RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 00004-2026-SUNARP/SN

Lima, 12 de enero de 2026

VISTOS:

El recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable, Jim Joel Chumpen Alarcón del 31 de octubre de 2025; el Memorándum N° 01107-2025-SUNARP/DTR del 19 de diciembre de 2025, de la Dirección Técnica Registral; y, el Informe N° 00023-2026-SUNARP/OAJ del 12 de enero de 2026, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

De los antecedentes del recurso de apelación

Que, mediante la Resolución Jefatural N° 00296-2024-SUNARP/ZRII/JEF del 19 de agosto de 2025, se dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra el verificador Arquitecto Jim Joel Chumpen Alarcón, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica mediante Título Nº 2976904-2024, Partida Nº 11491075 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo;

Que, a través de la Resolución Jefatural N° 00358-2025-SUNARP/ZRII/JEF del 14 de octubre de 2025, se declaró la existencia de responsabilidad por parte del verificador responsable arquitecto Jim Joel Chumpen Alarcón procediéndose a la cancelación de su inscripción en el índice de verificadores;

Que, mediante Escrito de fecha 31 de octubre de 2025, el verificador arquitecto Jim Joel Chumpen Alarcón (en adelante, el impugnante) formula recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 00358-2025-SUNARP/ZRII/JEF;

Que, en el Oficio N° 00715-2025-SUNARP/ZRII/JEF del 4 de noviembre de 2025, la Zona Registral N° II, remitió el expediente a la Superintendencia Nacional para su conocimiento y resolución;

Que, por el Memorándum N° 01107-2025-SUNARP/DTR del 19 de diciembre de 2025, la Dirección Técnica Registral, emitió opinión respecto a los aspectos técnicos contenidos en recurso de apelación en el procedimiento sancionador contra el verificador.

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: 4229489528

Del cumplimiento de los requisitos del recurso de apelación

Que, según el numeral 120.1 del artículo 120, en concordancia con el numeral 217.1 del artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG), frente a actos que suponen que violan, afectan, desconocen o lesionan un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción a través de los recursos administrativos señalados en el artículo 218 de la citada norma;

Que, en el numeral 218.2 del artículo 218 del TUO de la LPAG, se establece que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios. Asimismo, en el artículo 220 de la citada normase señala que, el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Que, en el presente caso, se observa que la Resolución Jefatural N° 00358-2025-SUNARP/ZRII/JEF del 14 de octubre de 2025, de la Zona Registral N° II, fue notificada el 17 de octubre de 2025 y el escrito de apelación fue presentado el 31 de octubre de 2025, en consecuencia, se tiene que el recurso de apelación se presentó dentro del plazo legal, basado en una interpretación diferente de derecho y hechos, por tanto, se ha cumplido con los presupuestos de forma del recurso de apelación;

De la competencia para resolver el recurso de apelación

Que, en virtud a lo establecido en el literal t) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, actualizado por la Resolución N° 125-2024-SUNARP/SN, (en adelante, ROF de la Sunarp), el Superintendente Nacional tiene entre sus funciones: “Resolver en última instancia los recursos impugnatorios interpuestos contra las resoluciones emitidas en primera instancia por las jefaturas de los Órganos Desconcentrados” en el presente caso corresponde al Superintendente Nacional resolver el recurso de apelación interpuesto por el impugnante, contra la Resolución Jefatural N° 00358-2025-SUNARP/ZRII/JEF, emitida por la Zona Registral N° II;

Del procedimiento de regularización

Que, la Ley N° 27157 regula los procedimientos destinados al saneamiento físico legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. Dichos procesos, se realizan teniendo como base la declaración y el informe técnico a cargo de un verificador responsable, que tiene como principal función comprobar la realidad física del predio. Al registro solo acceden documentos y por lo tanto el registrador no tiene manera de conocer la real dimensión del inmueble objeto de regularización en el registro; para lo cual se vale de la información suministrada por el verificador, es decir, el registrador público no tiene función de verificar, hacer inspecciones, constataciones (no se hace trabajo de campo), la calificación registral es netamente documental;

Que, la citada ley dispuso que los procedimientos materia de regularización debían corresponder a aquellas construcciones concluidas antes de la vigencia de la mencionada ley, esto es el 20 de julio de 1999; sin embargo, la Decimocuarta Disposición Complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, amplió el plazo para las edificaciones concluidas hasta el 31 de diciembre de 2002, las mismas que podían regularizarse hasta el 30 de junio de 2003, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley N° 27157. Posteriormente, dicho plazo fue ampliado mediante la Ley N° 28437 en la siguiente forma: “Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003,

