



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 26 de septiembre de 2022.

APELANTE : **JOSÉ ALEJANDRO OCHOA LÓPEZ**
TÍTULO : N.º 01841044 del 23.06.2022
RECURSO : N.º A0517663 del 16.08.2022
REGISTRO : **PREDIOS - LIMA**
ACTO : **BLOQUEO REGISTRAL**
SUMILLA :

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO

No procede la anotación de bloqueo registral de una partida para la eventual inscripción de la donación de un predio, en razón de que dicho acto jurídico sólo existe desde la extensión de la escritura pública correspondiente; por ende, no puede retrotraer sus efectos a la fecha de presentación del bloqueo. El defecto constituye una causal de tacha sustantiva.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, a través del Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP, se solicita la anotación de bloqueo de la partida registral N° 12809923 del Registro de Predios de Lima, respecto de la donación contenida en la minuta de fecha 17.06.2022 otorgado por Rudy Pérez Samán a favor de María del Pilar Miranda Granda.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato electrónico de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Solicitud notarial de anotación de bloqueo registral formulada por el notario de Callao José Alejandro Ochoa López.
- Minuta de donación de fecha 17.06.2022.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Gloria Beatriz Brush López Del Solar, en los siguientes términos:

“(…)

1. *El acto que se solicita inscribir es un BLOQUEO sobre una DONACIÓN en la partida N° 12809923 del Registro de Predios, el mismo que de conformidad con el art. 1625 del Código Civil es un acto ad solemnitatem, debe hacerse por escritura pública, bajo sanción de nulidad, por lo que no puede ser objeto de ratificación o confirmación por los otorgantes, dejando claro la norma que la donación solo existe cuando se realiza por escritura pública.*

2. *Teniendo en cuenta que el efecto principal del bloqueo, según el art. 137 del Reglamento de Inscripción de Registro de Predios, es que durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho, incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.*

3. *Siendo así, no resulta procedente bloquear una minuta de “Donación” pues ello implicaría que cuando se realice la escritura pública de donación fecha posterior al bloqueo, los efectos jurídicos de la misma se retrotraigan a la fecha del asiento de presentación del bloqueo, con lo que se estaría otorgando retroactividad a un acto nulo.*

*Por lo expuesto se procede a la tacha de este título, en aplicación de lo establecido en el art. 42 inciso b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
(…)”*

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Lo que se pretende es la anotación preventiva de una minuta de donación, con el fin de que, durante el plazo de vigencia del bloqueo, no se inscriba o anote preventivamente algún acto o contrato incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado. Vale la pena redundar en el sentido que, lo que se está reservando es la prioridad registral, con el fin de cautelar que no ingrese ningún



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

título incompatible con el que pretende reservar la prioridad con el bloqueo

- El artículo 1625° del Código Civil estipula la formalidad de la donación de inmuebles, la misma que es por escritura pública, bajo sanción de nulidad, eso siempre y cuando no se formalice o concluya con la escritura pública, pero eso es para que surta plenos efectos la transferencia de propiedad, sin embargo mediante el bloqueo registral, el mismo que es una anotación preventiva, no se transfiere aún la propiedad, sino que se reserva la prioridad registral para que no se vea afectado el acto posterior de la donación con una inscripción incompatible.

Dentro de este lapso en el cual se encuentra establecido el bloqueo registral, se puede o no dar un negocio jurídico. El bloqueo registral no decide en definitiva la situación jurídica de la partida registral en la que se anota, solo abre un plazo de cierre registral, dentro del cual se puede o no conformar una nueva situación jurídica de la partida registral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 12809923** del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el predio ubicado en Calle Oasis N° 109 casa C, urbanización Rinconada de Ate – Sección N°6, del distrito de La Molina, provincia de Lima, departamento de Lima.
 - ❖ En el Asiento C00004 corre inscrita la compraventa del predio a favor de Rudy Pérez Samán. Título N°430876 del 14.05.2012.

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 corresponde determinar:

- ¿Procede la anotación del bloqueo de una partida para la eventual inscripción de un anticipo de legítima?



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral de los actos cuya inscripción se solicita, se encuentra regulada en el primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil, el establece que 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.

Asimismo, el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) en su artículo 31° señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que, en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el literal d) del artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias deben:

“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”.

2. La institución del bloqueo se encuentra regulada por el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Ley N° 20198 y la Ley N° 26481. El actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN también contiene regulación en los artículos 136 y 137.

La figura del bloqueo es una típica anotación preventiva, pues permite el acceso temporal al Registro de un acto inscribible cuya escrituración se encuentra pendiente o en trámite ante un notario. Las características de que goza esta anotación son la temporalidad y provisionalidad por el plazo de caducidad de 60 días, así como la posibilidad de que dicha anotación, que publica un derecho imperfecto registralmente, se convierta en una inscripción cuando se presente la escritura pública correspondiente, pero la inscripción subsecuente tiene una especial



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

característica; sus efectos se retrotraen a la fecha en que se efectuó la anotación.

Adicionalmente, el bloqueo registral impide, durante su vigencia, cualquier anotación o inscripción de títulos incompatibles con el derecho anotado. La parte considerada del citado Decreto Ley N° 18278 señala que, el objetivo de dicha norma es aligerar la contratación sin desmedro de la seguridad jurídica, para lo cual se instituye el bloqueo registral de partidas, el cual asegura la inscripción de los contratos y permite su ejecución sin necesidad de comprobar la inscripción de los mismos.

3. Como puede apreciarse, el efecto principal del bloqueo, según el artículo 4 del Decreto Ley N° 18278¹ y la precisión del artículo 137² del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), es que durante el plazo de vigencia del bloqueo no se inscriba o anote preventivamente algún acto o contrato incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.

Es así, que los efectos del bloqueo están ligados a la aplicación del principio de prioridad³. Anotado el bloqueo se produce el cierre temporal de la partida registral para los actos incompatibles, a efectos que se cumpla con la formalización notarial e inscripción registral del acto o contrato, dentro del plazo legal.

Como queda evidenciado, el bloqueo registral permite gozar de la eficacia retroactiva del contrato con fecha anterior a su formalización notarial. De esta manera, una vez formalizado el contrato mediante la escritura pública y, siempre que esta se inscriba dentro del plazo que contempla la citada norma legal, los efectos de dicha inscripción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la anotación del bloqueo respectivo.

¹ **Art. 4.-** Durante el término que establece el artículo 2, el Registrador no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros y por los que se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, salvo que ya se haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente, conforme al artículo anterior.

² **Artículo 137.- Actos no inscribibles durante la vigencia de la anotación del bloqueo registral** Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho, incompatible con aquel cuya prioridad se ha reservado.

³ La prioridad registral se encuentra regulada en los artículos 2016 y 2017 del Código Civil. El artículo 2016 establece que “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro”. El artículo 2017 señala que “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

Asimismo, debe tenerse presente que según el artículo 1 del Decreto Ley N° 18278, luego modificado por el Decreto Ley N° 20198 y la Ley N° 26481, el bloqueo se encuentra establecido a favor de las personas naturales y jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos.

En otros términos, la figura del bloqueo registral tiene por objeto cautelar el futuro acceso al Registro de un acto o contrato que implica una mutación jurídica real.

4. Respecto a la calificación del bloqueo registral el texto del artículo 136° del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN (RIRP) señala:

“Artículo 136.- Anotación de Bloqueo Registral

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias se extienden en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta.

Tratándose de minutas con firma digital o electrónica de los contratantes y del abogado autorizante, de conformidad con la Ley 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, se incorpora en ellas el medio que permita al notario consultar el archivo electrónico donde conste dicho documento a fin de verificar su autenticidad e integridad.

La solicitud del bloqueo se presenta electrónicamente con la firma digital del notario mediante la plataforma informática de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, salvo las excepciones previstas normativamente, en cuyo caso la presentación en soporte papel la realiza el notario o su dependiente acreditado.

La calificación del bloqueo se limita a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral, no siendo materia de calificación otros aspectos como la representación de los intervinientes. No obstante, la calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente.

Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo.”
(Resaltado nuestro).

Conforme a ello, la calificación del bloqueo registral se circunscribe únicamente a lo siguiente:

- ✓ Las formalidades extrínsecas del documento presentado.
- ✓ La acreditación del tracto sucesivo
- ✓ La inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral

Cuando se solicita la inscripción del acto definitivo, la calificación de éste se hará de manera ordinaria.

5. Mediante el citado Decreto Ley N° 18278, ampliado y modificado por la Ley N° 26481, se establece el bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales y jurídicas que lo soliciten, por lo actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos; disponiendo el artículo 3° que una vez recibido el instrumento celebrado por las personas que lo soliciten, el notario oficiará al Registro adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes y por cuyo mérito deberá extenderse la anotación preventiva en la partida registral correspondiente.

El primer párrafo artículo 136° del RIRP establece que la anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias se extienden en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta respectiva.

El segundo párrafo señala que, la solicitud será presentada por el Notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de la presentación electrónica realizada de conformidad con la Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo.

En consecuencia, respecto del bloqueo podemos concluir:



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

- a. Es el notario quien solicita al registro el bloqueo de la partida registral.
 - b. El bloqueo tiene por objeto permitir la inscripción de un acto jurídico cuya escrituración se está llevando a cabo ante notario.
 - c. Durante el plazo de su vigencia, no puede inscribirse ningún acto incompatible con el acto o contrato a inscribirse.
 - d. Finalizado el plazo de vigencia, el bloqueo caduca de pleno derecho.
6. Ahora bien, en el presente caso el título ha sido presentado por la plataforma del SID (Sistema de Intermediación Digital). Asimismo, se advierte de la documentación digital presentada, la copia de la minuta de donación de fecha 17.06.2022 celebrada por los esposos Rudy Pérez Saman a favor de María del Pilar Miranda Granda.

La Registradora formula tacha sustantiva al título, señalando que conforme al artículo 1625 del Código Civil, la donación es un acto *ad solemnitatem*, debe hacerse por escritura pública, bajo sanción de nulidad, por lo que no puede ser objeto de ratificación o confirmación por los otorgantes, dejando claro la norma que la donación solo existe cuando se realiza por escritura pública.

El apelante sostiene que la sanción de nulidad, se da siempre y cuando no se formalice o concluya con la escritura pública, pero eso es para que surta plenos efectos la transferencia de propiedad, sin embargo mediante el bloqueo registral, el mismo que es una anotación preventiva, no se transfiere aún la propiedad, sino que se reserva la prioridad registral para que no se vea afectado el acto posterior de la donación con una inscripción incompatible.

En consecuencia, lo que este colegiado debe dilucidar es si procede el bloqueo de una partida ante la eventual inscripción de la donación.

7. En ese sentido, teniendo en consideración la finalidad del bloqueo registral que es el de reservar su prioridad hasta que se produzca la formalización mediante la instrumentación pública, y los efectos del mismo, en razón de que el derecho real, cuya inscripción fue reservada,



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación del bloqueo respectivo⁴; es necesario analizar la figura de la donación.

De conformidad con el artículo 1621 del C.C., la donación se define como sigue:

“Artículo 1621.- Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien.”

Asimismo, el artículo 1625 del C.C. regula lo referente a la donación de bienes inmuebles de la siguiente manera:

*“Artículo 1625.- La donación de bienes inmuebles, **debe hacerse por escritura pública**, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad.**” (Resaltado nuestro).*

De lo anterior, se puede desprender que **la donación sólo existe cuando se realiza por escritura pública.**

8. Así tenemos que, si bien en las transferencias de bienes inmuebles la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, es decir, el solo consenso (949 del CC) transfiere propiedad; así, una simple minuta ya transfiere propiedad (título material difiere del título formal); sin embargo, en la donación el título material y formal debe ser la escritura pública por mandato legal.

En ese orden de ideas, no puede acceder al Registro una minuta denominada de “donación” pues ello implicaría que cuando se realice la escritura pública de donación en fecha posterior al bloqueo, los efectos jurídicos de la misma se retrotraigan a la fecha del asiento de presentación del bloqueo, cuando la donación no existía.

⁴ El artículo IX del Título Preliminar del RGRP precisa: “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”.
Artículo 5 del Decreto Ley 18278: “- Los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el aviso notarial, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este aviso”.



RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

En consecuencia, no condiciéndose el bloqueo registral con la donación, no resulta procedente anotar el bloqueo de una partida para la eventual inscripción de una donación.

9. Sobre el tema, el CCLXVI Pleno Extraordinario del Tribunal Registral realizado el 22 de setiembre de 2022, aprobó el siguiente criterio:

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO

“No procede la anotación de bloqueo registral de una partida para la eventual inscripción de la donación de un predio, en razón de que la donación solo existe desde la extensión de la escritura pública correspondiente; por ende, no puede retrotraer sus efectos a la fecha de presentación del bloqueo. El defecto constituye una causal de tacha sustantiva.”

El pleno consideró que la improcedencia del bloqueo para la eventual inscripción de una donación constituye una causal de tacha sustantiva.

En consecuencia, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima.

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

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada al título referido en el encabezamiento por 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 ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral