

**II. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

PARTIDA(S) REGISTRAL(ES): [REDACTED].

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:**TACHA SUSTANTIVA**

De conformidad con el Art. 42, inciso f) del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título, se solicita la rectificación de un asiento y el error invocado no resulta imputable a Registros.

Mediante el presente título se solicita el uso del predio como vivienda en la partida N° [REDACTED], consta inscrito la declaratoria de fábrica conforme con el título archivado N° 3835747 del 22/12/2025.

Al respecto, se encuentra inscrito la declaratoria de fábrica, en el asiento 00005 de la Partida N° [REDACTED], conforme a la documentación presentada en el Título archivado N° 3835747 del 22/12/2025 y en el asiento de inscripción, constando la distribución del predio en cada nivel de acuerdo a los planos de fábrica, no consta registrado el uso del inmueble (vivienda). Ahora bien, el uso (comercio) proviene de la independización del predio por la habilitación urbana inscrita en el asiento 00001.

Por tal motivo, es importante recalcar lo dispuesto por el Tribunal Registral, en la Resolución N° 876-2018-SUNARP-TR-L del 18/04/2018 y la Resolución N° 084-2021-SUNARP-TR-L del 29/04/2021 y Resolución N° 1748-2024-SUNARP-TR (NSIR-T), las cuales señalan que el uso asignado a un predio no constituye un acto inscribible, por lo tanto, no procede extender un asiento registral para publicitar las variaciones en el uso de un predio.

En consecuencia, en aplicación del Art. 42, inciso f) del Reglamento General de los Registros Públicos y por los fundamentos antes expuestos se procede a la tacha del presente título.

IV. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

Artículo 42 literal f) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19.05.2012.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante indica que al solicitar la copia literal de la partida figura el predio con el uso de comercio, sin embargo, conforme a la documentación de la declaratoria de fábrica figura como vivienda.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



En la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el lote 46 de la manzana D9, habilitación urbana [REDACTED], ubicado con frente a la José Saco Rojas, del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; que cuentan con un área de 133.95 m2.

En el asiento 00001 obra inscrita la independización del predio en virtud a la recepción de obras de habilitación urbana, asignando el uso de comercio, según Resolución de Gerencia N° 747-2016/GDUR-MDC del 8/4/2016 expedida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo.

En el asiento 00005 consta inscrita la declaratoria de fábrica del predio, con el uso de comercio, distribuida en pisos 1 y 2. (Título archivado N° 3835747 del 22/12/2025).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede, en mérito a la declaratoria de fábrica del inmueble, la rectificación del uso de “comercio” a “vivienda” de un predio, que consta en la recepción de obras?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, con relación a la intangibilidad de los asientos registrales, establece:

“Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:
(...)

b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...).”

Es decir, el contenido de los asientos registrales no puede ser modificado o dejado sin efecto en atención a cualquier circunstancia, dado que ello afectaría la seguridad jurídica que brinda el Registro. Por ello, la intangibilidad únicamente puede ceder frente a un título modificatorio posterior o a una sentencia judicial firme.



En esa línea, el artículo 2013 del Código Civil¹ y el numeral VII² del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), disposiciones que consagran el principio de legitimación registral, señalan que los asientos registrales se presumen ciertos, exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a su contenido, mientras no se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) Se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP;
- (ii) Se declare judicial o arbitralmente su invalidez; o,
- (iii) Se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

Registralmente, la legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales. La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

2. Como afirma Pau Pedrón³, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación: antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción.

¹ **Artículo 2013.- Principio de legitimación.**- El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

² **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.**- Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento, se cancelen o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

³ PAU PEDRÓN, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad de Comillas, Madrid, 1995, págs. 23-24



Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro es cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación⁴.

No obstante, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación es *iuris tantum*, pues – como ha sido señalado - los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o cancelados por suplantación o falsedad documentaria. Entonces, en sede registral puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de un error.

3. En relación a las rectificaciones de los asientos registrales, debe tenerse presente que el artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del RGRP cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

4. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto

⁴ GARCÍA y GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Editorial Civitas, Madrid, 1988, pág. 676.



general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud registral que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

5. Así, el artículo 81 del RGRP establece los supuestos de errores materiales y de concepto en la forma siguiente:

“El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que –en resumen- señalan lo siguiente:

- a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.
- b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:
 - b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;
 - b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.



6. Mediante el presente título, se solicita la rectificación del asiento 00005 de la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, para efectos de señalar que el predio tiene el uso asignado de vivienda y no de comercio, como se publicita; ello en mérito al título archivado N° 3835747 del 22/12/2025, que diera mérito a la extensión de dicho asiento, según se indica en la solicitud electrónica de rectificación por error material del 21/1/2026.

La registradora denegó la inscripción – formulando tacha sustantiva del título – señalando que de la revisión efectuada se advierte que el asiento 00005 contiene toda la información necesaria de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable relativa a la declaratoria de fábrica, la que se encuentra publicitada adecuadamente, siendo que el uso (comercio) proviene de la independización del predio por la habilitación urbana, inscrita en el asiento 00001. Asimismo, agrega que el uso asignado a un predio no constituye un acto inscribible.

7. Como se ha indicado en el acápite de Antecedentes Registrales, en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el lote 46 de la manzana D9, habilitación urbana [REDACTED], ubicado con frente a la José Saco Rojas, del distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima.

En la citada partida registral se aprecia, entre otros, los siguientes asientos:

Asiento 00001, independización del predio en virtud a la recepción de obras de habilitación urbana, asignando el uso de comercio, según Resolución de Gerencia N° 747-2016/GDUR-MDC del 8/4/2016 expedida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo.

Asiento 00005, declaratoria de fábrica del predio distribuida en los pisos 1 y 2.

En este asiento, figura lo siguiente:



Asiento N° 00005

Descripción : INSCRIPCION DE FABRICA

Piso : TERRENO	Uso : COMERCIO	Area : 133.95 M2	N° Edificación : 00	F. Edificación :			
Areas	Cant.	Tipo	Ambientes	Cant.	Tipo	Características de Construcción	Tipo
Piso : PRIMER PISO	Uso :	Area : 133.95 M2	N° Edificación : 01	F. Edificación :			
Areas	Cant.	Tipo	Ambientes	Cant.	Tipo	Características de Construcción	Tipo
TECHADA	131.25M2						
LIBRE	2.7M2						
ALERO EXTERNO	3M2						
Piso : SEGUNDO PISO	Uso :	Area : 133.95 M2	N° Edificación : 01	F. Edificación :			
Areas	Cant.	Tipo	Ambientes	Cant.	Tipo	Características de Construcción	Tipo
TECHADA	134.25M2						

Total area techada : 265.5 M2

Títulos que dan mérito a la Inscripción

- 1 PLANO DE UBICACION CON CERTIFICACION DE FIRMA EL 20/12/2025 ANTE NOTARIO DE LIMA GERTRUDES J. SOTERO VILLAR.
- 2 FORMULARIO REGISTRAL CON CERTIFICACION DE FIRMA EL 20/12/2025 ANTE NOTARIO DE LIMA GERTRUDES J. SOTERO VILLAR.
- 3 INFORME TECNICO CON CERTIFICACION DE FIRMA EL 20/12/2025 ANTE NOTARIO DE LIMA GERTRUDES J. SOTERO VILLAR.
- 4 PLANO DE DISTRIBUCION CON CERTIFICACION DE FIRMA EL 20/12/2025 ANTE NOTARIO DE LIMA GERTRUDES J. SOTERO VILLAR.

DECLARATORIA DE FÁBRICA

=====

SE HA DECLARADO UNA EDIFICACIÓN CUYOS AMBIENTES SE DISTRIBUYEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

PRIMER PISO

=====

SALA 1, COMEDOR 1, COCINA, DORMITORIO 1, SS.HH 1, LAVANDERÍA 1, ESCALERA QUE LLEVA AL SEGUNDO PISO.

SEGUNDO PISO

=====

ESCALERA QUE VIENE DEL PRIMER PISO, SALA 2, COMEDOR 2, COCINA 2, DORMITORIO 2, SS.HH 2, LAVANDERÍA 2.

*** FECHA DE TERMINACIÓN DE LA OBRA: 12/10/2016

***VERIFICADOR RESPONSABLE: ARG. JIMMY ROBERTO CAMACUARE BENAVENTE CON CIP N° 28050 CON CIV N° 198131VCZRIX

*** VALOR DE LA OBRA: S/130,688.25 SOLES

=====

ASÍ CONSTA DE LA DOCUMENTACIÓN SEÑALADA LINEAS ARRIBA QUE DAN MÉRITO A LA PRESENTE INSCRIPCIÓN.

8. De la revisión del título archivado N° 3835747 del 22/12/2025, que dio mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica en el asiento 00005 anteriormente citado, podemos apreciar que en el cuadro normativo del Plano de Ubicación y Localización (Lámina U-01) se ha indicado en el rubro "Usos compatibles" del Proyecto: Vivienda. Asimismo, en el plano de Arquitectura: distribución 1ra y 2da planta (Lámina A-01) se han graficado los ambientes de la edificación, los cuales han sido descritos en el citado asiento 00005 de la partida conforme consta también en la declaración formulada por el administrado y que se consigna en el FOR.

Como puede verse, en la inscripción de la declaratoria de fábrica se publicita la distribución de ambientes conforme al antecedente registral, siendo que el uso del predio se mantiene conforme a la recepción de obras de la habilitación urbana que diera mérito a la independización del predio *submateria*, tal como indica la registradora.

9. Ahora bien, sobre los actos que son inscribibles en el Registro de Predios, en el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se contempla lo siguiente:



El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil⁵, normas administrativas y demás normas especiales.

De la lectura del artículo precitado se colige que sólo los actos previstos legislativamente podrán tener acceso al Registro, con lo cual se configura la tipicidad de los actos registrables.

Por las características del Registro de Predios, la tipicidad debe circunscribirse a los actos o contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales, sobre inmuebles y, excepcionalmente, a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente. Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles erga omnes y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

En todos los supuestos, la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del registrador; caso contrario, no podría dársele al registro la eficacia de oponibilidad, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

10. En razón a ello, en el Registro de Predios se inscriben todos los actos mediante los cuales se constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos de naturaleza real sobre los inmuebles, siendo que, de manera excepcional, y en la medida que expresamente se encuentren contemplados en la norma, se inscribirán derechos de naturaleza personal.

Por lo tanto, no todo acto es inscribible en el Registro de Predios, sino sólo aquellos que contengan derechos que necesiten ser publicitados para su plena eficacia (derechos reales) o aquellos derechos personales expresamente recogidos por la norma, publicidad que se presume exacta y además legítima, conforme se desprende del principio de legitimación,

⁵ **Artículo 2019.-** Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

(...)

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

(...)



que se encuentra recogido en el artículo 2013 del Código Civil antes acotado.

En razón a lo expuesto, no se inscribe todo el contenido del título, sino sólo el derecho constituido, así como las condiciones y limitaciones establecidas a dicho derecho.

Además, resulta necesario que se registren todos los actos modificatorios de los derechos inscritos, así como todas aquellas circunstancias que permitan determinar los alcances del derecho inscrito y, de esta manera, contribuir a la necesaria claridad de los derechos que recaen sobre un inmueble determinado.

11. Por otro lado, el Registro también publicita los datos relevantes de los actos inscribibles, con el objeto de que sean de conocimiento de terceros y, en base a ellos puedan contratar y tomar decisiones jurídicas. Precisamente, el artículo 50 del RGRP establece que todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará, entre otros, los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título.

La naturaleza del predio es uno de los primeros datos relevantes que tiene acogida registral desde el momento de su inmatriculación. En el artículo 19 literal a) del RIRP⁶ se establece que el asiento de inscripción del predio contendrá, entre otros aspectos, la naturaleza (condición) del predio, indicándose si es urbano o rústico, y en este último caso, si es rural o eriazo.

En tal sentido, es un dato relevante de la descripción del predio, la publicidad de su condición; pues este dato determinará derechos, obligaciones, límites y restricciones en el ejercicio del derecho de propiedad, los cuales son distintos en los predios rurales y en los predios urbanos, pues mientras el suelo sea rústico su destino natural es servir de asiento a la explotación agrícola, ganadera, forestal o actividades conexas, en cambio el destino del suelo urbano es la vivienda, el comercio, la industria. Esta naturaleza viene impuesta por normas de carácter público municipal o administrativo, no la otorga el Registro.

12. En el Registro se publicita el cambio de condición de un predio, de rural a urbano, el que se inscribe a través de la habilitación urbana, que es el

⁶ Artículo 19.- Contenido del asiento de Inmatriculación

El asiento de inmatriculación contendrá, además de los requisitos señalados en el artículo 13, los siguientes:

- a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazo;
- (...)



acto de culminación de un proceso que convierte un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras (accesibilidad, agua desagüe, energía e iluminación pública, pistas y veredas).

Ahora, cuando el predio ya es urbano puede tener destino de vivienda, comercio o industria, entre otros posibles fines; y las variaciones en el uso de un predio urbano, conforme al Reglamento de Edificaciones: vivienda, comercio, industria, hospedaje, estacionamiento, oficina, hospital, etc., se incorporan al Registro a través del reglamento interno, cuando se describen las unidades inmobiliarias sujetas al régimen.

13. Además, de acuerdo a las normas urbanísticas o edificatorias como el TUO de la Ley N° 29090⁷ y el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación del Desarrollo Urbano Sostenible⁸, el uso asignado al suelo se ejerce de conformidad con las actividades urbanas predominantes que puedan desarrollarse en una determinada zona en concordancia con la clasificación y la zonificación vigente. Los usos permitidos de manera enunciativa (en específico) son los regulados en el artículo 119 de esta última norma, como son: Residencial, taller, industrial, comercial, servicios públicos complementarios, usos de recreación pública, usos especiales u otros usos, uso agrícola pecuario o forestal, usos extractivos. Sobre estos usos urbanos, no se da publicidad en el Registro, salvo de manera indirecta a través de una habilitación urbana o través de la inscripción de unidades sujetas a propiedad exclusiva y propiedad común, como se describía anteriormente, en este último supuesto el uso es un dato que se publicitará a través del reglamento interno, pues como señala el artículo 85⁹ del RIRP, los alcances de la publicidad se extienden en este caso al título archivado.

No obstante, en el caso venido en grado sobre el predio objeto de análisis no se ha constituido alguno de los regímenes establecidos en la Ley N° 27157 que amerite el otorgamiento de un Reglamento Interno en el que pueda haberse establecido el uso de las unidades inmobiliarias que podrían conformar el predio, manteniéndose con el uso asignado con la recepción

⁷ Aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28/2/2017.

⁸ Aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA publicado el 5/10/2022.

⁹ **Artículo 85.- Contenido del asiento de inscripción del reglamento interno**

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común debe contener el criterio de asignación de porcentajes de participación en las zonas de propiedad común, la relación de bienes de propiedad común con calidad de intransferibles si los hubiere, el régimen de la junta de propietarios y la referencia de que los demás datos constan en el título archivado. En este caso, los alcances de la publicidad a que se refiere el segundo párrafo del artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos se extienden al título archivado.

El asiento de inscripción del reglamento interno del régimen de independización y copropiedad debe contener los mismos requisitos, en cuanto fueran aplicables.



de obras de la habilitación urbana, de la cual forma parte del predio *submateria*.

Entonces, de lo expuesto, los cambios de uso de residencial a taller, de vivienda a industrial, de comercio a vivienda, etc. no son materia de publicidad en el Registro. Estos actos se publicitan a través de la zonificación municipal directamente fuera del Registro y no a través de éste.

14. Ahora bien, en lo que respecta a la fábrica, el uso del predio no ha sido considerado como dato relevante para el conocimiento de los terceros cuando ésta se inscribe, tal y como se aprecia de los artículos 72¹⁰ y 79¹¹ del RIRP, que establecen como relevante en el asiento de declaratoria de fábrica, la distribución de los ambientes, en tanto lo que se publicita es la descripción de la edificación levantada sobre el predio, tal y como ha sido extendido el asiento 00005 de la partida *submateria*. De igual manera, la asignación de uso consignada de acuerdo a la recepción de obras de la habilitación urbana (asiento 00001) tampoco es pasible de cambio o aclaración por no ser un acto inscribible.

Además, de conformidad con el artículo 1 de la Norma GE.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones¹², el uso que se dé a una edificación implica el cumplimiento de las normas expedidas por los órganos competentes sobre la materia, lo cual debe estar expresado en el proyecto de edificación de obra nueva o de adecuación de la edificación existente y consecuentemente en la Licencia de Obra y, en su caso, en la Licencia de Funcionamiento.

¹⁰ Artículo 72.- Contenido del asiento de anotación preventiva de predeclaratoria de fábrica

El asiento de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, el carácter preventivo del asiento, la norma que autoriza su extensión y su plazo de vigencia, así como el nombre del profesional que interviene en el proyecto de declaratoria de fábrica.

¹¹ Artículo 79.- Contenido del asiento de declaratoria de fábrica

El asiento de inscripción debe contener la distribución de ambientes, el área techada por cada piso, el área libre del primer piso, la fecha de finalización de la obra, la valorización, el nombre del profesional que interviene en la declaratoria y demás datos relevantes. Si en el instrumento que da mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica se hubiera omitido la fecha de finalización de la obra, para subsanar dicha omisión podrá presentarse declaración jurada del propietario, con firma certificada notarialmente.

Cuando se encuentre pendiente la emisión del informe de verificación ad hoc se extenderá, en el rubro de cargas y gravámenes, una anotación en la que se deje constancia de tal circunstancia, la que se cancelará con la presentación de dicho informe al Registro.

En los casos en los que en la declaratoria de fábrica intervenga la sociedad conyugal sujeta al régimen de sociedad de gananciales y la fábrica haya sido edificada en terreno propio de uno de ellos, el Registrador procederá a extender simultáneamente el asiento de dominio de la sociedad conyugal sobre el inmueble por el solo mérito de la declaratoria, salvo que se acredite que el bien mantiene la condición de propio.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior debe acompañarse la copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el funcionario que conserva en su poder la matriz o por Notario.

¹² Modificada por Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, publicada el 29/1/2021.



El uso que se asigna a una edificación se establece en estricta sujeción a los Planes de Zonificación de los Usos del Suelo y las Normas Generales de Zonificación que son aprobados por Ordenanza.

Cabe anotar que según se ha establecido en el artículo 114 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación del Desarrollo Urbano Sostenible en concordancia con el artículo 36¹³ de la Ley N° 31313 - Ley del Desarrollo Sostenible¹⁴: “La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el **conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción**. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones”. (Resaltado nuestro).

Consecuentemente, el uso que se asigne a una edificación se encuentra sujeto a la zonificación debidamente aprobada por el órgano de gobierno correspondiente.

15. De conformidad con el artículo 957 del Código Civil:

“La propiedad predial queda **sujeta a la zonificación**, a los procesos de habilitación y a los requisitos **y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas**”. (El resaltado es nuestro).

¹³ **Artículo 36.- Zonificación**

36.1. La zonificación de las ciudades es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención del instrumento de planificación urbana o instrumento de planificación urbana complementario, según corresponda, de la jurisdicción.

36.2. La zonificación de los centros poblados es un componente de los procesos de planificación rural que contiene los criterios técnicos para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención del Instrumento de Planificación Rural.

36.3. La zonificación se elabora en función a los objetivos de desarrollo, la capacidad de soporte del suelo, los niveles de riesgos identificados y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales, económicos y productivos, según el ámbito de planificación correspondiente.

36.4. Tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede asignar al suelo. Se concreta en planos de zonificación, reglamento de zonificación que incluye los parámetros urbanísticos y edificatorios para las ciudades y los criterios técnicos para los centros poblados, y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o Actividades Rurales, según corresponda.

¹⁴ Publicada el 25/7/2021.



Consecuentemente, la zonificación sí constituye una limitación a la propiedad predial que emana de la potestad regulatoria en materia urbanística del Estado en beneficio de todos los administrados, a través de los gobiernos locales y en base a ordenanzas, por lo que es aplicable lo que dispone el artículo 925 del Código Civil cuando indica:

“Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico”.

En este sentido, la zonificación constituye una restricción legal de la propiedad que no puede modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

16. Es necesario señalar que el Registro Público busca hacer notorios los actos jurídicos que de otra forma permanecerían ocultos o sin posibilidad de conocimiento de terceros (lo cual haría dificultosas las transacciones respecto de los actos o derechos inscritos en tanto que, no existiría certeza de las titularidades respecto de los mismos). Por lo que, el Registro Público se convierte en una importante herramienta de publicidad *erga omnes* destinada a hacer conocibles aquellos actos jurídicos o derechos que no cuentan con un mecanismo propio de publicidad.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la regulación de la zonificación se da a través de las ordenanzas municipales, las que al tener rango de ley son obligatorias a todos los ciudadanos¹⁵, contando así con un mecanismo propio de publicidad, como es la publicidad legal; por lo que, en dicho aspecto la publicidad registral se hace innecesaria; por tal razón, la incorporación al Registro de las variaciones de los usos del predio conllevaría admitir la inscripción de actos en donde la publicidad registral no produce eficacia, además de recargar innecesariamente la partida con información que no tiene efectos en el Registro.

De lo expuesto, podemos concluir que el uso al que se destine la edificación, el cambio de éste o aclaración, de “comercio” a “vivienda”, no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios.

En tal sentido, no procede, en mérito a la declaratoria de fábrica del inmueble, la rectificación del uso de “comercio” a “vivienda” de un predio, que consta en la recepción de obras.

¹⁵ Artículo 109 de la Constitución Política del Perú:

“La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte”.



Motivo por el cual, corresponde **confirmar la tachta sustantiva** dispuesta por la primera instancia.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1748-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) del 26/4/2024, entre otras.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tachta sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA

Vocal del Tribunal Registral

P.LA