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: 4229489528

podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que refiere la Ley N° 27157 y normas complementarias";

Que, la Ley N° 30830 que modifica el artículo 3 de la Ley N° 27157 precisa que, los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la citada ley. Si bien la Ley N° 30830 amplía el plazo para la procedencia de la regularización de edificaciones al amparo de la Ley N° 27157, otros presupuestos también deben concurrir, como: que la obra cumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes a la fecha de su ejecución, que el procedimiento haya sido declarado por profesional competente inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios de la Sunarp, entre otros;

De las funciones y responsabilidades del verificador responsable

Que, el verificador responsable es el profesional (arquitecto o ingeniero civil colegiado) inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la Sunarp, quien bajo su responsabilidad 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; y, verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral conforme a lo establecido en el numeral 2.2 del artículo 2 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA (en adelante, el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157);

Que, en relación a la responsabilidad del verificador en el artículo 14 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, ha atribuido responsabilidad al verificador responsable respecto a la veracidad del informe que emite y la correspondencia de los planos con la realidad, señalando que, todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio. Sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza;

Que, en el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, se establece: "(…) Asimismo, en los casos que la Ley N° 27157 exige intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes", lo cual, evidencia la importancia y la afectación al interés público en los casos que actúe sin ceñirse al marco legal vigente, conforme lo ha señalado la Dirección Técnica Registral en el Memorándum N° 01107-2025-SUNARP/DTR;

Que, por otro lado, en el literal b) del artículo 24, referido a Funciones del Verificador, del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, se dispone que, es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente: "(…) la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada (...)", de igual forma, en el literal c) del artículo 25 de citada norma se establece que, el Verificador tiene como obligación la de cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad;

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: 4229489528

De los argumentos del recurso de apelación del impugnante

Que, la resolución apelada contiene la decisión de declarar que el apelante ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, tipificada como falta grave en el literal a) del artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley 27157, por haber consignado en el Formulario Registral presentado con el título N° 2976904 del 11 de octubre de 2024, como fecha de finalización de la obra, febrero de 2016, cuando de la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Pimentel de acuerdo con el servicio de visualización histórica de aplicativo Google Earth Pro, el predio denominado Predio Fundo Las Pampas Sector 3, inscrito en la P.E. Nº 11491075 y materia de calificación, no presentaba edificación en septiembre de 2015, ni contaba con área techada en marzo de 2016. Agrega la referida municipalidad que durante la inspección efectuada en fecha 4 de agosto de 2025, se verificó que el Predio Fundo Las Pampas Sector 3, inscrito en la P.E. Nº 11490175, corresponde a un terreno desocupado, sin construcción interior, delimitado parcialmente por un cerco perimétrico de material noble;

Que, el impugnante, en su apelación argumenta lo siguiente: (i) El aplicativo Google Earth Pro es una herramienta de apoyo y que no es la idónea para determinar si en años anteriores existió o no edificaciones o construcciones. Tampoco se ha invocado la norma que precise Google Earth Pro sea la herramienta para determinar las edificaciones de un predio; (ii) Lo expuesto por la Municipalidad Distrital de Pimentel en su oficio remitido a la Zona Registral Nº II es un documento que no tiene sustento legal y no se ha probado a nivel de certeza lo afirmado en el documento, sin sustento documental y sin haber realizado inspección en el predio; y, (iii) Se ha vulnerado el principio del debido proceso administrativo al sancionar al recurrente sin existir elemento de convicción coherente, conducente, legítima, idónea que genere certeza y convicción de la comisión de la falta administrativa incoada;

De los puntos controvertidos

Que, por lo expuesto corresponde dilucidar lo siguiente:

i) Si herramientas como el Google Earth Pro es idónea para determinar si en años anteriores existió o no edificaciones;
ii) Si el oficio remitido por la Municipalidad Distrital de Pimentel es un elemento a considerar para comprobar el compartimento debido del verificador; y,
iii) Si se ha vulnerado el debido procedimiento al supuestamente no existir elementos de convicción que acrediten la falta administrativa atribuida.

