



La registradora pública del Registro de Predios de Lima Pelma Tricia Casimiro Julca, formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:

ADJUDICACIÓN (PROPIEDAD)

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:

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

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISION:

- En escritura pública de fecha 27/01/2025 (kx. 42071) es objeto de adjudicación el inmueble inscrito en la partida N° [REDACTED] otorgado por la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores a favor de la Asociación de Propietarios del Mercado Virgen de la Merced-Los Libertadores.

- Al respecto se ha revisado la partida N° 1 [REDACTED] apreciándose independizado el Lote 17 de la Manzana EV - MERCADO 1 (EQUIPAMIENTO URBANO) con un área de 2,904.00 m2. (Asiento B00001 modificado en Asiento B00002)

- Por tanto, se trata de un bien de dominio público, por haber sido destinado a equipamiento urbano, correspondiendo su administración a las municipalidades y a las entidades encargadas de brindar servicios para los que fueron otorgados.

-Mediante Resolución: **4594-2023-SUNARP-TR.**- Tema de Sumilla:

ADJUDICACIÓN DE PREDIO DESTINADO COMO ÁREA DE EQUIPAMIENTO URBANO No procede la inscripción de la adjudicación de un predio cuando de los antecedentes registrales se advierte que constituye un bien de dominio público, por haberse destinado como área de equipamiento urbano, correspondiendo su administración a las Municipalidades y a las entidades encargadas de brindar los servicios para los que fueron otorgados.

IV. SUGERENCIAS:

NO PROCEDE EL INGRESO AL REGISTRO DE LA PRESENTE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.

- Por lo expuesto, el acto materia de rogatoria no puede acceder al registro, por lo que se procede a la tacha del presente título, al adolecer de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

- Artículo 42 literal a) 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

El administrado interpone recurso de apelación señalando, entre otros, lo siguiente:

- Se argumenta que el inmueble matriz pertenece a la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores (entidad privada) y que los lotes de mercado no son aportes cedidos al Estado, sino propiedad privada con más de 30 años de funcionamiento.

- Se aclara que los mercados no constituyen "Aportes Reglamentarios" (cesiones gratuitas para educación o recreación), sino que son lotes de uso comercial privado que cumplen una función económica en la urbanización.



- Se afirma que la mención de "Equipamiento Urbano" en la resolución municipal fue un error de nomenclatura que no transfiere la propiedad al Estado, por lo que se ha solicitado la rectificación a "Lotes de Uso Comercial - Mercados"

IV. ANTECEDENTES REGISTRALES

Partida registral N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrito el inmueble de 2,904.00m² ubicado en la Manzana EV Lote 17 denominado "Mercado 1" de la Urbanización Asociación Pro Vivienda Los Libertadores en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 se aclaró el dominio del inmueble independizado en esta partida, siendo su titular registral: Asociación Pro Vivienda Los Libertadores inscrita en la partida N° [REDACTED] del Registro de Personas Jurídicas de Lima (título archivado N° [REDACTED] del 26.05.2017).

En el **asiento B00001** se inscribió la independización del predio bajo la denominación de "Otros Fines (Mercado)". Este acto se sustentó en el título archivado N° 400434 del 10.08.2006

En el **asiento B00002** se registró la modificación de independización y la recepción de obras definitiva, disponiéndose "ASIGNAR la numeración 17 al lote ubicado en la Manzana EV inscrito en la partida N° [REDACTED] y lote número 63 al ubicado en la manzana M inscrito en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima respectivamente, omitiéndose la palabra Otros Fines, de conformidad con el Plano de Modificación de Habilitación Urbana N° 038-2024-SGLHyPU-GDU-MDSWP, aprobado por Resolución Subgerencial N° 123-2024-SGCyHU-GDU-MDSMP". Este asiento se sustenta en los títulos archivados N° 1041426 del 12.04.2023 y N° 1263802 del 29.04.2025.

