



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 1743 -2022-SUNARP-TR

Arequipa, 06 de mayo de 2022.

APELANTE : CARLOS HIPÓLITO CACÑAHUARAY
HUILLCAHUARI
TÍTULO : N° 279846 del 28.01.2022
RECURSO : N° 001907 del 14.2.2022
REGISTRO : PREDIOS – AYACUCHO
ACTO : INSCRIPCIÓN DEFINITIVA DE SANEAMIENTO DE
PROPIEDAD ESTATAL
SUMILLA :

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEFINITIVA EN EL PROCEDIMIENTO
ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE PREDIOS ESTATALES:**

“El plazo de vigencia de la anotación preventiva se computa desde la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a su extensión”.

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN
PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la conversión a inscripción definitiva del dominio del predio registrado preventivamente en la partida N° 11161634 del Registro de Predios de Ayacucho.

Para dicho efecto se ha presentado la siguiente documentación:

- ✓ Formato de Solicitud de Inscripción que contiene la rogatoria.
- ✓ Oficio N° 034-2022-GRA/GG-GRDS-DIRESA-RSCA-DE de fecha 26.01.2022 suscrito por la Dirección Regional de Salud representada por su Director Ejecutivo Santos Alejandro Barrientos Valdez.
- ✓ Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

La Registradora Pública (e) del Registro de Predios Lisbeth Roxana Nieto Cisneros, emitió la eschuela de tacha sustantiva conforme a los siguientes fundamentos:

“(…)

II. FUNDAMENTO DE LA TACHA:

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, los alcances de la calificación comprenden, entre otros aspectos, la confrontación de la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

De otro lado, conforme lo establece el principio de prioridad preferente previsto en el numeral IX del título preliminar del RGRP, que establece: “los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.

De conformidad al Art. 252.4° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (Reglamento de la Ley N° 29151), se ha prescrito: “La citada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (06) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por el mismo plazo y por única vez. Vencido dicho plazo, o con la inscripción definitiva, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

2.1 En el presente caso se presenta el oficio N° 034-2022-GRA/GG-GRDS-DIRESA-RSCA-DE de fecha 26.01.2022, solicitando la inscripción definitiva de la partida N° 11161634, adjuntando el número de CUS correspondiente.

En ese sentido, verificado la partida electrónica N° 11161634 del Registro de Predios, se aprecia que, en ésta obra inscrita la anotación preventiva (As. G0001), el cual fue ingresado mediante el Título N° 1877853 del 16.JUL.2021, por lo que, el plazo de vigencia de 06 meses es computado desde esta última, habiendo concluido el 16.ENE.2022. Por lo que a la presentación del presente título (28.01.2022), ya se encontraba caduco la anotación preventiva, debido que tampoco con anterioridad se solicitó la prórroga.

Por tanto, de conformidad con el artículo 42 literal “b” del Reglamento General de los Registros Públicos, se tacha sustantivamente el presente título porque existen obstáculos insalvables que emanen de la partida registral.

(…).”

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación principalmente en los siguientes fundamentos:

- El art. 252.4 señala: “La citada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (06) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por el mismo plazo y por única vez. Vencido dicho plazo, o con la inscripción definitiva, la anotación preventiva caduca de pleno derecho”.
- Una anotación preventiva se hace efectiva naturalmente desde que se inscribe porque si no se concreta este acto no podría establecerse un plazo de vigencia.
- Es necesario precisar que la inscripción de la anotación preventiva se hace efectiva con fecha 29.09.2021, en tal sentido la vigencia de los seis meses de este acto es hasta el 29.03.2022 y la presente rogatoria se presentó el 28.01.2022.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N° 11161634 del Registro de Predios de Ayacucho se encuentra anotada preventivamente la independización del predio rústico ocupado para el Centro de Salud Ccollpacucho, ubicado en el distrito de Vischongo, provincia de Vilcashuamán y departamento de Ayacucho.
 - ❖ En el asiento C00001 consta anotado preventivamente el dominio del predio *submateria* a favor del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).
 - ❖ En el asiento D00001 corre registrada la anotación preventiva de afectación en uso, a favor del Gobierno Regional de Ayacucho representado por la Dirección Regional de Salud de Ayacucho, sobre el total del predio inscrito en la presente partida, en mérito al D.S. N° 008-2021-VIVIENDA.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

determinar es la siguiente:

- Conforme al D.S. N° 008-2021-VIVIENDA: ¿desde cuándo se computa la vigencia de las anotaciones preventivas en el marco del saneamiento de la propiedad estatal?

