



CCLXVI PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD VIRTUAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día jueves 22 de setiembre de 2022 se reunieron en Pleno Registral bajo la modalidad virtual con la participación de los vocales: Daniel Edward Tarrillo Monteza, quién actúa como presidente, Rosario Guerra Macedo como Secretaria Técnica, Pedro Álamo Hidalgo, Beatriz Cruz Peñaherrera, Karina Figueroa Almengor, Elena Rosa Vásquez Torres, Mirtha Rivera Bedregal, Mariella Aldana Durán, Walter Morgan Plaza, Luis Esquivel León, Aldo Samillán Rivera, Luis Ojeda Portugal, Roberto Luna Chambi y Jorge Luis Almenara Sandoval.

Lugar:

- **Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga N° 695, cuarto piso, San Isidro.**
- **Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.**
- **Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.**

Quórum e instalación:

Contando con la participación virtual a través de la plataforma del zoom de 14 vocales (titulares y suplentes) del Tribunal Registral, el presidente del Tribunal Registral declaró válidamente instalado el Pleno Registral.

Cabe señalar que la vocal Gloria Salvatierra Valdivia y la vocal (s) Rocío Peña Fuentes se encuentran con licencia médica.

Agenda:

BLOQUEO PARA LA EVENTUAL INSCRIPCIÓN DE UNA DONACIÓN

La Quinta Sala solicita la convocatoria a Pleno extraordinario para unificar criterios; puesto que respecto al tema hay resoluciones contradictorias, siendo las siguientes:

- RESOLUCIÓN N° 106-2021-SUNARP-TR

PROCEDENCIA DE BLOQUEO DE PARTIDA

“El bloqueo registral constituye una anotación preventiva que tiene por finalidad reservar prioridad para la inscripción de actos a través de los cuales se constituya, amplíe o modifique derechos reales sobre inmuebles. Por lo tanto, y conforme al artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para su extensión se requiere únicamente la copia simple de la minuta, mas no el instrumento público que contiene el acto”.

- RESOLUCIÓN N° 1933-2015-SUNARP-TR-L



IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO REGISTRAL

No procede el bloqueo de una partida para la eventual inscripción de una donación.

La Quinta Sala desea apartarse de la primera posición y adoptar la Segunda Posición, proponiendo la siguiente sumilla:

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO

No procede la anotación de bloqueo registral de una partida para la eventual inscripción de la donación del 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 **presidente del Tribunal Registral** remite la ponencia del vocal suplente Jorge Almenara, siendo la siguiente:

BLOQUEO PARA LA EVENTUAL INSCRIPCIÓN DE UNA DONACIÓN

PROBLEMÁTICA:

¿Procede la anotación del bloqueo de una donación?

Se ha advertido criterios discrepantes en la emisión de Resoluciones respecto del tema planteado; por un lado se ha establecido que debe inscribirse el bloqueo (Resolución N° 106-2021-SUNARP-TR) y por otro lado que no debe inscribirse (Resolución N° 1933-SUNARP-TR-L); ambas posiciones amparadas de acuerdo al siguiente detalle:

ANTECEDENTES:

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.

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:

- 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.

Ahora bien, tratándose de la calificación de un título por el que se solicita la anotación de bloqueo, corresponde calificarlos con las limitaciones establecidas en el artículo 136° del RIRP, esto es, sólo



corresponde calificar: las formalidades extrínsecas del documento, el tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral.

En ese sentido, la calificación del bloqueo implica verificar, entre otros aspectos, las formalidades extrínsecas del documento.

Por otro lado, en nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se transmite de manera consensual en el ámbito extrarregistral, de conformidad con lo previsto por el artículo 949 del Código Civil (en adelante C.C.); sin embargo, esto no garantiza la plena oponibilidad del derecho de propiedad del adquirente contra todas las personas dado que no se elimina la posibilidad de su pérdida ulterior por una doble venta, o su afectación con gravámenes o cargas no consentidas.

Es así que el Registro establece un orden en los derechos que concurren sobre un mismo inmueble de manera objetiva e imparcial, a través de la prioridad registral, estableciendo la protección para el que llegó primero al Registro: *prior in tempore, potior in iure*.

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 temporalidad y provisionalidad 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.

Como puede apreciarse, el efecto principal del bloqueo, según el artículo 4 del Decreto Ley N° 18278 y la precisión del artículo 137 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 prioridad. Anotado el bloqueo se produce el cierre temporal de la partida registral para los actos incompatibles, a fin 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.

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; siendo que la solicitud de bloqueo es presentada por el notario ante cuyo despacho se formaliza el acto o contrato.

POSICIONES:

1. Debe inscribirse el bloqueo para la eventual inscripción de una donación, por cuanto:



Conforme al artículo 1625 del Código Civil, el documento privado de donación o anticipo de legítima no da mérito a inscripción, debiendo presentarse la escritura pública respectiva.

Por otro lado, el bloqueo solicitado tiene por finalidad salvaguardar el derecho de propiedad hasta que éste se inscriba mediante el contrato definitivo.

Ahora, de acuerdo al artículo 136° del RIRP, se tiene que este señala expresamente que la anotación del bloqueo se extiende 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.

Como se aprecia, la norma no requiere de la presentación del instrumento que contiene el acto cuya prioridad es reservada con el bloqueo registral, sino únicamente la copia simple de la minuta.

Así, si se ha presentado la copia simple o copia certificada notarialmente de la minuta de donación o anticipo, además de haberse presentado la solicitud del bloqueo, se habría cumplido con la formalidad requerida por la norma.

La sumilla que sustenta esta posición es la siguiente: (Res. 106-2021)

PROCEDENCIA DE BLOQUEO DE PARTIDA

“El bloqueo registral constituye una anotación preventiva que tiene por finalidad reservar prioridad para la inscripción de actos a través de los cuales se constituya, amplíe o modifique derechos reales sobre inmuebles. Por lo tanto, y conforme al artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para su extensión se requiere únicamente la copia simple de la minuta, mas no el instrumento público que contiene el acto”.

2. No procede inscribirse el bloqueo para la eventual inscripción de una donación, por cuanto:

La institución del bloqueo registral permite anotar preventivamente en el Registro un contrato todavía no formalizado; esto es, cuando solamente se tiene la minuta, ello con la finalidad de reservar su prioridad hasta que se produzca la formalización mediante la instrumentación pública y se solicite la inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, derecho real cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación del bloqueo respectivo¹. Puede apreciarse que el efecto principal del bloqueo, según el artículo 137 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es que durante el plazo de vigencia del mismo no se inscriba o anote preventivamente algún acto o contrato incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.

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:

¹ 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”



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.

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

Así, 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, 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.

En consecuencia, no coincidiéndose el bloqueo registral con la donación, no resulta acto inscribible el bloqueo de una partida para la eventual inscripción de una donación.

Así, la sumilla que sustenta esta posición es la siguiente: (Res. 1933-2015)

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO REGISTRAL

No procede el bloqueo de una partida para la eventual inscripción de una donación

La Quinta Sala desea apartarse de la primera posición y adoptar la Segunda Posición, proponiendo como sumilla:

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO

No procede la anotación de bloqueo registral de una partida para la eventual inscripción de la donación del 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.

Artículos del RIRP que regula el Bloqueo

Modificado por RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS N° 017-2022-SUNARP/SN, DE FECHA 10 de febrero de 2022

“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 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.”

“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.”

El **presidente del Tribunal Registral** inicia con el debate indicando a los vocales puedan intervenir con sus opiniones respecto al tema de agenda.

El **vocal Aldo Samillán** señala:

Buenos días, estimados Vocales, al respecto debo señalar:

El bloqueo registral permite anotar preventivamente en el Registro un contrato todavía no formalizado, es decir, cuando solamente se tiene la minuta, ello con la finalidad de reservar su prioridad hasta que se produzca la formalización mediante la instrumentación pública y se solicite la inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación del bloqueo respectivo.

Como puede apreciarse, el efecto principal del bloqueo, según el artículo 4 del Decreto Ley N° 18278 y la precisión del artículo 137 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, 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.

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.

Asimismo, debe tenerse presente que según el artículo 1 del Decreto Ley N.º 18278, luego modificado por el Decreto Ley N.º 20198 y la Ley N.º 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.

El contrato de donación es aquél por medio del cual un sujeto (denominado donante) transfiere o se obliga a transferir gratuitamente la propiedad de un bien (artículo 1621 del Código Civil). Transfiere, en caso de tratarse de un bien inmueble, y se obliga a transferir, en caso de tratarse de un bien mueble. Aunque este contrato sea, al igual que el contrato



de compraventa, un contrato traslativo de dominio; el contrato de donación y el contrato de compraventa presentan, entre otras, una importante diferencia, aquél constituye un contrato con forma vinculada, específicamente, con forma solemne legal, es decir, un contrato que, por imposición de una norma, debe observar una específica forma para que se considere válidamente celebrado. 70. De acuerdo con el artículo 1624 del Código Civil, si el bien materia de transferencia es un bien mueble y su valor supera el 25% de la Unidad Impositiva Tributaria, vigente al momento de la celebración del contrato, éste se deberá hacer por escrito de fecha cierta, bajo sanción de nulidad; y de acuerdo con el artículo 1625 del Código Civil, si el bien materia de transferencia es un bien inmueble, el contrato de donación deberá celebrarse por escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Luego, si de acuerdo con el artículo 1412 del Código Civil, que sustenta la pretensión de otorgamiento de escritura pública, las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública siempre que ésta no constituya forma solemne (legal o convencional) para la celebración del contrato, entonces, no resulta viable que se pretenda el otorgamiento de escritura pública de una minuta de donación inmobiliaria, ya que aquélla (la escritura pública) constituye una forma solemne legal, por lo que al no haberse observado dicha forma el referido contrato de donación es un contrato nulo (artículo 219.6 del Código Civil) que, como tal, no produce ningún efecto jurídico.

En conclusión, si el bloqueo tiene por finalidad reservar una futura mutación jurídica registral de un acto que en la realidad ya surte efectos, pero que no puede alcanzar su inscripción por falta de la instrumentalidad que corresponde [escritura pública], no es posible que mediante el bloqueo se admita el ingreso de un contrato [minuta] de donación que no ha surtido efectos en el mundo exterior y mucho más si su validez está supeditada al otorgamiento de escritura pública; esto sin dejar de mencionar que no es posible retrotraer los efectos jurídicos de una escritura pública de donación al asiento de presentación de un bloqueo registral de donación cuando a dicha fecha no existía el contrato en el mundo jurídico por falta de la formalidad legalmente establecida.

Lo señalado es posible asimilarlo a un bloqueo de un compromiso de contratar, esto debido a que por el compromiso las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato de compraventa definitivo. Vale decir, con el compromiso no se produce la transferencia de la propiedad del bien, esta ocurrirá en un momento posterior con el contrato definitivo, por lo tanto, es improcedente el queo registral para el compromiso de contratar, pues no contiene un trato por el cual se hayan constituido, ampliado o modificado derechos reales.

La **vocal Beatriz Cruz** señala:

El bloqueo registral tiene por finalidad reservar prioridad para la inscripción de actos a través de los cuales se constituya, amplíe o modifique derechos reales, permitiendo anotar preventivamente en el Registro un contrato que todavía no se ha formalizado, es decir, cuando solamente se tiene minuta.

Así, inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada con el bloqueo, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del citado bloqueo.

Siendo que, de conformidad con el artículo 1625 del Código Civil, la donación de inmuebles debe hacerse por escritura pública, bajo sanción de nulidad; estamos frente a un acto jurídico solemne, por lo que la donación sólo existe cuando se realiza por escritura pública.



En tal sentido, no resulta procedente que acceda al Registro una minuta de donación, pues al extenderse en fecha posterior al bloqueo la escritura pública correspondiente, no podrían retrotraerse a la fecha del asiento de presentación del bloqueo los efectos jurídicos de dicha “donación”; por cuanto a dicha fecha no existía la donación, toda vez que en el presente caso la formalidad de la escritura pública es un requisito de validez del acto jurídico.

En consecuencia, me encuentro conforme con los fundamentos de la ponencia presentada en el pleno.

El **vocal Walter Morgan** señala:

El *quid* del asunto en discusión es el acto que pretende su inscripción en el Registro. Si el acto tiene existencia jurídica sin exigirse legalmente una formalidad entonces puede bloquearse la partida en tanto notarialmente se satisfaga la formalidad requerida para la inscripción. Así tenemos, por ejemplo, la compraventa. Este acto traslativo de propiedad carece de una formalidad específica para su nacimiento; sin embargo, el Registro -en razón del artículo 2010 del Código Civil- demanda un instrumento público para su incorporación. Gracias al mecanismo del bloqueo, es posible que el notario comunique al Registro que en su despacho se está revistiendo al acto de la formalidad necesaria para su inscripción. El acto, como he señalado, no nació con la instrumentación pública, sino con el contrato celebrado con la minuta. De ahí que pueda beneficiarse de los efectos de prioridad *ex tunc*, porque siempre existió y, por lo tanto, pudo ser oponible frente a todos.

En cambio, la donación de un inmueble -por mandato del artículo 1625 del Código Civil- solo tiene existencia jurídica desde el momento de su instrumentación pública, no antes. En tal sentido, si se celebra un contrato de donación en documento privado nada nació al Derecho, es decir, no se configuró la transferencia del bien. Visto de esta manera, es incorrecto conferir a ese acto efectos anteriores como si siempre hubiera existido.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Entiendo que en la Resolución de Arequipa N° 106-2021-SUNARP-TR se pasó por alto que se estaba frente a una donación, la sumilla es correcta, el contenido es del que discrepan ahora los de la Sala de Arequipa.

El caso es evidentemente diáfano. No hay dudas en la interpretación que debe seguirse, es el de la Res. 1933-2015-SUNARP-TR-L.

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO REGISTRAL

No procede el bloqueo de una partida para la eventual inscripción de una donación.

Como señala Rocío, en el mismo sentido se han emitido resoluciones reiteradas sobre la venta con reserva de propiedad: no procede el bloqueo.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

El bloqueo reserva prioridad y anticipa la fecha de protección registral a una fecha anterior a la fecha del asiento de presentación que contiene el acto o contrato a inscribir.



Según considerando del D. Ley 18278 se aligera la contratación sin desmedro de la seguridad jurídica y según artículo 1 de la ley 26481 el bloqueo se establece por los actos y contratos que se celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de las personas naturales o jurídicas que lo soliciten.