Tomo 133 fojas 157, que continúa en la ficha N° [REDACTED] y prosigue en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima

En esta partida consta inscrita la Urbanización Asociación Pro Vivienda Los Libertadores en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En el **asiento B00002** se inscribió la habilitación urbana en mérito del plano de trazado y lotización N° 620-COFOPRI-206-GT aprobado por Resolución N° 316-2006-COFOPRI/GT del 10.08.2006, modificado por Resolución N° 388-2006-COFOPRI/GT del 31.08.2006, independizando sus lotes conformantes (título archivado N° 2006-400434 del 10.08.2006).

En el **asiento B00003** se inscribió la Resolución Administrativa, por la que se declara procedente la modificación de la habilitación urbana registrada en virtud de la Resolución de Subgerencia N° 001-2018-



SGHUySFLO/MDSMP del 25.01.2018, con independización de lotes adicionales (título archivado N° 2018-1077843 del 15.05.2018).

En el **asiento B00005** se inscribió la anotación preventiva de modificación de la habilitación urbana registrada en virtud del Oficio N° 851-2019/MINSA-OGA del 30.05.2019 (título archivado N° 2019-1284505 del 31.05.2019).

En el **asiento B00006, ampliado en el asiento B00007**, se inscribió la anotación preventiva de modificación de proyecto de habilitación urbana modalidad C registrada en virtud de la Resolución N° 266-2022-SGLHyPU-GDU-MDSMP del 26.12.2022, modificada mediante Resolución N° 123-2024-SGCyHU-GDU-MDSMP del 28.02.2024 (título archivado N° 2023-1041426 del 14.04.2023).

En el **asiento B00008** se inscribió la recepción de obras de habilitación urbana registrada en virtud de la Resolución Subgerencial N° 320-2025-SGCyHU-GDU-MDSMP del 11.04.2025 (título archivado N° 2025-1263802 del 29.04.2025).

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Caycho Figueroa.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguiente:

¿La asignación de un lote como equipamiento urbano conlleva necesariamente su afectación como bien de dominio público?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹ concordado con el artículo 31 del Texto Único Ordenado del

¹ Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24/7/2021 en el diario oficial "El Peruano".

Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción.

De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.



Reglamento General de los Registros Públicos² (RGRP), los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En este mismo sentido, el segundo y tercer párrafo del artículo V del Título Preliminar del RGRP establece que la calificación comprende la verificación de lo siguiente: (i) Del cumplimiento de las formalidades propias del título; (ii) de la 0

Asimismo, de acuerdo con la mencionada disposición normativa, la calificación de los aspectos señalados se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, de manera complementaria, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De esta manera, el artículo 32 del RGRP³ regula los alcances de la calificación registral señalando que las instancias registrales, entre otros aspectos, deberán:

“Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. [...];

[...]

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(...)”

En ese sentido, la calificación registral supone la evaluación formal y de fondo de los títulos presentados al Registro.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de adjudicación respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

En primera instancia, la rogatoria fue denegada bajo el argumento de que el predio materia de transferencia se encuentra inscrito como área de equipamiento urbano; es decir, constituye un área de aporte que ostenta la condición de bien de dominio público.

² Artículo modificado por Resolución N° 090-2025-SUNARP-SN publicada el 1/7/2025 en el diario oficial “El Peruano”.

³ Artículo modificado por Resolución N° 090-2025-SUNARP-SN publicada el 1/7/2025 en el diario oficial “El Peruano”.



Como se indicó en los “Antecedentes Registrales” (Ítem IV), el predio denominado “Mercado 1” figura actualmente a nombre de la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores. En virtud de la tacha sustantiva formulada, corresponde determinar si su naturaleza jurídica corresponde a la de un bien de dominio público o, por el contrario, a la de un bien de dominio privado.

Para tal efecto, se procederá con el análisis secuencial y sistemático de los asientos registrales que se detallan a continuación.

4. Según el asiento B00001 de la partida N° [REDACTED] el inmueble se independizó mediante el título archivado N° 400434 del 10.08.2006, el cual contiene la **Resolución N° 316-2006-COFOPRI/GT** del 10.8.2006, que refiere lo siguiente:

“Que, la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores, ha solicitado el apoyo y asesoramiento de la COFOPRI para la inscripción de la habilitación urbana ejecutada sobre el terreno de su propiedad, ubicado en el distrito San Martín de Porres, provincia y departamento Lima, así como, de los títulos individuales de sus asociados en el Registro de Predios, lo cual fue aprobado por acuerdo de asamblea general extraordinaria de fecha 12 de marzo del 2006, por lo que ha sido incorporada al citado programa de formalización;

(...)

Que, la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores, cuenta con la aprobación en vía de regularización de los proyectos de trazado y lotización, pavimentación de calzadas y aceras y de instalación de los servicios de agua potable y desagüe, correspondiente a la habilitación urbana para Uso de Vivienda, conforme a la Resolución Directoral Regional N° 005-79/VC-6400 de fecha 21 de febrero de 1979, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, que aprueba el Plano de Lotización signado con el N° 003-79/VC-DCU habilitación urbana que obra inscrita en forma provisional en el asiento 37, Fojas 563, Tomo 2193 del Registro de Predios;”

(El resaltado es nuestro)

Obra también en el título archivado la **Resolución Directoral N° 005-79-VC-6400**, emitida el 21 de febrero de 1979, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción que resuelve lo siguiente:

“Diseño.- Las áreas marcadas en color rosado serán motivo de compensación con los terrenos colindantes.

(...)

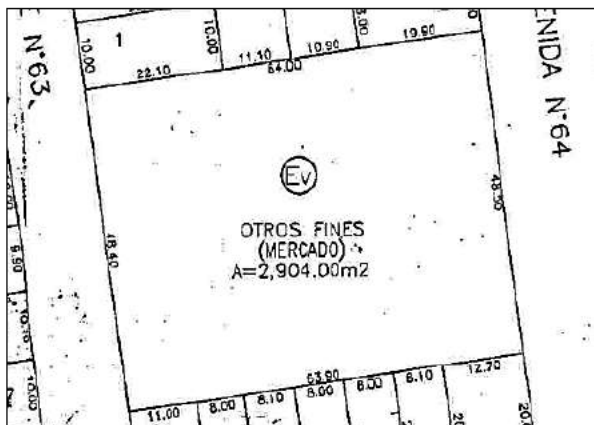
- **El equipamiento** señalado en la Manzana "B" y **los Mercados ubicados en las Manzanas "M" y "E" serán considerados incluidos en el aporte para Otros Fines**, debiendo las áreas para mercado, considerar aceras y estacionamientos reglamentarios usuales para las zonas de comercio.

(...)"

Por otro lado, el **Plano de Trazado y Lotización de Código N° 0522-COFOPRI-2006-GT**, que sirvió de base para la formalización ejecutada por



COFOPRI, gráfica y delimita el lote materia de transferencia de la siguiente manera:



OTROS FINES

| Manzana | USOS | Area m2 |
|---------------|--------------|----------|
| B | EQUIPAMIENTO | 7100.00 |
| Ev | MERCADO | 2904.00 |
| M | MERCADO | 1399.04 |
| TOTAL 3 Lotes | | 11403.04 |

Es fundamental precisar que, mediante este acto, COFOPRI formalizó la habilitación urbana supeditándose estrictamente a la matriz técnica establecida en la Resolución Directoral Regional N° 005-79/VC-6400 del 21.02.1979.

De este análisis se colige que, en la concepción del proyecto original, el predio no fue proyectado como un lote de vivienda o de libre disponibilidad comercial, sino como un aporte reglamentario destinado imperativamente a servicios comunales bajo la denominación de "Equipamiento / Otros Fines".

5. Posteriormente, a través del título N° 1263802 del 29.04.2025 (asiento B00002), se inscribió la modificación de independización y recepción de obras sin variación, sustentada en la Resolución Subgerencial N° 320-2025-SGCyHU-GDU-MDSMP del 11.4.2025. Este acto administrativo es determinante, pues la Municipalidad de San Martín de Porres resolvió:

“ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR PROCEDENTE LA RECEPCIÓN DE OBRAS SIN VARIACIÓN de la Modificación de Habilitación Urbana modalidad C del terreno ubicado en parte del Ex Fundo Garagay Alto, donde se desarrolla la Asociación Pro Vivienda Los Libertadores, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° [redacted] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima(..) Aprobar el Cuadro General de Áreas, aprobados mediante Resolución Sub Gerencial N° 123-2024-SGCyHU-GDU-MDSMP de fecha 28 de febrero de 2024; por los considerandos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el Plano signado con el N° 038-2024-SGCyHU-GDU/MDSMP, forme parte de la Recepción de Obras aprobada mediante la presente Resolución, el que presenta el siguiente cuadro de áreas:

| Descripción | Área m² | % |
|---|------------|--------|
| ÁREA BRUTA TOTAL | 539,682.00 | 100.00 |
| Área Útil de Lotes para Vivienda (1168 Lotes) * | 241,647.94 | 44.78 |



| | | |
|---|------------|-------|
| Parques – Recreación Pública | 48,579.96 | 9.00 |
| Ministerio de Educación | 15,058.02 | 2.79 |
| Ministerio de Salud | 1,791.26 | 0.33 |
| Área Útil de Lotes para Equipamiento Urbano | 8,512.07 | 1.58 |
| Vendible Mínimo | 18,689.20 | 3.46 |
| SERPAR ** | 0.00 | 0.00 |
| Áreas de Compensación | 490.94 | 0.09 |
| Área de Lotes Pendientes de Compensación (Total Dentro) | 4,736.70 | 0.88 |
| Comercial Sectorial C3 | 6,952.02 | 1.29 |
| Área Arqueológica Intangible | 4,959.50 | 0.92 |
| Área Libre y de Vías | 188,264.39 | 34.88 |

(...)

ARTÍCULO TERCERO . - ASIGNAR la numeración 17 al lote ubicado en la Manzana EV inscrito en la partida N° [REDACTED] y lote número 63 al ubicado en la manzana M inscrito en la partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima respectivamente, omitiéndose la palabra Otros Fines, de conformidad con el Plano de Modificación de Habilitación Urbana N° 038-2024-SGLHyPU-GDU-MDSMP, aprobado por Resolución Subgerencial N° 123-2024-SGCyHU-GDU.MDSMP".
(El subrayado es nuestro)

En relación al Plano de Modificación de Habilitación Urbana N° 038-2024-SGLHyPU-GDU-MDSMP aprobado mediante la Resolución Subgerencial N° 123-2024-SGCyHU-GDU-MDSMP y contenido en el Título Archivado N° 1041426 del 12.04.2023, se advierte una descripción técnica vinculante del predio materia de rogatoria:

ÁREA ÚTIL DE LOTES PARA EQUIPAMIENTO URBANO

| Manzana | Lote | Descripción | Área (m2) |
|--------------|------|------------------------|-----------------|
| Ev | 17 | Mercado 1 | 2,904.00 |
| M | 63 | Mercado 2 | 1,399.04 |
| M1 | 1 | Mercado 3 | 648.98 |
| B | 12 | Templo Casa Parroquial | 2,353.05 |
| B | 20 | Local comunal | 1,207.00 |
| Total | | 5 Lotes | 8,512.07 |

Conforme se advierte, dicho acto administrativo ratificó el Cuadro General de Áreas contenido en el Plano de Modificación de Habilitación Urbana N° 038-2024-SGLHyPU-GDU-MDSMP, donde se especifica que el predio materia de transferencia forma parte de los 8,512.07 m² destinados a Área Útil de Lotes para Equipamiento Urbano. Asimismo, el Artículo Tercero de la citada resolución asignó la numeración 17 al lote ubicado en la Manzana EV (Partida N° [REDACTED], **omitiendo la palabra "Otros Fines"**).

6. Para determinar la naturaleza del predio, es imperativo remitirse al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado por D.S. N° 011-



2006-VIVIENDA, que contiene una serie de definiciones en la Norma Técnica G-040⁴, dentro de la cual se define al equipamiento urbano, como:

“Equipamiento urbano: Edificación y/o espacio de uso público destinado a brindar servicios de recreación, salud, educación, cultura, transporte, comunicaciones, seguridad, administración local, gobierno y/o servicios básicos”.

No obstante, existe un error conceptual frecuente al asumir que la calificación de un predio como "equipamiento urbano" implica automáticamente su condición de "aporte reglamentario". Al respecto, se debe distinguir lo siguiente:

- **Los Aportes Reglamentarios:** Constituyen cesiones gratuitas y obligatorias de terreno que el administrado transfiere a favor de entidades públicas como condición dentro de un proceso de habilitación urbana (Ley N° 29090). Su fin es transformar un terreno rústico en urbano, formalizando la titularidad a favor del Estado.
- **El Equipamiento Urbano:** Representa un uso de suelo o sistema urbanístico. Comprende establecimientos de salud, educación o cultura que pueden ser de **propiedad pública, privada o mixta**, destinados a fines metropolitanos o locales según los instrumentos de planificación, sin que ello suponga necesariamente una transferencia de propiedad gratuita.

Esta distinción es recogida y ratificada por la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley N° 31313)⁵. En su artículo 88⁶ (modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1674), la Ley establece que el equipamiento

⁴ Esta norma ha sido modificada mediante Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA del 27/1/2021.

⁵ Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, publicada el 25 de julio de 2021 en el Diario Oficial El Peruano.

⁶ **Artículo 88.- Equipamiento**

88.1. Los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural deben incluir como uno de sus sistemas urbanísticos el sistema de equipamiento, de ser el caso, el cual consta de instalaciones o edificaciones que prestan servicios públicos o privados de carácter colectivo a las personas, permitiéndoles desarrollar actividades indispensables para su desarrollo humano y social.

88.2. El Equipamiento comprende los establecimientos educativos de todos los niveles, las Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud - IPRESS públicas, privadas y mixtas, los espacios destinados al desarrollo cultural y artístico, los espacios destinados a la seguridad ciudadana, los espacios destinados al cuidado de la ciudadanía en sus distintas edades y géneros, espacios de acogida y atención a personas en situación de vulnerabilidad, los espacios de intercambio comercial, y otros que se requieran para el desarrollo de la ciudad o centro poblado.

88.3. Los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural identifican las áreas de reserva para equipamiento.

88.4. Las áreas de aportes reglamentarios como resultado de los procesos de habilitaciones urbanas forman parte de las áreas a ser utilizadas para la provisión de equipamiento urbano.

88.5. El Estado garantiza la provisión del equipamiento indispensable para el desarrollo integral humano y social de la ciudadanía como parte de su obligación de construir una ciudad sostenible”.



urbano es el **género** (sistema general), mientras que los aportes son solo una de sus **especies** (fuentes de suelo).

La citada norma precisa que el equipamiento se define por la función que cumple: prestar servicios colectivos de carácter público o privado. Al incluir explícitamente a las entidades privadas en sectores como salud y educación, la Ley reconoce que un predio puede mantener su **naturaleza privada** y su condición de "Equipamiento" simultáneamente.

Finalmente, el numeral 88.4 del referido artículo es taxativo al señalar:

“Las áreas de aportes reglamentarios como resultado de los procesos de habilitaciones urbanas **forman parte** de las áreas a ser utilizadas para la provisión de equipamiento urbano”. (El resaltado es nuestro)

De ello se colige que, si bien todo aporte se destina a equipamiento, no todo equipamiento proviene de un aporte.

7. De la revisión de los antecedentes registrales, se advierte que mediante el título archivado N° 400434 del 10.08.2006, se inscribió la habilitación urbana del sector, asignando al predio la categoría de “**Otros Fines**”. Dicha calificación se sustentó en la Resolución Directoral N° 005-79-VC-6400 y el Plano de Trazado y Lotización de Código N° 0522-COFOPRI-2006-GT.

Bajo el marco del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, la Norma G.040 define al Aporte como el área resultante de una habilitación urbana que se cede de forma obligatoria y gratuita para recreación pública o servicios públicos complementarios (educación y **otros fines**), constituyéndose en bienes de dominio público. Asimismo, la Norma GH.020 (Art. 27) ratifica la obligatoriedad de esta cesión a favor de las entidades beneficiarias.

8. No obstante, consta en el **Título N° 1263802 del 29.04.2025** que, al momento de la **recepción de obras**, la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres dispuso la omisión de la condición de “otros fines” (aporte reglamentario), manteniéndose el predio bajo la esfera general de **Equipamiento Urbano**.

Esta instancia ha reconocido en otras resoluciones⁷ que el uso de un lote destinado originalmente a aporte reglamentario puede ser modificado por la autoridad municipal competente, siempre que dicha modificación ocurra antes o durante la recepción de obras de la habilitación urbana. Este supuesto se verifica en el inmueble denominado “**Mercado 1**” (**Manzana EV Lote 17**) de la Urbanización Asociación Pro Vivienda Los Libertadores, cuya recepción de obras fue debidamente aprobada por la Municipalidad de San Martín de Porres.

⁷ Resoluciones N° 4081-2022-SUNARP-TR del 13.10.2022 y N° 328-2006-SUNARP-TR-L del 31.5.2006.



Este Colegiado subraya que el ejercicio de la potestad administrativa se rige estrictamente por el **Principio de Legalidad**. El Estado legitima su actuación a través de la **presunción de validez** consagrada en el artículo 9 del T.U.O. de la Ley N° 27444, la cual genera confianza legítima en los administrados. Todo acto administrativo se reputa válido en tanto su invalidez no sea declarada por la propia autoridad o por la vía judicial.

En ese sentido, las instancias registrales **no pueden controvertir el objeto o contenido de las decisiones municipales**, ya que ello implicaría una invasión de competencias y un cuestionamiento proscrito a la validez del acto administrativo. Los fundamentos fácticos y jurídicos que llevaron a la autoridad local a autorizar el cambio de uso del predio son de exclusiva responsabilidad edil y resultan inatacables en sede registral.

9. Debe tenerse en cuenta también la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (Habilitaciones Residenciales), que en su artículo 4 dispone:

Las Habilitaciones Residenciales deberán cumplir con efectuar aportes, en áreas de terreno habilitado, o efectuar su redención en dinero cuando no se alcanza las áreas mínimas, para los siguientes fines específicos:

- a) Para Recreación Pública
- b) Para Ministerio de Educación y
- c) Para Otros Fines
- d) Para Parques Zonales

Como se aprecia de la inscripción del asiento B00002 de la partida [REDACTED] y del asiento B00008 de la partida matriz [REDACTED], el lote 17 de la manzana EV mantiene la categoría de equipamiento urbano, pero ya no tiene la calidad de aporte reglamentario (otros fines), tal como se establece en el artículo 4 citado.

De la misma manera el artículo 5 de la Norma TH.020 (Habilitaciones para Uso Comercial) del Reglamento Nacional de Edificaciones citado, señala: *"Las habilitaciones para Comercio Exclusivo no están obligadas a entregar Aportes de Habilitación Urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad"*; artículo que señala que la habilitaciones para comercio constituyen en sí, un equipamiento urbano de la ciudad, lo que si bien no es aplicable al caso descrito, sin embargo, nos permite verificar que los equipamientos urbanos no necesariamente constituyen aportes reglamentarios.

10. Bajo los antecedentes expuestos, la supresión de la denominación específica "Otros Fines" y su sustitución técnica por **"Equipamiento Urbano"** en los planos y resoluciones municipales agota cualquier controversia sobre la naturaleza del bien. Al ser categorizado como equipamiento (que, como se analizó anteriormente, puede ser de gestión privada), el predio se mantiene dentro del régimen de **bienes de dominio**



privado, ello sin perjuicio de la naturaleza social y/o de dotación de servicios básicos que le corresponde al equipamiento urbano según su concepción establecida.

En consecuencia, la titularidad dominial permanece a favor de la **Asociación Pro Vivienda Los Libertadores**, entidad que se encuentra plenamente habilitada para realizar actos de disposición o transferencia a favor de terceros. Al quedar acreditado que el inmueble es un bien de dominio privado no afectado permanentemente al servicio público, resulta procedente la inscripción de su transferencia.

Por consiguiente, se procede a **revocar la tacha sustantiva formulada por la primera instancia**.

11. Debe señalarse que el pronunciamiento que se emite en la presente resolución, no constituye contradicción a los pronunciamientos emitidos por esta instancia en resoluciones anteriores, como la N° 322-2012-SUNARP-TR-L del 02.03.2012, N° 148-2016-SUNARP-TR-T del 05.04.2016, N° 4594-2023-SUNARP-TR del 03.11.2023, entre otras, debido al cambio (retiro) de la calidad de aporte como “otros usos” del equipamiento urbano registrado en la partida N° [REDACTED], así como a las normas dictadas posteriormente, al encontrarnos frente a una situación jurídica distinta a la descrita en las citadas resoluciones.

Cabe precisar que en la partida N° [REDACTED] es la propia autoridad municipal la que ha retirado la condición de aporte reglamentario (como otros fines) del inmueble objeto de transferencia, manteniendo el status de equipamiento urbano, el cual como se ha sustentado en las normas aplicables, puede mantenerse en titularidad de la propietaria primigenia sin perder la finalidad por la que ha sido aprobada.

12. De la lectura de la esquila de tacha sustantiva formulada por la primera instancia, se desprende que no se calificó integralmente el título en virtud de la rogatoria planteada por el administrado (solo se ha limitado a señalar la causal de tacha sustantiva advertida).

Al respecto, en el CCVIII Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 10 y 11 de abril de 2019, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

Reenvío

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

El acuerdo se sustenta en que, de conformidad con el artículo 23 de la Ley N° 26366, Ley de Creación de la Sunarp, “el Tribunal Registral es el órgano que conoce en segunda y última instancia administrativa registral los



recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás actos registrales expedidos por los registradores en primera instancia”.

La norma no señala que el Tribunal Registral pueda pronunciarse en caso de ausencia de denegatoria y, menos aún, sin que exista impugnación del interesado de por medio, esto por cuanto cuando la segunda instancia se pronuncia lo hace, entre otros, revocando o confirmando las decisiones de los registradores o abogados certificadores (conforme al artículo 156 del RGRP), pero no suplantando en sus funciones.

En conclusión, en caso de ausencia de calificación por parte de la primera instancia, el Tribunal Registral no podrá pronunciarse.

Bajo esa lógica, esta Sala considera que el acuerdo citado resulta aplicable al caso materia de análisis, pues, como se ha indicado, el registrador no ha evaluado la documentación presentada con todos los alcances previstos para ese efecto por el artículo 32 del RGRP.

En consecuencia, conforme al criterio adoptado como acuerdo, esta Sala **dispone el reenvío del título a la primera instancia para que, conforme a la normativa registral, cumpla con realizar la calificación correspondiente.**

De este modo, el administrado tendrá además la garantía de una doble instancia, conforme a lo regulado en la Ley N° 26366, si el resultado de la calificación dista de la inscripción del título.

13. Se deja constancia que en el Pleno 293-2024 del Tribunal Registral, llevado a cabo los días 12 y 13 de diciembre de 2024 y publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de enero de 2025, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

CÓMPUTO DEL PLAZO EN CASO DE REENVÍO

Cuando el Tribunal Registral dispone el reenvío para que el registrador culmine la calificación integral del título, debe entenderse que se requiere de una acción por parte de la primera instancia, es evidente entonces que el plazo señalado por el artículo 162 no puede ser contabilizado desde la fecha de notificación de la resolución, sino desde que el registrador en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal emite el pronunciamiento respectivo.

Criterio contenido en la Resolución 4735-2024-SUNARP-TR del 31/10/2024.

Lo que deberá tener presente la primera instancia para los fines de ejecución de la presente resolución.

Estando a lo acordado por mayoría;



VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la esquila de tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER** el reenvío del título a la primera instancia, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. Los bienes denominados equipamiento urbano en el Perú tienen la naturaleza jurídica de bienes de dominio público, lo que les otorga un régimen de protección especial. Esto significa que son inalienables (no se pueden vender), inembargables e imprescriptibles (su propiedad no se pierde por el paso del tiempo).

Esta condición especial se fundamenta en la propia Constitución Política del Perú, que en su artículo 73° establece que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles.

Características de los Bienes de Dominio Público

El estatus de bien de dominio público implica tres características fundamentales:

- **Inalienables:** Están fuera del comercio, no pueden ser vendidos ni transferidos a particulares de forma definitiva.
- **Inembargables:** No pueden ser objeto de medidas cautelares como embargos por deudas.
- **Imprescriptibles:** El Estado no pierde la propiedad de estos bienes por el paso del tiempo o la ocupación de terceros.

Debido a estas características, un lote de equipamiento urbano no puede ser objeto de actos de disposición, aunque sí es posible entregarlo en usufructo, concesión o cesión de derechos a otras entidades públicas o privadas para su gestión y mantenimiento.

Marco Normativo Específico



La naturaleza jurídica del equipamiento urbano se define en diversas normas:

- Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos: Define los espacios públicos como bienes de dominio público, inalienables, inembargables e imprescriptibles.
- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales: Establece el régimen general de la propiedad estatal y la administración de los bienes de dominio público y privado del Estado.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades: Establece que las municipalidades son responsables de normar y gestionar estos bienes de uso público, incluyendo el equipamiento urbano.

¿Qué se considera Equipamiento Urbano? (Clasificación y Ejemplos)

El equipamiento urbano comprende el conjunto de edificaciones y espacios utilizados para prestar servicios públicos a las personas. Según el "Reglamento de las Secciones II, III y del Título I del Reglamento Nacional de Edificaciones", se define y clasifica de la siguiente manera:

| Tipo de Equipamiento | Descripción | Ejemplos de Bienes |
|----------------------|--|--|
| Educación | Edificaciones para la enseñanza. | Colegios, institutos, universidades. |
| Salud | Establecimientos para la atención médica. | Hospitales, postas, clínicas. |
| Cultura | Espacios para actividades culturales y recreativas. | Bibliotecas, museos, teatros, parques, plazas. |
| Comercio | Instalaciones para el intercambio comercial. | Mercados, centros comerciales. |
| Usos Especiales | Para fines específicos. | Cementerios, instalaciones de seguridad. |
| Servicios Comunales | Para actividades de la administración pública y servicios básicos. | Locales municipales, compañías de bomberos. |

Es importante destacar que "lotes de equipamiento urbano" son una categoría específica dentro de los bienes de dominio público, a menudo denominados "aportes reglamentarios", que son terrenos cedidos obligatoriamente al Estado.

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) ha confirmado esta naturaleza jurídica en diversas resoluciones. Un ejemplo claro es la Resolución N° 0025-2025/SBN-ORPE, que declara que un inmueble calificado como lote de equipamiento urbano tiene la naturaleza jurídica de un bien de dominio público.

En resumen, el equipamiento urbano en el Perú es un componente del dominio público del Estado, destinado a la función social y al servicio de la



comunidad. Su régimen jurídico especial garantiza su protección y uso en beneficio colectivo.

2. El inmueble materia de adjudicación tiene la calificación de equipamiento urbano, por ende, se trata de un bien de dominio público que no puede ser objeto de actos de disposición.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se confirme la tacha sustantiva.

Pedro Álamo Hidalgo
Vocal del Tribunal Registral