una sanción de **suspensión temporal de 1 mes**

(30 días calendario), dado 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 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. Sandro Germain Galindo Quijada, con credencial N.º 007900VCZRVIII, ha incurrido en la conducta sancionable prevista 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 procedimiento de regularización de la edificación del predio inscrito en la partida N.º 11151394 del Registro de Predios de Huancayo (asiento B00002), que cuenta con cinco (5) pisos más azotea, ésta última con un área techada de 66.25 m², donde incumplió 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. Sandro Germain Galindo Quijada, con credencial N.º 007900VCZRVIII**, 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 ubicado en Psje. Orellana N.º 270, 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