La donación de inmuebles debe hacerse por escritura pública y con determinados requisitos bajo sanción de nulidad, por lo que la sola minuta no constituye derecho alguno y por ende no amerita protección registral.

Siendo las 15.00 horas los vocales se reunieron por la plataforma zoom para continuar con el Pleno.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Buenas tardes, el tema está sobre la mesa, ya ha habido varios comentarios al respecto, si alguien tiene algo más que agregar, quizás un miembro de la quinta sala para redondear la idea.

El vocal suplente Jorge Almenara señala:

Efectivamente, como ya hemos podido ver las opiniones que se han vertido, es un caso sencillo, la quinta sala el año pasado se pronunció solo refiriendo a la calificación misma de bloqueo registral y no atendió a lo que debía atender, que era el acto de donación en sí, entonces por ello pretendemos apartarnos de ello y asumir la posición que tuvo la Sala de Lima del año 2015 que emitió un pronunciamiento precisamente de que la donación al ser un acto que debe efectuarse a partir de la escritura pública -que incluso está sancionado bajo nulidad- es que no tiene existencia previa, entonces no podría en ningún caso plantearse un bloqueo de un acto que no existe, es decir, de lo que ya hemos podido advertir de las opiniones, incluso de mi ponencia, es que la donación existe cuando se realiza por escritura pública.

Entonces, en relación con la sola minuta, no se tendría ningún argumento para poder ser adscrita al registro en forma de anotación por los efectos mismos que le da el bloqueo de retrotraer al momento de la presentación del bloqueo. Es por eso que planteamos la propuesta, a efectos de que se indique que no es procedente la anotación de bloqueo, pero de repente añadir un poco más a ello porque hemos mencionado de que no sería un acto inscribible, precisamente porque no existe y al ser un acto no inscribible, podríamos de repente añadir ahí que es una causal de tacha especial porque algunos pronunciamientos de la primera instancia solo lo toman como una tacha sustantiva, es opinable o simplemente lo dejamos como está la propuesta atendiendo además de que hablando de donación, estamos adhiriendo la idea de anticipo de legítima que es uno de los casos que tenemos nosotros actualmente.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Entonces la propuesta de la quinta sala es ampliar la sumilla o dejarlo ahí, porque si me dices anticipo de legítima, eso es lo mismo que donación a fin de cuentas.

El vocal suplente Jorge Almenara señala:

Así es, podríamos precisarlo por anticipo de legítima o dejarlo así, yo pienso que podremos dejarlo así.

El presidente del Tribunal Registral señala:



Considero que la donación está englobando al anticipo de legítima.

El vocal suplente Luis Esquivel señala:

Creo que me sumo a la postura mayoritaria en el sentido de que no debería proceder el bloqueo cuando se trata de una donación; sin embargo, en relación a lo último que dijo el Dr. Almenara, me parece que no deberíamos discutir si es una tacha especial, particularmente creo que no es una tacha especial porque lo que están pidiendo a fin de cuentas es un bloqueo, ahora que se pueda o no es otra cosa, como siempre lo hemos dicho. Por eso, considero que hay que centrar el debate en relación a la procedencia o no del bloqueo en caso de donación. Particularmente, concuerdo con todos en que no es posible ello.

El presidente del Tribunal Registral señala:

No me parece apropiado extender el debate a ello dado que la convocatoria fue en el sentido de la sumilla planteada.

La vocal Mariella Aldana señala:

Me he quedado preocupada pensando en lo que ha dicho Jorge si sería una tacha especial, si vamos a enfocar que no es un acto inscribible el bloqueo de una donación sería un acto no inscribible, claro el bloqueo en sí es inscribible pero no es inscribible un bloqueo de donación no es que se haya presentado con defecto ni nada porque un bloqueo se presenta solo con una minuta entonces sería un acto no inscribible y si es un acto no inscribible creo que sería correcto asumir que es una tacha especial.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Me parece que no debe ser materia de discusión, porque número uno, no es el tema planteado en agenda y número dos, la tacha especial se emite por acto no inscribible, cuando el bloqueo registral sí es un acto anotable. No sé si están de acuerdo en centrar la discusión solamente en la sumilla para poder aprobar el criterio.

La vocal Mariella Aldana señala:

Yo sí insisto, creo que es importante porque de no proceder la anotación de bloqueo acá en realidad podría decir una Sala que no procede, no es un acto inscribible y disponer una tacha especial, otra Sala podría decir es una tacha sustantiva, otra podría decir es un defecto, es una observación, ¿cuál va ser la posición del Tribunal?

El vocal Luis Ojeda señala:

Daniel, en todo caso podríamos votar si correspondería o no tratar este segundo aspecto, me parece lo que sí tenemos claro es que la posición que debe primar es lo que se ha propuesto en este caso que es la improcedencia del bloqueo registral, ahora el definir si es una tacha especial o una tacha sustantiva.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Es cierto lo que dice Lucho, el tema de añadir en agenda tenemos que estar de acuerdo los 16, bueno en este caso 14, los vocales que se han retirado por licencia médica no saben que vamos a ver este tema y dada esa circunstancia en esta oportunidad no vamos a ampliar la agenda, en este punto considero que debemos respetar que este tema no ha sido planteado en la agenda para no tratarlo en la presente sesión.

La vocal Mariella Aldana señala:



No estoy de acuerdo con esa posición porque el tema tratado es, si procede o no procede el bloqueo de una donación ese es el tema y todo lo derivado de ello, es una regla que está vigente, no es que esté fuera del tema decidir si es una tacha especial o una tacha sustantiva o es una observación, está totalmente dentro del tema, es algo derivado del propio tema, no es otro tema ajeno, no estamos hablando del caso de una compraventa si en una compraventa si se pactó o no, acá es el mismo acto que es el bloqueo de una donación, ¿cómo va reaccionar el Tribunal o el registro general si llega a ser un precedente? es totalmente derivado, porque es muy distinto si va ser una tacha especial o va ser una tacha sustantiva porque pueda válidamente una Sala considerar que es una tacha sustantiva y otra Sala considerar que es una tacha especial y los efectos son completamente diferentes, estamos acá aprovechemos y definamos el tema no me parece para nada que esté fuera.

El vocal Luis Ojeda señala:

Yo concuerdo con lo señala Mariella en muchos casos hemos tratado temas derivados que no han sido objeto de la convocatoria, este tema sí sería derivado de la convocatoria, lo que había indicado es un tema trascendental y no ha habido el tiempo necesario para poderlo analizar yo preferiría que ese aspecto de decir si esa tacha sustantiva o una tacha especial lo podríamos plantear quizás para otro momento, no necesariamente ahora y eso sería cuestión de que votáramos los que estamos presentes si deseamos tratar el tema o si no deseamos profundizarlo todavía.

La vocal Rosario Guerra señala:

Concuerdo con Luis Ojeda, creo que deberíamos someter a votación si ingresa o no el tema.

El presidente del Tribunal Registral señala:

El Pleno es el que tiene la decisión final, yo solo conduzco el debate, pero simplemente agrego como argumento tener en cuenta para la votación de que hay personas con licencia médica acreditada que no han participado en el Pleno en razón de ello me parece que no es tan derivado de la agenda porque no ha sido planteado en la ponencia inicial. Entonces, teniendo en cuenta que hay posiciones distintas para asumir si se trata o no de un tema derivado de la agenda, someteré a decisión del pleno si se incorpora en el debate el extremo planteado por Jorge Almenara y Mariella Aldana.

Por lo que se somete a votación lo siguiente:

¿Se desarrolla el tema respecto a si en la solicitud de bloqueo de la donación recaería una tacha especial o una tacha sustantiva?

Realizada la votación se obtiene el siguiente resultado:

A FAVOR: Beatriz Cruz, Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Karina Figueroa, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Walter Morgan y Jorge Almenara. **TOTAL: 8 VOTOS.**

EN CONTRA: Pedro Álamo, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Luis Ojeda, Roberto Luna y Daniel Tarrillo. **TOTAL: 6 VOTOS.**

El presidente del Tribunal Registral señala:



El Pleno por mayoría ha decidido entonces que vamos a incluir el tema en la agenda, el pleno considera que se trata de un tema derivado, por lo que les invito a participar en el debate. Si el caso de bloqueo de una donación será un supuesto de tacha especial o no.

El vocal suplente Jorge Almenara señala:

Sí efectivamente, como habido muchos que no han tenido tiempo suficiente para analizarlo, igualmente sucedió conmigo por eso que la propuesta inicial no estuvo, sin embargo, nosotros revisamos la Resolución 1933-2015, donde se indica precisamente que es un acto no inscribible y al ser un acto no inscribible estaba dentro del supuesto de las tachas sustantivas del 42 del reglamento anterior, con la modificación que ha habido el acto no inscribible ya está dentro del supuesto en el inciso a) del artículo 43-A del reglamento, en ese sentido entonces qué sucede, si nosotros simplemente en la propuesta cambiáramos no es acto inscribible la anotación del bloqueo registral creo que ahí estaríamos en el supuesto de la tacha especial como para no cambiar mucho que la misma propuesta.

El vocal suplente Luis Esquivel señala:

Quisiera precisar que he votado para que se trate el tema porque veo que existe un poco de incertidumbre respecto a si se trata de una tacha especial o una tacha sustantiva, por lo que considero que es importante esclarecer algunos aspectos en relación a ello.

En principio, nosotros ya hemos mencionado y hay un precedente de observancia obligatoria sobre lo que es un acto no inscribible como causal de tacha especial. Este supuesto se configura a partir de una simple contrastación del título presentado con el catálogo de actos inscribibles que ha establecido el legislador, por lo que es un aspecto meramente formal. En efecto, esta causal no es el mismo supuesto de “acto no inscribible” que teníamos en el reglamento general antes de su modificación, ahora este supuesto ha pasado a ser un aspecto meramente formal, según el cual debemos recurrir únicamente al catálogo que ha dado la legislación y verificar si es el acto se encuentra regulado como acto o no inscribible; es decir, si la ley lo ha contemplado como un acto inscribible. Por eso, hay que tener en cuenta que actualmente existen dos fases en la calificación: una primera fase meramente formal y una segunda fase de fondo. La primera fase es para determinar si el acto es inscribible o no, la segunda fase corresponde a la procedencia de la inscripción, como un tema de fondo.

Entonces, estamos hablando de dos aspectos distintos. En el tema que estamos debatiendo se presenta un bloqueo registral conteniendo una minuta, ¿el bloqueo registral es un acto inscribible? Sí (aspecto formal), pero ¿procede el bloqueo registral de una donación? No (aspecto de fondo); por eso mi primera participación era de no tocar la tacha especial porque para mí resulta claro el tema, y considero que no estamos dentro del supuesto de tacha especial como acto no inscribible, porque sí es un acto inscribible el bloqueo registral. Por lo tanto, lo que estamos discutiendo es un tema de fondo que corresponde a una segunda fase. Ya pasamos la primera fase que es el aspecto formal, a partir de la contrastación del catálogo de actos inscribibles establecidos por el legislador, entonces, el rechazo de la solicitud del administrado obedece a que estamos en una segunda fase, porque es un tema de fondo.

La vocal Beatriz Cruz señala:

Coincido totalmente con Luis Esquivel, en primer lugar, considero que sí es un tema a tratar, porque veo la problemática a nivel de la segunda instancia de establecer si se va tachar sustantivamente el título o si va ser una tacha especial, por lo tanto sí considero que está



vinculado al tema porque el tema en si es si procede o no la anotación del bloqueo de una donación.

Ahora, entrando al tema si se va a proceder a una tacha especial o a una tacha sustantiva en el mismo sentido que Luis Esquivel considero que si es que está tipificado el acto en sí que es el bloqueo registral está tipificado como un acto inscribible, entonces aquí ya no entraría al supuesto de tacha especial, lo otro es con respecto a que si procede o no el bloqueo de una donación ya sería tocar el aspecto de fondo es decir por razones ya sustantivas de evaluación y calificación del título en si por lo tanto sí considero debería de proceder una tacha sustantiva por cuestiones de fondo por defecto insubsanable.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Parecido a Luis y a Beatriz yo me inclino por considerar que se trata de una tacha sustantiva, pero por el literal c) del artículo 42 porque el acto o derecho inscribible no preexiste, la razón por la que estamos diciendo que no procede el bloqueo es porque mientras no haya una escritura pública no existe la donación entonces como no existe la donación no puede hacer el bloqueo, entonces para mi calzaría bastante bien en el 42 c) no podemos anotar el bloqueo de la donación porque no se puede anotar el bloqueo de un acto que no existe.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estamos analizando recién la primera etapa el bloqueo y estoy viendo aquí el artículo 136 del reglamento del registro de predios que para calificar el bloqueo, que se limita el examen a determinados aspectos, no está contemplado el tema que sea acto inscribible, me parece que la lógica de este artículo es: inscribes el acto y cuando llegue al definitivo ahí le vas a decir no cabe inscribir la donación por las razones que estamos diciendo, no sé si podemos discutir bien este tema.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

No le entendí.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Lo que estoy viendo acá, el acto que desea inscribirse es el bloqueo, recién se va a comunicar al Registro que se va formalizar el acto y estamos de acuerdo que en el caso de la donación no tendría los efectos hacia atrás porque recién con la configuración única del instrumento que va recién a generar la donación, en eso estamos de acuerdo todos, pero acá en el artículo 136 del reglamento lo que dice es que cuando llegue un título de bloqueo nosotros no podemos calificar esos aspectos, decirles que no es inscribible porque no está incluido esa parte, lo que quiero decir es si recién están solicitando el bloqueo podemos decirle no cabe tu inscripción, porque el razonamiento del bloqueo es la prioridad y por tanto la hipoteca no podría inscribirse, eso no sería en la segunda etapa cuando ya luego de haberse inscrito el bloqueo y viene ya el título ahí recién no puede decirse señor no puedo inscribir su hipoteca por las razones que ya hemos señalado, o sea el artículo 136 del reglamento de predios dice: 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.

Le podríamos decir en este estadio, no podré inscribir tu bloqueo porque al final no va prosperar, hay un precedente que ha dicho no califiques el poder del representante inscribelo nomas cuando ya llega el acto ahí recién vas a verificar si tiene las facultades para disponer del bien por ejemplo.



La **vocal Mariella Aldana** señala:

Walter, es cierto que solamente se pueden calificar los extremos que has comentado, pero antes de eso hay un tema de definición de lo que es el bloqueo, el bloqueo tiene por objeto reservar prioridad para la constitución, modificación, extinción de derechos reales, entonces como puedo reservar prioridad con una minuta porque no existe el derecho real de ahí partimos que por eso no procedería, hemos tenido muchas veces que viene una persona así de la nada y dice que su predio es conflictivo y pide el bloqueo, así usa la palabra, quiero que bloqueen la partida y que se ha dicho en esos casos, ahí no lo tratamos como un bloqueo regular, el concepto de bloqueo es reservar prioridad para la inscripción de constitución, modificación, extinción de derechos reales en una minuta, y eso lo que no se puede hacer con una minuta en una donación por eso antes de pasar a la segunda etapa que es evaluar la compatibilidad con la partida, entre otros.

Primeramente, evalúo si estoy frente a un bloqueo y es en esta etapa que el bloqueo de la donación tropieza con que no preexiste.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Claro, pero si se está evaluando como dijo Luis Esquivel, el bloqueo es inscribible ahora ¿qué pasa?, el contenido del bloqueo es posible o no es posible, sería inscribible el bloqueo, sí, pero al final cuando ya se pueda determinar y darle cabida al acto que es definitivo ahí no tendríamos que pronunciarnos. Todo lo que hemos dicho está bien, solo que me di cuenta en el artículo 136 que pone unos límites a la calificación en el bloqueo por eso es que yo he vertido este asunto y lo estoy poniendo en debate al Pleno para ver si estamos en buena dirección.

La **vocal suplente Karina Figueroa** señala:

Yo voté por definir el tema, porque obviamente decir que no es procedente va dar mérito a disponer la tacha, si de una vez se puede sanear la situación si es tacha sustantiva o una tacha especial y si estamos reunidos hay oportunidad para hacerlo.

Me parece que podría calzar solamente en el literal c) del artículo 42 tacha sustantiva.

El **vocal Luis Ojeda** señala:

En cuanto a lo posición a lo que ha indicado Walter, precisamente el argumento con el cual sacamos la resolución el año 2021 fue esa calificación, que el reglamento limita en cierta forma la labor calificadora del registrador y le dice califica los aspectos intrínsecos, verifica si es que se ha presentado la minuta por parte del notario, no califiques fondo porque eso se va calificar cuando se presente el acto que de mérito a la inscripción, ese fue el sustento de la resolución inicial del año 2021; sin embargo lo que hemos podido ver es que si bien esto es cierto, no podemos perder de vista también que los efectos que va tener este bloqueo van a beneficiar o afectar al acto cuando se inscriba en forma definitiva, esto es si se tratase de una compraventa, si esa compraventa surtirá efectos desde la fecha del bloqueo, en el caso de la donación, el acto recién surge con la formalización de la escritura pública, entonces si el acto nace con la formalización de la escritura pública, como es que le podemos dar efectos a la fecha de la anotación de bloqueo, es este otro argumento el cual nos ha hecho repensar y reconsiderar la posición que habíamos asumido, si bien nos gustaría favorecer al usuario inscribiéndoles su bloqueo, tenemos también que tener en cuenta cuáles son los efectos que va tener ese acto, y efectivamente no podríamos darle efectos retroactivos a un acto que va nacer posteriormente antes de la escritura pública no existe documento formal como tal no existe el acto, ese es el argumento que hemos optado.



Ahora en cuanto si le corresponde una tacha sustantiva o una tacha especial, yo me inclino en que una tacha sustantiva porque el bloqueo en sí es un acto inscribible, no encaja dentro de lo que engloba el 43 A, yo lo veo más bien en el artículo 42 dentro de las causales de tacha sustantiva, pero en el numeral 1 que viene hacer adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título, el título tiene un defecto insubsanable como minuta cuando se otorgue escritura pública recién surgirá el acto mientras tanto tiene un defecto que afecta su validez.

El vocal suplente Jorge Almenara señala:

En la ponencia está todo el análisis del artículo 136 precisamente porque ese fue el fundamento de la resolución de Arequipa del año 2021 pero nosotros como bien lo ha dicho Lucho lo que hemos analizado es precisamente la finalidad del bloqueo que es de reservar prioridad y por otro lado los efectos que este trae ya que el derecho real se va a inscribir va retrotraer sus efectos a la fecha de anotación del bloqueo respectivo es por estas dos razones nosotros estamos cambiando de opinión y nos estamos apegando a lo que señalaba la resolución 1933 del año 2015 de Lima, pero por otro lado, sí efectivamente no amerita una tacha especial más bien sí una tacha sustantiva, hay argumentos como bien lo ha manifestado Lucho para se caiga precisamente el inciso a) del artículo 42 pero también hay argumentos para que esté en el inciso c) del 42 entonces creo que podríamos estar afinando un poco.

La vocal Elena Vásquez señala:

No discutamos tanto, la tacha especial es excepcional, es un tema que si nosotros mismos consideramos, la tacha especial no debe ser considerada con esos supuestos porque es un problema tanto para el registrador como para nosotros, tomemos una postura que es tacha sustantiva porque encaja todo que no está en la excepcionalidad, yo estoy de acuerdo en que sea una tacha sustantiva en cualquiera de los supuestos.

El vocal Luis Ojeda señala:

Aprovechando lo que comenta Elena, me parece que estamos de acuerdo todos que no es una tacha especial, sería una tacha sustantiva, lo que faltaría definir es si corresponde el a) o el c) entonces creo que lo que podríamos hacer es, para no entrar en una discusión que requiere mayor análisis, sería simplemente en la sumilla consignar de que el bloqueo es un acto no inscribible que no amerita tacha especial.

El presidente del Tribunal Registral señala:

Sería consignar que no procede la anotación.

El vocal Luis Ojeda señala:

No procede la anotación, pero no sería causal de tacha especial.

La vocal Mirtha Rivera señala:

Yo considero también como Elena que la tacha especial es un tema excepcional y que estamos dentro de un supuesto de una tacha sustantiva y me inclino a cargo de revisarla con mayor detenimiento a lo establecido en el literal c) o sea de que este acto no preexista al asiento de presentación.

El vocal Roberto Luna señala:



Yo me inclino por la posición de que se trata de que no preexista al asiento de presentación, técnicamente la donación o bueno el acto de bloqueo de donación si no existe un instrumento de escritura pública no procedería creo que estaríamos en un supuesto de tacha sustantiva de inexistencia de asiento de presentación, yo me inclino por esa postura.

El **vocal suplente Aldo Samillán** señala:

Mi postura va en el sentido que no procede el bloqueo cuando tenga consigo una minuta de donación, para mí es tacha sustantiva bajo el supuesto de defecto insubsanable del acto.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Coincido con todos en realidad, me parece que estamos de acuerdo en que no procede la anotación de bloqueo de donación y coincido con Aldo y Luis Ojeda en que más encaja en el supuesto de defecto insubsanable; puesto que, no hay acto, es nulo.

Al no haber más intervenciones el presidente del Tribunal Registral somete a votación la siguiente sumilla:

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO

No procede la anotación de bloqueo registral de una partida para la eventual inscripción de la donación del 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.

Realizada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

A FAVOR: Pedro Álamo, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Karina Figueroa, Mirtha Rivera, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Walter Morgan, Luis Ojeda, Jorge Almenara, Roberto Luna, Daniel Tarrillo. **TOTAL: 14 votos.**

EN CONTRA: TOTAL: 0 votos.

Asimismo, el presidente del Tribunal Registral somete a votación lo siguiente:

- a) El defecto constituye una causal de tacha especial.
- b) El defecto constituye una causal de tacha sustantiva.
- c) El defecto constituye una causal de tacha sustantiva (defecto insubsanable).
- d) El defecto constituye una causal de tacha sustantiva (acto no preexiste).

Realizada la votación se obtuvo el siguiente resultado:

A FAVOR DE LA PROPUESTA A: TOTAL: 0 votos.

A FAVOR DE LA PROPUESTA B: Pedro Álamo, Beatriz Cruz, Elena Vásquez, Mariella Aldana, Aldo Samillán, Luis Esquivel, Luis Ojeda, Jorge Almenara, Roberto Luna, Daniel Tarrillo. **TOTAL: 10 votos**

A FAVOR DE LA PROPUESTA C: TOTAL: 0 votos.

A FAVOR DE LA PROPUESTA D: Rosario Guerra, Mirtha Rivera, Karina Figueroa, Walter Morgan. **TOTAL: 04 votos.**



En tal sentido, el criterio aprobado como **PRECEDENTE DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA** es el siguiente:

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO

No procede la anotación de bloqueo registral de una partida para la eventual inscripción de la donación del 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.

Expedida y comunicada la resolución a esta presidencia, se citará a los vocales para continuar el Pleno de conformidad a lo establecido en el artículo 30 del Tribunal Registral.

3 DE OCTUBRE DE 2022 (CONTINUACION DEL PLENO)

En la ciudad de Lima, siendo las 9:00 am del día 3 de octubre de 2022 se reunieron en Pleno Registral bajo la modalidad virtual con la participación de los vocales: Daniel Tarrillo Monteza, quién actúa como presidente, Rosario Guerra Macedo como Secretaria Técnica, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, José Arturo Mendoza Gutiérrez, Karina Soledad Figueroa Almengor, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Rocío Zulema Peña Fuentes, Jesús David Vásquez Vidal, Mirtha Rivera Bedregal, Nora Mariella Aldana Durán, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Luis Dandy Esquivel León, Walter Eduardo Morgan Plaza, Aldo Raúl Samillán Rivera, Roberto Carlos Luna Chambí y Jorge Luis Almenara Sandoval.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

La Quinta Sala del Tribunal Registral ha expedido la Resolución N° 3839-2022-SUNARP-TR del 26 de septiembre de 2022, mediante la cual se puede apreciar que la sumilla contiene el criterio aprobado. En este sentido, dicha resolución sustentará el precedente aprobado.

No habiendo más que tratar se da por concluida la sesión, se cierra la agenda del pleno CCLXVI.