Del análisis de los puntos controvertidos

- ***Si herramientas como el Google Earth Pro son idoneas para determinar si en años anteriores existió o no edificaciones***

Que, conforme al literal b) del artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores, es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formulario Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar, entre otros: b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada";

Que, tal certificación implica, entre otros, dar por cierta la concordancia entre los datos, especificaciones técnicas y características de la fábrica declarados en el formulario registral, en el informe técnico de verificación y anexos, con las que ostenta la fábrica en la realidad física. Precisamente, uno de los datos que el verificador está obligado a declarar en el formulario registral es la "fecha de terminación de la construcción" materia de regularización, dato que tiene singular importancia, en tanto determina la aplicación o no del procedimiento

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: 4229489528

de regularización de edificaciones previsto en la Ley N° 27157;

Que, mediante la Ley N° 30830 publicada el 27 de julio de 2028 se modifica el artículo 3 de la Ley N° 27157, donde amplía el plazo para acogerse a la regularización prevista, en aquella las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, o demoliciones que hayan concluido antes del 31 de diciembre de 2016. De acuerdo a la citada norma, las edificaciones construidas, modificadas, ampliadas, remodeladas o demolidas con posterioridad a la fecha indicada, es decir, después del 31 de diciembre de 2016, debían sujetarse al trámite regular previsto la Ley N° 29090;

Que, así, la Dirección Técnica Registral en calidad de órgano de línea de la Sunarp, conforme lo establece el artículo 58 del ROF de la Sunarp, en relación a las funciones del verificador mediante el Memorándum N° 01107-2025-SUNARP/DTR, ha señalado con ocasión al presente caso que el verificador responsable es el principal actor de la regularización, máxime cuando en éste no se requiere la intervención de la autoridad municipal competente, nótese que se trata de un procedimiento excepcional[1], por lo que corresponde a dicho profesional verificar que las edificaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, o demoliciones materia de regularización hayan concluido antes de la fecha límite prevista legalmente para acogerse a dicho procedimiento que, en el caso materia de examen, una de las funciones y responsabilidad del profesional responsable, era la de verificar que las obras hayan culminado en enero del 2016, toda vez que así se declaró en el expediente de regularización. La omisión de tal verificación implica el incumplimiento de su función de certificar la concordancia entre la realidad y la información contenida en el título presentado;

Que, en tal sentido, agrega la referida dirección, la obligación del verificador de constatar que la edificación materia de regularización haya concluido hasta antes del 31 de diciembre de 2016, no significa la exigencia al verificador a realizar las acciones de constatación que le permitan tener certeza absoluta de dicha circunstancia, sino únicamente la realización de las acciones que le permitan concluir razonablemente que la edificación es anterior a la fecha indicada; es decir, basta con que tal constatación lo realice usando la diligencia ordinaria exigida en el cumplimiento de su labor;

Que, de esta manera, señala la Dirección Técnica Registral que el cumplimiento diligente de la función de verificador en lo referente a la fecha de la conclusión de la edificación, implica que tal profesional no solo constate en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentran a su alcance, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones, sino sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los interesados o propietarios. Para tal efecto, el verificador pudo haber consultado la información histórica contenida en los registros o archivos de la municipalidad[2] a la que pertenece el inmueble materia de regularización, entre otras herramientas, como podría ser el uso del Google Earth;

Que, en tal sentido, herramientas como el Google Earth Pro son idóneas para determinar si en años anteriores existió o no edificaciones;

- ***Si el oficio remitido por la Municipalidad Distrital de Pimentel es un elemento a considerar para comprobar el compartimento debido del verificador***

[1] Decimos que es excepcional porque el procedimiento ordinario es seguido ante la Municipalidad distrital competente, se tramita, previa solicitud de licencia de construcción y luego se peticiona la conformidad de la obra ante el ente edil, al amparo de la Ley N° 29090.

[2] La información obrante en las municipalidades puede ser solicitada vía acceso a la información u otro mecanismo que el respectivo municipio ponga a disposición de los ciudadanos.

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: 4229489528

Que, en la investigación de los hechos por parte de la Unidad Registral de la Zona Registral Nº II, se han cursado y recibido los siguientes documentos: (i) el Oficio N° 01332-2025-SUNARP/ZRII/UREG del 19 de mayo de 2025, por el cual el jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral Nº II solicita al alcalde del distrito de Pimentel se disponga la verificación respecto si lo declarado por el impugnante coincide con la realidad física, respecto de los datos registrados en la Partida Nº 11491075 del Registro de Predios de Chiclayo en mérito al Título N° 2976904-2024; y (ii) el Oficio N° 001465-2025-MDP/GDTI-SGDT [52625–1] del 11 de agosto de 2025, por el cual la Municipalidad Distrital de Pimentel da respuesta a lo requerido por la jefatura UREG de la Zona Registral II indicando que el predio ha sido desocupado y sin construcción fehaciente desde el año 2015. Señala también que "de acuerdo con el servicio de visualización histórica de dicho portal (del aplicativo Google Earth Pro), el predio denominado Predio Fundo Las Pampas Sector 3, inscrito en la P.E. Nº 11491075 y materia de calificación, no presentaba edificación en septiembre de 2015 ni contaba con área techada en marzo de 2016". Agrega que "durante la inspección (efectuada el 04/08/2025), se verificó que el Predio Fundo Las Pampas Sector 3, inscrito en la P.E. Nº 11490175, corresponde a un terreno desocupado, sin construcción interior, delimitado parcialmente por un cerco perimétrico de material noble";

Que, se debe tener en cuenta que el pronunciamiento de la Municipalidad Distrital de Pimentel, de conformidad con lo dispuesto por el Título V de la Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las municipalidades tienen competencia en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; por lo que se constituye en autoridad competente para emitir pronunciamiento sobre el cumplimiento de la normativa urbanística y edificatoria, habiendo la Municipalidad Distrital de Pimentel manifestado que desde el año 2015 hasta marzo del 2016, no existía sobre el predio, materia de análisis, área techada alguna, situación que contradice lo declarado por el verificador Jim Joel Chumpen Alarcón en el Formulario Registral N° 02. Lo señalado en el numeral que antecede queda expuesto en la Sentencia del Tribunal Constitucional (302/2023 Exp. N° 00001-2021-PCC/TC), el cual señala: "(…) De acuerdo con el artículo 195.6 de la Constitución, los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial (…)";

Que, en tal sentido, la Municipalidad Distrital Pimentel en su condición de autoridad competente ha emitido pronunciamiento que la edificación declarada por el verificador en el Formulario Registral N° 02, no existía en febrero del 2016. Dicha afirmación no la expresa un particular o entidad no competente, sino la propia municipalidad distrital, siendo dicho pronunciamiento un acto administrativo que esta entidad no puede desconocer, por lo que la Sunarp no puede tampoco cuestionar las acciones o métodos que han llevado a dicha municipalidad a emitir tal pronunciamiento;

- ***Si se ha vulnerado el debido procedimiento al supuestamente no existir elementos de convicción que acrediten la falta administrativa atribuida.***

Que, el impugnante en su recurso hace mención sobre la aplicación de diversos principios del procedimiento sancionador, al respecto es necesario destacar que el numeral 2 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, al definir el debido procedimiento administrativo, expresa que "(…) los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo";

Que, en este extremo, la impugnante ha podido hacer uso de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento, habiendo presentado sus descargos, los cuales fueron debidamente analizados dentro de los plazos establecidos en el TUO de la LPAG, emitiéndose una resolución final que ha sido técnica y legalmente fundamentada y correctamente motivada, con lo cual no se advierte infracción alguna al citado procedimiento;

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: 4229489528

Que, así, se han descrito los aspectos técnicos y legales suficientes para determinar la responsabilidad del impugnante, ya que no ha precisado técnica y legalmente porque suscribió el formulario de regularización indicando que la fábrica fue concluida en el año 2016, ni ha efectuado descargo convincente sobre la discrepancia advertida en los informes emitidos por la Municipalidad Distrital de Pimentel descritos en los considerandos que anteceden, lo cual no se condice con la información contenida en el formulario de regularización suscrita por el verificador, en el sentido que la edificación regularizada no habría existido en el año 2016;

De la trasgresión a la normativa técnica en el ejercicio de las funciones de verificador

Que, el Dictamen N° 00002-2025-SUNARP/ZRII/UREG de fecha 10 de septiembre de 2025, luego de evaluar la información remitida por la Municipalidad Distrital de Pimentel así como el descargo del impugnante, el jefe UREG de la Zona Registral Nº II señala que ha quedado acreditado que el recurrente ha declarado como fecha de culminación de la edificación en febrero del 2016 y, por tanto, sujeto al proceso de regularización previsto en la Ley N° 27157 (tal como lo consigna en el Formulario Registral, el cual obra en el Título Archivado N° 2976904-2024) no obstante que dicha edificación, a marzo del año 2016, no existía en la realidad, esto es, haber declarado información que no concuerda con la realidad física incumpliendo su obligación de actuar con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, de acuerdo a lo previsto en el literal 3) del artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios;

Que, conforme lo opinado por la Dirección Técnica Registral en su Memorándum N° 01107-2025-SUNARP/DTR, de acuerdo a dichos documentos, se puede apreciar que la edificación no existía a marzo del año 2016; dato que difiere de la fecha proporcionada como culminación de la obra en el expediente de regularización de la declaratoria de fábrica y que fue inscrita como se ha mencionado anteriormente en el asiento B00002 de la partida N° 11491075 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, situación que acarreó que la jefatura zonal competente impusiera la sanción en atención a los medios probatorios valorados, dado que se habría brindado información inexacta en el formulario registral como dato de culminación de la obra de regularización de declaratoria de fábrica y que esta pudo acceder al registro, indicando que la obra ejecutada concluyó en el mes de febrero de 2016, lo cual habría sido desvirtuado con la documentación emitida por la Municipalidad Distrital de Pimentel;

Que, el verificador “responsable”, es un ingeniero civil o arquitecto que ejerce su profesión de manera independiente, en este caso, asume una labor de colaboración con un órgano estatal, quien en virtud a su título profesional le delega la función pública de verificar la realidad de determinados aspectos técnicos de su competencia. Se trata pues de un profesional liberal que ejerce en el ámbito una función pública por delegación. Así lo ratifica el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N° 27333, que establece: “(…) Asimismo, en los casos que la Ley 27157 exige intervención de un verificador, este asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes”, lo cual, evidencia la importancia y la afectación al interés público en los casos que actúe sin ceñirse al marco legal vigente;

Que, en la Ley Nº 27157, se estableció los procedimientos para la regularización de edificaciones que deben seguir los propietarios de edificaciones construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización o reglamento interno. Este procedimiento se realiza con la intervención de verificador y titular registral;

Que, así, el verificador responsable es el profesional inscrito en el índice de Verificadores a cargo de la Sunarp, quien bajo su responsabilidad organiza y tramita el

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: 4229489528

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;

Que, en el artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 188-2004-SUNARP-SN, se establecen las conductas sancionables, en la que se señala que 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";

Que, por otro lado, en el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, se regula en su artículo 15, las sanciones a imponerse a los verificadores, precisando de esta manera que, 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, b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve, c) Inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del Registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley;

Que, asimismo, en el artículo 17 del TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, se establecen como faltas graves, las siguientes: a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada, b) Omitir en el Informe de Verificación las observaciones no subsanables, c) Ejercer intencionalmente como verificador si ha sido suspendido o cancelado su registro de verificador";

Que, en el presente caso, se le impuso a la impugnante la responsabilidad prevista en el literal b) del artículo 33 del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios y la falta grave del literal a) del artículo 17 del Texto único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, al haber proporcionado intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada, correspondiendo conforme al literal b) del artículo 15 de la misma norma, por ser una falta grave, la sanción de cancelación del registro de verificador;

Que, en atención a lo expuesto, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el impugnante contra la Resolución Jefatural N° 00358-2025-SUNARP/ZRII/JEF del 14 de octubre de 2025, que le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios;

Que, en tal sentido, corresponde confirmar la sanción establecida en primera instancia.

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica a través del Informe N° 00023-2025-SUNARP/OAJ concluye que, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable, arquitecto, Jim Joel Chumpen Alarcón contra la Resolución Jefatural N° 00358-2025-SUNARP/ZRII/JEF del 14 de octubre de 2025, que le impuso la sanción administrativa de cancelación de su inscripción en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, confirmando la resolución de primera instancia;

De conformidad con lo dispuesto en el literal t) del artículo 11 de la Resolución N° 125-2024-SUNARP/SN que aprueba la actualización del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, y contando con el visado de la Dirección Técnica Registral y la Oficina de Asesoría Jurídica;

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: 4229489528

SE RESUELVE:

Artículo 1. - Declarar Infundado el Recurso de Apelación

Declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el verificador responsable, arquitecto, Jim Joel Chumpen Alarcón contra la Resolución Jefatural N° 00358-2025-SUNARP/ZRII/JEF del 14 de octubre de 2025.

Artículo 2.- Confirmar la responsabilidad administrativa

CONFIRMAR la Resolución Jefatural N° 00358-2025-SUNARP/ZRII/JEF que declara la existencia de responsabilidad del verificador responsable, arquitecto, Jim Joel Chumpen Alarcón por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 3. - Agotamiento de la vía administrativa

Dar por agotada la vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el literal a) del numeral 228.2 del artículo 228 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

Artículo 4. - Notificación de la presente resolución

Disponer la notificación de la presente resolución al verificador responsable, arquitecto, Jim Joel Chumpen Alarcón y a la Zona Registral N° II.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital de la Sunarp

sunarp

Firmado digitalmente por:
MONTES BOZA Manuel Augusto FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2026/01/12 18:30:40-0500

Firmado digitalmente
MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA
Superintendente Nacional

sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
ANAYA CASTILLO Javier Roger FAU 20267073580 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2026/01/12 18:20:02-0500

sunarp
Firmado digitalmente por:
ROSARIO GUAYLUPO Mario Antonio FAU 20267073580 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2026/01/12 18:17:29-0500

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: 4229489528