VI. ANÁLISIS

1. El saneamiento de la propiedad, tanto de los derechos que se tienen sobre los predios como de su descripción física, es una cuestión que interesa por igual a las personas (naturales y jurídicas) y al Estado, debido a los beneficios que proporciona un derecho debidamente saneado, entendiendo por saneamiento al hecho que la información que consta en los Registros Públicos refleje la realidad.

En este sentido, en el caso de la propiedad estatal, a lo largo de los años se han emitido diversas disposiciones normativas orientadas a facilitar el saneamiento de los bienes de propiedad estatal, como es el caso del artículo 35 del Reglamento de Inscripciones regulado por la Ley 5097, el Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley N° 26512¹, ampliada a todos los organismos e instituciones del sector público con la Ley N° 27493² y el Decreto Supremo N° 130-2001-EF³.

2. No obstante, los referidos dispositivos normativos fueron derogados⁴ por el Decreto Legislativo N° 1358⁵ que -entre otros- reguló el procedimiento especial de saneamiento físico legal de inmuebles estatales en sus artículos 17-D y siguientes, actualmente consolidados en los artículos 21 y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA⁶ (en adelante, TUO de la Ley N° 29151). Estos dispositivos derogados se aplicaron transitoriamente de forma ultractiva en todo lo que no contravenga a las nuevas disposiciones⁷ del procedimiento especial.

¹ Ley que declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Sector Educación y del Sector Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, publicada el 28.07.1995 en el diario oficial El Peruano.

² Publicada el 02.07.2001 en el diario oficial El Peruano.

³ Publicado el 04.07.2001 en el diario oficial El Peruano.

⁴ Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358 que dispone: "Única.- Derogación.- Deróganse el artículo 4 del Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Ley N° 26512 y la Ley N° 27493."

⁵ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes

⁶ Publicado el 10 de julio de 2019 en el diario oficial El Peruano.

⁷ Conforme a la Única Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1358.

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

Esta aplicación ultractiva estaba condicionada a la adecuación del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado con el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA en lo que respecta a las disposiciones incorporadas por el Decreto Legislativo N° 1358, lo cual se ha efectuado con la publicación del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA⁸ que aprueba el nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante, Reglamento de la Ley N° 29151).

Por esta razón, el anterior reglamento y las normas que regulaban el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales, como el Decreto Supremo N° 130-2001-EF⁹, se encuentran actualmente derogados, aplicándose las nuevas disposiciones a los procedimientos iniciados al amparo de dichos dispositivos al estado en que se encuentren, tal como lo establece el numeral 2 de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151.

Con todo ello, el Estado busca proporcionar un marco favorable que permita el saneamiento de sus predios debido a que los mismos se encuentran permanentemente vinculados al cumplimiento de los fines institucionales de las entidades que lo conforman¹⁰, y por ello orientados a la realización de los deberes que el ordenamiento jurídico impone.

3. En cuanto a la titularidad, la entidad que promueve este procedimiento puede ser propietaria o poseedora del predio materia de saneamiento, estableciéndose consecuencias jurídicas diferenciadas dependiendo de la situación jurídica que ostente, las cuales han sido claramente establecidas en el artículo 23 del TUO de la Ley N° 29151 y se esquematizan para una mejor comprensión en el siguiente cuadro:

Supuesto de hecho	Consecuencia jurídica
Con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta.	Inscripción del dominio directamente a favor de la entidad.

⁸ Publicado el 11.04.2021 en el diario oficial El Peruano.

⁹ El numeral 3 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA deroga expresamente el Decreto Supremo N° 130-2001-EF

¹⁰ Como ha señalado el Tribunal Constitucional en el décimo cuarto considerando de la sentencia recaída en el expediente N° 0014-2015-PI/TC, "Todos los bienes del Estado deben estar destinados al bien común por ser uno de sus deberes conforme al artículo 44 de la Constitución., lo cual es concordante con el artículo 1 de la Constitución. Es la utilidad de estos bienes para cumplir dicho objetivo lo que justifica que sean de propiedad del Estado".

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

No cuenta con título comprobatorio de dominio que conste en documento de fecha cierta, pero sí con posesión para el cumplimiento de sus funciones y el predio es de propiedad estatal.	Inscripción del dominio a favor del Estado y como carga se inscribe automáticamente la afectación en uso a favor de la entidad que promueve el saneamiento.
--	---

Fuente: Artículo 23 del TUO de la Ley N° 29151

4. Cumplido el presupuesto descrito, la entidad titular de la propiedad o la posesión de un predio puede recurrir al procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, para lo cual, sus etapas y requisitos se encuentran regulados en el artículo 245 del Reglamento de la Ley N° 29151, siendo las siguientes:

- (i) Diagnóstico físico legal del predio o inmueble materia de saneamiento físico legal: En esta etapa se recopila información de diversas entidades para determinar las acciones de saneamiento que correspondan ejecutar (artículos 246 y 247).
- (ii) Elaboración de documentos: En esta etapa se elaboran los documentos pertinentes para el tipo de acto que será materia de saneamiento (artículo 249).
- (iii) Notificación: En aquellos casos que no cabe la inscripción definitiva de forma directa, se debe notificar a quien se considere afectado con el acto de saneamiento, salvo que no pueda identificarse, en cuyo caso se recurre a las publicaciones (artículo 251.1).
- (iv) Anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal: Los actos que no implican cambio de titularidad y no afecten potencialmente a terceros no requieren anotación preventiva (artículo 250.1), mientras que los demás actos deberán anotarse dentro del plazo máximo de 30 días de efectuada la notificación o publicación, **la cual tiene una vigencia de 6 meses, prorrogables por igual término y por única vez (artículo 252.4).**
- (v) Oposición en los actos de saneamiento físico legal: Las entidades o particulares cuentan con un plazo de 30 días computados a partir de la notificación o publicación para oponerse al saneamiento, acreditando el derecho real que se

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

vería afectado con este procedimiento especial (artículo 254).

- (vi) Inscripción registral definitiva: Los actos que no implican cambio de titularidad y no afecten potencialmente a terceros se inscriben directamente en forma definitiva, mientras que los actos que se anotan preventivamente se convierten en inscripciones definitivas transcurrido el plazo de oposición sin que se hubiera formulado alguna (artículo 257).
- (vii) Actualización del SINABIP: Extendida la inscripción definitiva el registrador comunica a la SBN la inscripción efectuada (artículo 259).

5. De lo señalado, puede desprenderse que el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales cuenta con dos actos concretos que tienen como propósito brindar el nivel de publicidad idónea para evitar una posible afectación al derecho de cualquier tercero del procedimiento, sea otra entidad pública o un particular, estos son, las notificaciones y la anotación preventiva.

Asimismo, con el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales contemplado en el Reglamento de la Ley N° 29151, vemos que se hace una diferenciación entre aquellos actos que requieren anotación preventiva y los que no, siendo el criterio que diferencia uno de otro, la posibilidad de afectar derechos ajenos sea que se trate de entidades (al variar la titularidad, por ejemplo) o de particulares (*V.Gr.* con el saneamiento de área, linderos o medidas perimétricas).

En caso se vulnere el derecho de algún tercero del procedimiento (entidades o particulares) se prevé como mecanismo de defensa a la oposición, estableciendo así en los artículos 255 y 256 del Reglamento de la Ley N° 29151 que si una entidad estatal o un tercero resulta afectado con este procedimiento formularán su oposición ante la entidad a cargo del saneamiento para que esta derive el expediente a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), a fin que esta última defina si la oposición es fundada o no.

6. En el presente caso, se solicita la conversión a inscripción definitiva del dominio del predio registrado preventivamente en la partida N° 11161634 del Registro de Predios de Ayacucho.

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

Cabe precisar que, verificada la citada partida se aprecia que en el asiento C00001 figura lo siguiente:

“(…)

001. ANOTACION PREVENTIVA DE DOMINIO.- A favor de EL ESTADO PERUANO, representado por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES (SBN), en mérito del oficio N° 0452-2021-GRA/GG-GRDS-DIRESA-DG del 28.06.2021 (...). Se extiende el presente en mérito a la ley N° 29151 y **D.S. 008-2021-VIVIENDA.**

(…)

El título fue presentado el **16.07.2021** a las 12:16:57 PM horas, bajo el N° 2121-01877853 del Tomo Diario 0073. Derechos cobrados -S/ 214.00 soles con recibo número 00007174-727-**HUAMANGA, 29 de Setiembre de 2021.**

(...)”

La registradora denegó la inscripción señalando que las anotaciones estuvieron vigentes hasta el 16.01.2022, por tanto, a la fecha de presentación del presente título (28.01.2022) ya se había producido la caducidad de la anotación preventiva materia de conversión debido a que tampoco se solicitó la prórroga.

Por su parte, la recurrente sostiene que, la anotación preventiva se hace efectiva desde que se inscribe, es decir desde la fecha 29.09.2021, en tal sentido la vigencia de los seis meses de este acto es hasta el 29.03.2022 y la presente rogatoria se presentó el 28.01.2022.

7. Al respecto, la característica fundamental de las anotaciones preventivas, que es uno de los tipos de asientos registrales, es su transitoriedad, tienen un tiempo de vida definido de antemano por la ley (en sentido material), por lo que, una vez transcurrido dicho plazo caducan o se extinguen inexorablemente, a no ser que antes se conviertan en asientos definitivos, con vocación de permanencia.

En ese sentido, el artículo 252 del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, establece con respecto a la vigencia de la anotación preventiva de los actos de saneamiento físico legal lo siguiente:

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

“(…)

252.1 Una vez efectuada la notificación o publicación, para los casos que requieran tal exigencia, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días de ocurrido ello, la entidad solicita al Registro de Predios la anotación preventiva, cuya inscripción es efectuada por la SUNARP en el plazo de diez (10) días conforme a lo establecido en el párrafo 22.2 del artículo 22 del TUO de la Ley. Para este efecto, en todos los casos, se presenta la declaración jurada a que se refiere el literal a) del artículo 249 del Reglamento, adjuntando además, en caso que sea necesaria la identificación o modificación física del predio o inmueble, el plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado.

252.2 Para el caso de inscripción e independización de aportes reglamentarios, previsto en el numeral 5 del artículo 243 del Reglamento, la anotación preventiva se extiende además en mérito a la resolución y plano que aprueba la habilitación urbana.

252.3 Para el caso de independización de aportes reglamentarios, previsto en el numeral 6 del artículo 243 del Reglamento, la inscripción se realiza además en mérito a los títulos archivados de la habilitación urbana que obran en los registros públicos.

252.4 La citada anotación preventiva tiene una vigencia de seis (06) meses, pudiendo solicitarse su prórroga por el mismo plazo y por única vez. Vencido dicho plazo, o con la inscripción definitiva, la anotación preventiva caduca de pleno derecho”. (Resaltado y subrayado nuestro).

Conforme a la actual norma que regula el procedimiento de saneamiento físico legal de predios a favor de las entidades del Estado, las anotaciones preventivas tienen una vigencia de seis meses prorrogables por seis meses más, vencido el cual, su plazo caduca de pleno derecho.

8. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicitó inscribir la conversión a inscripción definitiva de la independización que con carácter de anotación preventiva corre inscrita en la partida electrónica N° 11161634 del Registro de Predios de Ayacucho, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), y la afectación en uso a favor del Gobierno Regional de Ayacucho representado por la Dirección Regional de Salud de Ayacucho, al amparo del procedimiento especial de saneamiento de predios estatales regulado por el Decreto Supremo N° 008-2021-

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

VIVIENDA. Dicha anotación preventiva se extendió el 29/9/2021, en mérito del título archivado N° 01877853 del 16/7/2021.

Como se mencionó anteriormente, el procedimiento especial de saneamiento de predios estatales se conforma por etapas, siendo en dos de ellas que participa el Registro, previa rogatoria de la entidad que efectúa el saneamiento, siendo concretamente en la anotación preventiva y en la inscripción registral definitiva.

La inscripción registral definitiva se encuentra regulada por el artículo 257 del Reglamento de la Ley N° 29151, cuyo tenor es como sigue:

“Artículo 257.- Inscripción registral definitiva

*251.1 En los casos en que se haya extendido la anotación preventiva, **a partir del día siguiente de vencido el plazo para la oposición a que se refiere el artículo 254 del Reglamento**, sin que se haya presentado ésta, la entidad solicita que la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva. Al solicitar dicha inscripción la entidad debe adjuntar el cargo de notificación o publicación, según corresponda e indicar el número de CUS del predio o inmueble, lo cual debe ser verificado por el registrador del Registro de Predios correspondiente, quedando fuera de la calificación otros aspectos formales y de contenido de la notificación.*

(...)” (El resaltado es nuestro).

Se puede apreciar, el plazo que habilita la inscripción registral definitiva se computa a partir del día siguiente de vencido el plazo de oposición regulado por el artículo 254 del Reglamento de la Ley N° 29151, el cual señala lo siguiente:

“Artículo 254.- Oposición en los actos de saneamiento físico legal

*254.1 Las entidades o particulares que se consideren afectados con el acto materia de saneamiento físico legal pueden oponerse, acreditando el derecho real que les afectaría, **en un plazo de treinta (30) días computados a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento**, según corresponda.*

(...)” (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, el plazo de 30 días para que proceda la inscripción registral definitiva se computa a partir de la notificación o publicación del acto de saneamiento, siempre y cuando se efectúe durante la vigencia de la anotación preventiva.

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

9. Ahora bien, en las normas citadas, no se hace referencia a la fecha desde cuándo se debe computar el plazo de vigencia de la anotación preventiva para el saneamiento de la propiedad estatal.

A dicho efecto, debemos remitirnos al numeral IX del Título Preliminar el Reglamento General de los Registros Públicos¹¹, que contempla entre los principios registrales, al principio de Prioridad Preferente, en el cual se señala que los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

10. De igual manera, el art. 68 del acotado reglamento indica: *“Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta”*, enfatizando la retroacción de los efectos de la inscripción del acto o derecho. Ello implica que la anotación preventiva deja de ser tal (carácter transitorio o provisional) para convertirse en adelante en un asiento definitivo, esto es, que el asiento de anotación preventiva se encuentra ligado, indisolublemente, al asiento donde consta inscrito el acto o derecho respectivo.

En este último supuesto, el asiento de inscripción del acto o derecho no va a producir sus efectos y no va a retrotraerse a la fecha del asiento de presentación del título correspondiente sino que sus efectos se retrotraerán **a la fecha del asiento de presentación de la anotación preventiva** que le guardó prioridad. Debe aclararse que en ambos casos (inscripción regular o anotación preventiva), estamos ante la actuación del principio de prioridad contenido en el artículo 2016 del Código Civil.

11. Siendo así, tenemos que aunque la ley especial no haya señalado expresamente la fecha de inicio de la anotación preventiva, existen elementos que sí nos permiten determinar la fecha de inicio de la misma, aplicando la norma general contenida en el referido artículo 2016, concordado con el numeral IX del Título Preliminar y artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹¹ **IX. PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE**

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

Por lo demás, queda claro que la anotación preventiva tiene por finalidad anunciar un nuevo hecho que todavía no llega en forma definitiva al Registro.

12. Dicha circunstancia ha sido precisada en el CCLIX Pleno Extraordinario del Tribunal Registral llevado a cabo el día 03 de mayo de 2022, aprobando el siguiente acuerdo:

INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEFINITIVA EN EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE PREDIOS ESTATALES

“El plazo de vigencia de la anotación preventiva se computa desde la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a su extensión”.

Estos criterios constituyen pautas obligatorias a seguir por los miembros de este Tribunal para la calificación de títulos sobre saneamiento de bienes estatales al amparo del procedimiento especial de saneamiento de predios estatales.

13. Así, los alcances de la calificación registral en todos los casos, para que opere la inscripción definitiva cautelada por la anotación preventiva, constituirá requisito indispensable que ésta se encuentre vigente y que no haya caducado.

En el caso analizado, la anotación preventiva fue extendida en mérito al título archivado N° 01877853 de fecha 16/7/2021; en consecuencia, y con el sustento de todo lo argumentado anteriormente, sus efectos se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título respectivo, esto es, que estuvo vigente por 6 meses contados desde el 16/7/2021 hasta el 15/1/2022, y tal como lo ha señalado el registrador del Registro de Predios de Ayacucho, a la fecha de presentación del título apelado (28/1/2022), dicha anotación preventiva ya caducó, por lo que no procede la inscripción definitiva solicitada.

Corresponde **confirmar la tachá sustantiva** formulada al título.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal suplente Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

RESOLUCIÓN N°1743 -2022-SUNARP-TR

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 076-2022-SUNARP-TR-PT de fecha 04.04.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

VII. RESOLUCIÓN

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

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARASANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral