



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. -1191 - 2014-SUNARP-TR-L**

Lima, 26 JUN. 2014



**APELANTE** : **JUAN JAVIER SOLIS PRIVAT.**  
**TÍTULO** : **Nº 8005 del 17/2/2014.**  
**RECURSO** : **Escrito presentado el 8/4/2014.**  
**REGISTRO** : **Registro de Predios de Huancayo.**  
**ACTO (s)** : **Compraventa e hipoteca.**

**SUMILLA** :  
**TRANSFERENCIA Y GRAVAMEN DE LOTE CON AUTORIZACION DE VENTA GARANTIZADA**

*"Para el acceso al registro de la segunda o posterior transferencia y demás gravámenes de un lote que forma parte de una habilitación urbana con autorización de venta garantizada, se requiere que previamente se inscriba la recepción de obras".*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa y garantía hipotecaria otorgada por la sociedad conyugal conformada por Flavio Vicente Pérez Quintana y Rossana Elizabeth Baraybar Vasallo de Pérez a favor de Diana Pilar Guerra Yaranga, con intervención del BBVA Banco Continental, respecto del predio descrito como Lote 14 de la Manzana N, de la Cooperativa de Vivienda de Empleados Bancarios 19 de Julio de Huancayo, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo y departamento de Junín, inscrito en la partida electrónica N° 11018929 del Registro de Predios de Huancayo.

A tal efecto se presenta el parte notarial de la escritura pública de compraventa e hipoteca del 23/1/2013 otorgada ante Notario de Huancayo, Ciro Gálvez Herrera.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

El Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo Wilber Mario Quispe Poma observó el título en los siguientes términos:

**I. ANTECEDENTES:**

*Presentante: Juan Javier Solís Privat  
 Acto(s): Compra-venta e Hipoteca  
 Partida(s) involucrada (s): 11018929 del Registro de Predios.*

**II. DEFECTOS ADVERTIDOS:**

*En relación con dicho título, manifiesto lo siguiente:  
 Del asiento G00001 de la P.E. N° 11018929, se aprecia que consta inscrita una anotación preventiva de venta garantizada, ya que remitiéndonos a su antecedente registral P.E. N° 11007737, se aprecia que se inscribió solamente la*

habilitación urbana en su primera etapa, no habiéndose aún inscrito la recepción de obras, por lo que al NO ser definitiva la inscripción NO resulta procedente efectuar la inscripción de la compra-venta, menos aún la hipoteca, puesto que de conformidad al art. 1106 del Código Civil, no se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros, en tanto que el lote independizado aún no es urbano (al menos registralmente), resultando un lote urbano inexistente como unidad jurídica y económica autónoma, por lo que como ACTO PREVIO, cumpla con inscripción la recepción de obras.

**III. BASE LEGAL:**

Arts. 1106 y 2011 del Código Civil.

Numeral V del Título Preliminar y Arts. 31 y 32 del TULO del RGRP, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN. Art. 39 y 49 del RIRP. Resolución N° 173-2009-SUNARP-TR-A de 5/8/2009

**IV. SUGERENCIAS:**

Sírvase efectuar el acto previo necesario conforme a lo advertido".



**III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los siguientes términos:

-En el asiento D00001, de la partida electrónica N° 11018929, se aprecia que consta inscrita una constitución de hipoteca, no evidenciándose que se trate de una anotación preventiva, así mismo en el asiento E00001 consta inscrita la cancelación y levantamiento de hipoteca, que tampoco se trata y/o aprecia de un asiento preventivo.

- En el asiento D00002 de la referida partida electrónica, se procedió a efectuar el Bloqueo Registral, el cual fue inscrito sin ninguna observación, pues se trata de una partida LEGITIMADA, y que a su vez los celebrantes del contrato de compraventa y constitución simultánea de hipoteca, proceden a formalizar dicho acto material, amparados en la fe pública del Registro (Fe Pública Registral). Sin embargo, si el Registro no hubiera otorgado dicha apariencia simplemente no se hubiera realizado el acto jurídico, derivando y/o alcanzado en su defecto el derecho indemnizatorio establecido en el Reglamento General de los Registros Públicos.

-El Sistema Registral Peruano consagra como uno de sus pilares al Principio de Legitimación recogido en el art. 2013 del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, del cual infiere que los asientos registrales se presumen exactos y validos. 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 o se declare judicialmente su invalidez.

- El principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro pública, por otro lado, también es cierto que la inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones que hubiere a lugar.

**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

**Partida electrónica N° 11018929 del Registro de Predios de Huancayo.**

La rogatoria de inscripción se refiere al inmueble descrito como Lote 14 de la Manzana Ñ, de la Cooperativa de Vivienda de Empleados Bancarios 19 de Julio de Huancayo, distrito y provincia de Huancayo, inscrito en la partida electrónica N° 11018929 del Registro de Predios de Huancayo. (Inscrito en mérito del título archivado N° 6426 del 8/7/2003).

En el asiento C00001 de la citada partida, consta inscrita la anotación preventiva de compraventa garantizada, a favor de la sociedad conyugal conformada por Flavio Vicente Pérez Quintana y Rossana Elizabeth Baraybar Vasallo.

En el asiento D00002 de la partida, consta inscrita el bloqueo de compraventa con garantía hipotecaria, a favor de Diana Pilar Guerra Yaranga, con la intervención del BBVA Banco Continental, registrado el 23 de enero de 2013.

**Partida electrónica matriz N° 11007737 del Registro de Predios de Huancayo.**

El predio matriz del que se independizó el predio antes señalado, es el descrito como Fundo Chorrillos Parcela A, de la urbanización Los Jardines de San Carlos, distrito y provincia Huancayo, a foja 428 del tomo 185 que continúa en la ficha N° 27855 y esta a su vez en la partida electrónica N° 11007737 del Registro de Predios de Huancayo.

En el asiento b-2) de la ficha N° 27855 que continúa en la partida electrónica N° 11007737 del Registro de Predios de Huancayo, consta inscrita la aprobación de la habilitación urbana conformada por las siguientes manzanas A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,LL,M,N,Ñ,O,P,Q,R,S,T,U y V, en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 951-89-AMPH del 22/12/1989, expedida por la Municipalidad Provincial de Huancayo. (Inscrito bajo el título archivado N° 340 del 16/7/1992).

En el asiento B00009 de la referida partida consta anotada la independización del Lote N° 14 de la Manzana Ñ.

En el asiento B00013 de la referida partida consta inscrita la recepción de obras de la habilitación urbana I etapa solo de las Manzanas A,C,D,E,F,G,H,I,J y K, declarado por Resolución Directoral N°054-2003-MPH-DGDU de fecha 26/6/2003 y por Resolución Directoral Rectificatoria N° 111-2003-MPH/DGDU de fecha 4/11/2003, ambas expedidas por la Municipalidad Provincial de Huancayo.

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

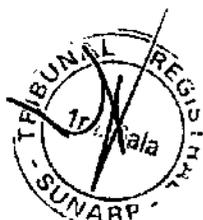
Interviene como ponente el Vocal Elías Vilcahuamán Ninanya.

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

- Para la inscripción de la compraventa e hipoteca de un lote que forma parte de una habilitación urbana con autorización de venta garantizada, ¿se requiere que previamente se inscriba la recepción de obras?

**VI. ANÁLISIS**

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa y garantía hipotecaria otorgada por la sociedad conyugal conformada por Flavio Vicente Pérez Quintana y Rossana Elizabeth Baraybar Vasallo de Pérez a favor de Diana Pilar Guerra Yaranga, con intervención del BBVA Banco Continental, respecto del predio descrito como Lote 14 de la Manzana Ñ, de la Cooperativa de Vivienda de Empleados Bancarios 19 de Julio de Huancayo, distrito y provincia de Huancayo, inscrito en la partida electrónica N° 11018929 del Registro de Predios de Huancayo.



El Registrador ha observado el título indicando que el predio submateria se encuentra en etapa de aprobación de proyecto, por lo que previamente a la inscripción de la compraventa se requiere que se inscriba la etapa de recepción de las obras de habilitación urbana. Asimismo señala que no procede constituir hipotecas sobre bienes futuros.

En consecuencia, este colegiado deberá determinar si procede denegar la inscripción de la compraventa e hipoteca en virtud de que la habilitación urbana se encuentra en la etapa de aprobación de proyecto.

2.El antecedente registral de la partida N° 11018929 del Registro de Predios de Huancayo, es la ficha N° 27855 que continúa en la partida electrónica N° 11007737 del Registro de Predios de Huancayo, en cuyo asiento b-2), consta inscrita la aprobación de la habilitación urbana de las siguientes manzanas A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,LL,M,N,Ñ,O,P,Q,R,S,T,U y V, en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 951-89-AMPH del 22/12/1989, expedida por la Municipalidad Provincial de Huancayo.



Asimismo, de la Resolución de Alcaldía N° 951-89-AMPH del 22/12/1989, que obra en el título archivado N° 340 del 16/7/1992 que dio origen al asiento citado precedentemente, podemos extraer lo siguiente:

(...)

**Artículo Primero:** *Apruébase de conformidad con los planos adjuntos signados con el número 116-89, los proyectos referentes a trazado y lotización, pavimentación de calzadas (...) en la etapa de estudios preliminares del terreno de ciento sesenta mil metros cuadrados (160,000.00 m2) de su propiedad, ubicado en el Distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín.*

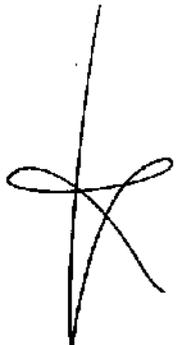
(...)

**Artículo Tercero:** *Los propietarios quedan autorizados para efectuar ventas garantizadas, así como construcciones simultáneas de vivienda de conformidad al capítulo XVIII, XIX y Específicas II.XIX.1, II.XIX.2.A y II.XIX.3.1.A del Reglamento Nacional de Construcciones, en la forma siguiente:*

*Manzanas A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,LL,M,N,Ñ,O,P,Q,R,R',S',T,U' y V (...) Manzana Ñ, con veinte (20) lotes numerados del uno (1) al veinte (20), con un área útil de dos mil novecientos diez metros cuadrados (2,910.00 m2) (...).*

**Artículo Cuarto:** *Autorízase a los propietarios, para su inscripción en los Registros Públicos, en forma preventiva los contratos de venta garantizada.*

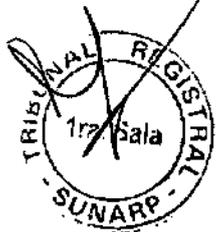
(...)" (Resaltado es nuestro).



De acuerdo con los antecedentes registrales que obran en la citada ficha N° 27855 que continúa en la partida electrónica N° 11007737 del Registro de Predios de Huancayo, sólo consta la aprobación de proyectos; sin embargo, de la partida referida consta inscrita, en su asiento B00013, la recepción de obras solo respecto de las Manzanas A,C,D,E,F,G,H,I,J y K, declarada por Resolución Directoral N° 054-2003-MPH-DGDU de fecha 26/6/2003 y por Resolución Directoral Rectificatoria N° 111-2003-MPH/DGDU de fecha 4/11/2003, ambas expedidas por la Municipalidad Provincial de Huancayo.

Por tanto, no consta inscrita la recepción de obras de los lotes conformantes de la manzana Ñ, en la que se encuentra el predio objeto del título venido en apelación.

3. Por otro lado, debe resaltarse que la habilitación urbana inscrita en el asiento b-2 de la ficha N° 27855 de la referida partida, fue iniciada bajo la vigencia del derogado Reglamento Nacional de Construcciones que regulaba el procedimiento administrativo de habilitación urbana, posteriormente derogado por la Ley General de Habilitaciones Urbanas aprobada mediante Ley N° 26878, la que a su vez fue derogado por la vigente Ley N° 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones) y sus modificatorias.



En tal sentido, la inscripción de la resolución municipal de recepción de obras o de las eventuales modificaciones de la habilitación anotada en aludido asiento b-2 de la ficha N° 27855, se registrará por aquella legislación derogada, conforme lo autoriza la séptima disposición final de la acotada Ley N° 29090. No obstante, debe quedar claro que el acto objeto del presente título no es la inscripción de acto(s) relativos a la habilitación del predio, sino la compra venta e hipoteca de uno de los lotes resultantes de la susodicha habilitación, a la que, respecto de su acceso al registro, debe aplicarse la norma registral vigente a la fecha de presentación del título venido en apelación.

4. Bajo aquellas circunstancias, es preciso dejar constancia que el Numeral II XVIII-4.5 del derogado Reglamento Nacional de Construcciones (RNC) referido a la aprobación de proyectos de la habilitación señalaba:

***"(...) Si el interesado solicita, además, las autorizaciones consignadas en los incisos d), e) y f) del numeral II-XVIII-1-1<sup>2</sup>, éstas podrán ser otorgadas dentro de la misma Resolución o Licencia.***

(...)

*La Resolución de aprobación de proyectos en los casos de habilitaciones urbanas con construcción simultánea de vivienda, de propiedad de cooperativas, asociaciones pro-vivienda o promotores, que se ejecuten con préstamos donde intervienen entidades bancarias o de crédito para vivienda, contendrá las autorizaciones referidas en los incisos b), c), d) y f) del numeral II-XVIII-1.1., así como la de adjudicación o venta de lotes con vivienda, según sea el caso. Por el mérito de dicha Resolución se efectuará ante los Registros Públicos, la inscripción provisional de la habilitación con la cual se podrá gestionar la financiación correspondiente.*

<sup>1</sup> Los Decretos Supremos N° 039-70-VI y 063-70-VI aprobaron la totalidad de los títulos del RNC y normas modificatorias, complementarias y sustitutorias, RNC derogado posteriormente por DS N° 011-2006-VIV que aprobó el Reglamento Nacional de Edificaciones (publicado el 8/5/2006 en el diario oficial El Peruano) vigente desde el día siguiente al que culminó su publicación.

<sup>2</sup> CAPITULO XVIII

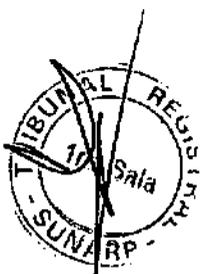
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

II-XVIII-1.- PROCEDIMIENTOS

II-XVIII-1.- Las habilitaciones de tierras consideradas en el presente Título estarán sujetas, según los casos, a los siguientes procedimientos:

- a) Aprobación de estudios preliminares;
- b) Aprobación de proyectos;
- c) Autorización para ejecutar obras;
- d) Autorización para llevar a cabo construcciones simultáneas;
- e) Autorización para celebrar contratos de venta garantizada;
- f) Autorización para inscripción provisional en los Registros Públicos;
- g) Derogado por D.L. 21980 del 25.10.77.
- h) Recepción de obras;
- i) Autorización para la libre venta de lotes o parcelas;
- j) Autorización para la inscripción definitiva de los Registros Públicos; y,
- k) Incorporación de la habilitación, en su nueva condición, a la jurisdicción municipal.

**Una vez que los propietarios aludidos celebren sus contratos de préstamo con la entidad financiera, presentarán a los Registros Públicos los instrumentos que acrediten esa financiación para su inscripción y por su mérito se procederá a independizar cada una de las viviendas, a inscribir en cada una de ellas los contratos de adjudicación o compraventa y el mutuo hipotecario a favor de la entidad financiera y, en su caso, la segunda hipoteca por el saldo de precio a favor del vendedor del inmueble.” (El resaltado y subrayado es nuestro).**



También, debe tenerse presente que conforme al numeral II-XVIII-2 del RNC, el procedimiento administrativo de habilitación urbana tenía tres etapas: aprobación de estudios preliminares, aprobación de proyectos y recepción de obras. En la etapa de aprobación de proyectos (segunda etapa) se podía autorizar la ejecución de obras, la construcción simultánea de viviendas, **la celebración de contratos de venta garantizada y la inscripción provisional en los Registros Públicos**, mientras que en la recepción de obras (tercera etapa) se autorizaba la libre venta de lotes o parcelas y la inscripción definitiva en los Registros Públicos.

En el presente caso, conforme se ha detallado en los numerales que anteceden, sólo aparece registrada la segunda etapa, más no la tercera etapa (recepción de obras) en la que se autorizaba la libre venta de los lotes.

5. De las normas citadas se desprende la naturaleza “provisional” de la inscripción de la habilitación urbana registrada en el asiento b-2 de la ficha N° 27855 (continuada en la partida N° 11007737), así como de la independización de los lotes que la conforman (entre ellas el lote 14 de la manzana N° independizado en la partida electrónica N° 11018929) y, por ende, de su carácter temporal, aunque sin plazo de vencimiento (vigencia indefinida). En tal sentido, no cabe duda alguna, que se trata de inscripciones provisionales con la particularidad de que no están sujetas a un plazo de caducidad (lo que no sucede con las inscripciones provisionales autorizadas por la vigente Ley N° 29090<sup>3</sup>).

Sobre el particular, en el Pleno del Tribunal Registral CXVII llevado a cabo el 08/04/2014, se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

#### **COMPRAVENTA GARANTIZADA AL AMPARO DE NORMAS ANTERIORES A LA LEY 29090**

***“En las habilitaciones urbanas que aún no cuentan con recepción de obras, y tienen autorización para efectuar ventas garantizadas, procederá la anotación preventiva de duración indeterminada de la compraventa garantizada.”***

Por tanto, en el caso sub materia, no estando inscrita la recepción de obras en la partida registral del predio matriz, no quepa duda alguna que la partida electrónica N° 11018929 del Registro de Predios de Huancayo, es una que contiene una anotación preventiva de una venta garantizada, la misma que tiene duración indeterminada.

#### **<sup>3</sup>Artículo 11°.- Vigencia**

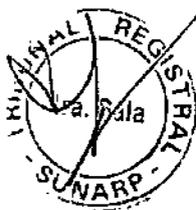
Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario por única vez. La prórroga deberá solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno.

El inicio de la vigencia de las licencias será computado para todas las Modalidades, a partir del ingreso del expediente a la municipalidad respectiva.

Cuando se trate de una habilitación urbana o edificaciones a ejecutarse por etapas, se podrá solicitar una licencia por cada etapa, en base a un proyecto integral cuya aprobación tendrá una vigencia de diez (10) años.



Así las cosas, el acceso al registro de la transferencia de los lotes resultantes de la habilitación urbana en su primera etapa, solo puede hacerse en vía de anotación preventiva con duración indefinida, corriendo la misma suerte las sucesivas cesiones de posición contractual que se hagan respecto del mismo predio, conforme lo dispone el artículo 39 del actual Reglamento del Registro de Predios<sup>4</sup>.



6. De la revisión del título presentado se advierte que éste contiene la "transferencia" del derecho de propiedad otorgado por los titulares registrales Flavio Vicente Pérez Quintana y esposa Rossana Elizabeth Barybar Vasallo de Pérez a favor de Diana Pilar Guerra Yaranga, además de la constitución de hipoteca otorgada por esta última a favor del BBVA Banco Continental. Derechos que, conforme se ha expuesto, no pueden acceder al registro ya que el predio solo ha sido objeto de anotación preventiva, además que, no se trata de una cesión de posición contractual sino de una transferencia del derecho de propiedad.

En efecto, en tanto no se haya recepcionado las obras de habilitación (culminación del procedimiento de habilitación), no puede hablarse, en estricto, de que los lotes resultantes de la aprobación de los proyectos sean existentes o actuales como unidades jurídicas y económicas autónomas, pues estos podrían sufrir variaciones y además se encuentran supeditadas a la terminación del procedimiento de habilitación. Ello nos lleva a afirmar que en realidad se trata de bienes futuros, las que una vez culminado con el procedimiento de habilitación, se tornaran ciertas o actuales, siendo que, conforme al artículo 1106 del Código Civil<sup>5</sup>, no puede constituirse hipoteca sobre bienes futuros.

Por otro lado, en atención al acotado artículo 39 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tratándose de predios anotados preventivamente en virtud de una autorización de venta garantizada, solo procede anotar la propia venta garantizada y las sucesivas cesiones de posición contractual. Empero, en el caso que nos ocupa, no se trata de la venta garantizada, sino de una "segunda transferencia", la misma que no puede acceder al registro como tal, sino como cesión de posición contractual, en la que, conforme al artículo 1435<sup>6</sup> del Código Civil, deben intervenir el cedente, cedido y cesionario, salvo autorización previa o anterior, lo que no se advierte en el contenido de la escritura pública del 23/01/2013 presentada bajo el título apelado.

En consecuencia, **corresponde confirmar la observación** formulada por el Registrador.

<sup>4</sup>Aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN de fecha 03/05/2013, cuyo artículo 39 señala:

**Artículo 39.- Anotación preventiva de la compraventa garantizada**

La compraventa garantizada, y en su caso la cesión de posición contractual, se anotarán preventivamente en la partida individual del respectivo predio. La inscripción definitiva de dichos actos se efectuará simultáneamente con la inscripción de la recepción de obras.

<sup>5</sup> **Prohibición de hipotecar bienes futuros.**

Artículo 1106.- No se puede constituir la hipoteca sobre bienes futuros.

<sup>6</sup> **Cesión.**

Artículo 1435.- En los contratos con prestaciones no ejecutadas total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual.

Se requiere que la otra parte preste su conformidad antes, simultáneamente o después del acuerdo de cesión.

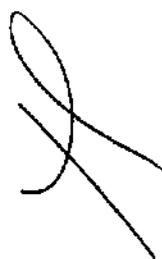
Si la conformidad del cedido hubiera sido prestada previamente al acuerdo entre cedente y cesionario, el contrato sólo tendrá efectos desde que dicho acuerdo haya sido comunicado al cedido por escrito de fecha cierta.

7. Sin perjuicio de ello, este colegiado considera necesario emitir pronunciamiento sobre lo manifestado por el apelante en su recurso de apelación, en el sentido que en la partida del predio se ha inscrito una anterior hipoteca, la cual fue objeto de levantamiento, además que también se ha anotado el bloqueo registral sobre los derechos contenidos en el título venido en apelación, los mismos que fueron inscritas sin ninguna observación por lo que estos gozan de legitimidad y en virtud de ellas debe procederse a la inscripción de los actos rogados con el título apelado.



Conforme se ha referido en el numeral 4 que precede, la anotación preventiva de la venta garantizada se efectuó cuando se encontraba vigente al Reglamento Nacional de Construcciones, la misma que autorizaba el registro de la hipoteca en los supuestos por él descritos. En tal sentido, es de asumir que el registro de la hipoteca obrante en el asiento D0001 de la partida electrónica N° 11018929 habría sido realizado conforme a tal normativa. Evidentemente, su cancelación debía efectuarse cuando así lo declarara el acreedor.

En relación al bloqueo obrante en el asiento D00002 de la referida partida, debe tenerse en cuenta que en su parte considerativa el Decreto Ley N° 18278 del 20/5/1970, precisa que el bloqueo de las partidas registrales asegura la inscripción de los actos o contratos, permitiendo su ejecución sin necesidad de comprobar previamente el hecho físico de la inscripción.



En tal sentido, el bloqueo registral creado por Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481, tal como fue concebido por dichas normas, establecieron como sus características la temporalidad y provisionalidad, las cuales están dadas por el plazo de caducidad de 60 días, y por 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 característica: sus efectos se retrotraen a la fecha en que se efectuó la anotación. Así, el bloqueo busca impedir la inscripción de actos dispositivos y de gravámenes posteriores al derecho aún no formalizado, por ello se justifica en cierta manera que el bloqueo ingrese al registro en el menor tiempo posible.

En atención a ello es que el legislador ha optado por restringir los alcances de su calificación en los términos establecidos en el actual artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>7</sup>.

8. En esa consecuencia y en un caso similar, esta instancia ha emitido pronunciamiento mediante Resolución N° 1063-2013-SUNARP-TR-L del 26 de junio de 2013 señalando que *"No procede anotar el bloqueo hasta que se formalice la compraventa del inmueble, en una partida registral que se encuentra independizada provisionalmente por encontrarse en la Primera*



<sup>7</sup> 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 respectiva.

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

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 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 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".



*Etapa de Aprobación del Proyecto de habilitación Urbana Nueva - Ley 26878 y no cuenta con autorización para la libre disponibilidad de los lotes."*

Es decir este Tribunal consideró que dicha condición -encontrarse independizada provisionalmente- importa un obstáculo en la partida registral por lo que no procede extender la anotación de bloqueo.

Si bien, la anotación del bloqueo contenido en el asiento D00002 de la referida partida registral, contraría el criterio antes señalado, no debe soslayarse que el Registrador dejó constancia de que "la calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo se realizará con los alcances del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos", esto es, anunció que su calificación era restringida, pues conforme a lo dispuesto por el acotado artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dicha calificación solo podía referirse a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral.

Siendo así, no puede sostenerse que el acreedor de la hipoteca que se pretendió inscribir actuó amparado en la fe pública que dimanaba del acotado registro del bloqueo, cuando en ella se dejó constancia que la calificación para aquel registro se haría al presentarse el acto definitivo (léase presentación del instrumento público que contenga la constitución de la hipoteca). Tanto más, si se tiene en cuenta que dicho bloqueo caducó de pleno derecho al vencimiento del plazo de 60 días hábiles (computados a partir del 23/01/2013), hecho que ocurrió mucho antes de la presentación del título venido en grado de apelación (17/02/2014).

Siendo así, queda desvirtuado lo afirmado por el apelante en el sentido que actuó amparado en la fe pública que emanaba de la legitimidad de los asientos registrales.

Estando a lo acordado por unanimidad:

## VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huancayo al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Vocal del Tribunal Registral

**ELÍAS VILCAHUAMAN NINANYA**  
Vocal del Tribunal Registral

