



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 2043-2026-SUNARP-TR****LIMA, 08 de mayo de 2026**

APELANTE : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TÍTULO : [REDACTED] del 23/12/2025.
RECURSO : Apelación ingresada el 17/02/2026.
INGRESÓ AL TR : 18/02/2026.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Bloqueo registral.

SUMILLA :

CALIFICACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL

La calificación del bloqueo registral se circunscribe a las formalidades extrínsecas, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título venido en apelación se solicita a través del Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP), la anotación de bloqueo registral de compraventa respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Solicitud notarial de bloqueo registral firmada digitalmente por el notario de Lima [REDACTED]
- Copia de la minuta de compraventa celebrada el 30/05/2025.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Gloria Beatriz Brush Lopez del Solar, formula observación el 08/01/2026 en los términos que se reproducen a continuación:

“(…)

I. ACTO SOLICITADO / ROGATORIA:

BLOQUEO.

II. ANTECEDENTE REGISTRAL:

PARTIDA(S) REGISTRAL (ES): 12479946, 49088991, 49088992.

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

Visto el reingreso, se reitera parcialmente:

1. De la documentación presentada se advierte que, se ha omitido indicar el precio de venta. Por otro lado, no se indica el estado civil de los intervinientes.

IV. SUGERENCIAS:

1. Sírvase presentar la documentación correctamente. En el extremo del monto de venta, sírvase presentar la minuta originaria.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

Art. 2010° y 2011° del Código Civil. Numeral III del Título Preliminar y artículos 31° y 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículos 136° y 137° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

(…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La motivación del pronunciamiento de la registradora es defectuosa en tanto no explicó qué parte de la primera observación fue subsanada, dejando su contenido a la interpretación del administrado. De igual manera, la registradora manifiesta que su decisión se ampara en los artículos citados en el extremo final de la esquila de observación, sin embargo, de la revisión de las normas invocadas por el registrador, se puede constatar que la aplicación de dichas normas al caso concreto



tampoco fue explicada, siendo imposible para el administrado comprobar cómo estas justifican el pronunciamiento del registrador.

- La registradora cometió un error al aplicar una calificación integral sobre un acto de solicitud de bloqueo que exige una calificación restringida infringiendo el artículo 136° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Dicho artículo desarrolla de forma clara y explícita los aspectos que se ven sometidos a calificación registral ante una solicitud de bloqueo registral. Esta calificación, tal y como ha identificado Jorge Ortiz Pasco), "no es la del acto, sino de la forma del documento (la minuta) y la de compatibilidad con lo que el registro tiene (para ello se aplicará el tracto sucesivo [...])". En ese sentido, nos encontramos ante una calificación atenuada, no siendo una calificación integral regulada bajo los alcances totales del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos la que se realiza al momento de solicitarse la inscripción del acto definitivo. Precisamente que los elementos materia de calificación de la solicitud de bloqueo, se limitan a la formalidad extrínseca, la acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables en la partida registral.

Como es evidente, la formalidad extrínseca respecto del documento exigido por el mismo artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se ve cumplida por tratarse de la solicitud formulada por el notario y la copia simple de la minuta debidamente firmada por las partes y autorizada por abogado. De igual manera, se acredita el tracto sucesivo en tanto quienes fueron vencidos en el otorgamiento de escritura pública, y a quienes sustituye el juez por no haber cumplido con el mandato, son titulares registrales de los inmuebles en cuyas partidas se busca anotar el bloqueo. Finalmente, no existe obstáculo insalvable alguno que impida la anotación del bloqueo registral en alguna de las tres partidas. En vista de ello, se comprueba el cumplimiento de los elementos necesarios para proceder a la anotación del bloqueo en las partidas solicitadas.

En concordancia con lo antes expuesto, los supuestos defectos advertidos por el Registrador en la esquila de observación, sobre los cuales ha solicitado subsanación, no pueden ser objeto de calificación, en tanto no están dirigidos a verificar las formalidades extrínsecas del documento. Asimismo, la minuta contiene información suficiente para acreditar el tracto sucesivo al contrastarla con las partidas registrales y no existe obstáculo insalvable alguno en la partida que pueda impedir la inscripción definitiva del acto de compraventa. En ese sentido, el Registrador se extralimitó en su facultad de calificar, la cual está restringida a los aspectos limitados del título que da origen a la anotación de bloqueo



registral, de conformidad con el artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Es preciso señalar que la minuta obedece a un formato predefinido por el Poder Judicial y cuyo cumplimiento nos ha sido observado en más de una ocasión por el Noveno Juzgado Civil de Lima para la aprobación de esta. La minuta cuya copia simple fue remitida al Registro para la anotación del bloqueo cumple íntegramente con el "Formato de Minuta en los procesos de otorgamiento de escritura pública", previsto en la Directiva N°01-2007-CED-CSKLI/PJ, aprobada mediante Resolución Administrativa N°195-2007-CED-CSILI/PJ del Poder Judicial del 22 de mayo de 2007. Dicha circunstancia se verifica de su sola revisión y, en ese sentido, los datos que el registrador exige incorporar como el precio de venta y estado civil de los intervinientes obran de forma íntegra en el expediente judicial cuyos principales actuados serán adjuntados como insertos en la escritura pública cuyo parte notarial será eventualmente enviado al Registro para la inscripción definitiva de la compraventa. En vista de todo ello, la documentación fue presentada correctamente, no habiendo elemento observable alguno.

Por tanto, los elementos exigidos por la registradora como la identificación más extensa de las partes o el precio de venta no forman parte del contenido exigible de la minuta oportunamente aprobada por el Juzgado en cumplimiento de la directiva mencionada y será en la escritura pública que se vean insertos los actuados judiciales relevantes, incluyendo el contrato simple de compraventa original cuya elevación fue ordenada judicialmente, así como una identificación más detallada de las partes intervinientes, la cual consta en la introducción de dicho instrumento. Atendiendo al propio artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el título que sustenta la anotación de un bloqueo registral es la copia simple de la minuta, por lo que exigir documentación propia del expediente que dio origen a la minuta resulta fuera de lugar y carente de sustento jurídico.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° [REDACTED] (continuación de la Ficha N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

En esta partida corre inscrito el predio denominado Block [REDACTED], ubicado en la avenida [REDACTED] en el distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

En el **asiento 1-c)** corre inscrito el dominio del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED]



██████████ y ██████████. (título archivado N° 1██████████, Tomo 00390, del 04/09/1996)

Partida N° 49088991 (continuación de la Ficha N° 1662478) del Registro de Predios de Lima.

En esta partida corre inscrito el predio denominado Block D ██████████ ██████████, ubicado en la ██████████ N° ██████████ en el distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

En el **asiento 1-c)** corre inscrito el dominio del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por ██████████ ██████████. (título archivado N° ██████████, Tomo 00390, del 04/09/1996)

Partida N° ██████████ (continuación de la Ficha N° ██████████) del Registro de Predios de Lima.

En esta partida corre inscrito el predio denominado Block D Primer Piso-Tienda, ubicado en la avenida ██████████ ██████████ en el distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

En el **asiento 1-c)** corre inscrito el dominio del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por ██████████ ██████████. (título archivado N° ██████████, Tomo 00390, del 04/09/1996)

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

¿Cuáles son los alcances de la calificación en las solicitudes de bloqueo?

VI. ANÁLISIS

1. 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 bloqueo registral permite anotar preventivamente en el Registro un contrato todavía no formalizado, 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.

2. Como puede apreciarse, el efecto principal del bloqueo, según el artículo 4 del Decreto Ley N° 18278¹ 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. Es así, que los efectos del bloqueo están ligados a la aplicación del principio de prioridad². 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.
3. 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 respectivo³.

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.

¹ Artículo 4.- "(...) 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 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".

³ El artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos precisa que "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.



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.

Por su parte, el Artículo 3⁴ del Decreto Ley N° 18278, establece el procedimiento de la solicitud del bloqueo a cargo del notario:

"Artículo 3.- Recibido el instrumento celebrado por las personas a que se refiere el Artículo 1, el notario o fedatario receptor en su caso, previa verificación de las partidas registrales correspondientes, en el término de 24 horas oficiará al Registro Público pertinente adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes, el que registrará en el Libro Diario y por su mérito, el registrador extenderá la anotación preventiva en la partida que corresponda".

4. Respecto de la calificación del bloqueo registral, el artículo 136⁵ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante 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 la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente. Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba

⁴ Modificado por el Artículo 2 de la Ley N° 26481, publicada el 15 junio de 1995.

⁵ Artículo modificado por Resolución N° 017-2022-SUNARP/SN del 16/07/2019, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 10/2/2022.



resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo. (Subrayado y resaltado nuestro)

Como se aprecia, la norma reglamentaria es categórica, la calificación del bloqueo es limitada, el examen que debe efectuar el registrador se circunscribe únicamente a los aspectos precisados en el dispositivo legal antes reseñado, es decir, a: (i) las formalidades extrínsecas, (ii) la acreditación del tracto sucesivo y (iii) la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral; por tanto, lo demás será calificado cuando se presente al Registro el acto jurídico reservado por el bloqueo ya formalizado. Solo entonces, la calificación registral de aquel título deberá ceñirse a los aspectos detallados en el artículo 32⁶ del Reglamento General de los Registros.

En ese sentido, respecto al bloqueo registral podemos determinar los siguientes aspectos:

- 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.

Es importante agregar que dados los efectos retroprioritarios del bloqueo registral, deben considerarse los requisitos externos o formales del derecho que se pretenda anotar, y que determinan su validez y existencia. Estos requisitos no dependen del contenido o la voluntad interna de las partes, sino de la forma en que se manifiesta el acto, la cual está determinada por ley.

⁶ **Artículo 32.- Alcances de la calificación**

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

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

(...)

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción. c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados; 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; e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título;

(...).



5. En concordancia con lo expuesto, en el CLV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en la modalidad presencial el 26/8/2016, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁷:

CALIFICACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO

“No corresponde a las instancias registrales calificar la representación en la solicitud de anotación de bloqueo”.

En tal sentido, no se encuentra dentro de los alcances de la calificación registral de la solicitud de anotación de bloqueo, el examen de la representación, siendo suficiente verificar que el título presentado reviste las formalidades extrínsecas necesarias para su anotación, que quien aparece como transferente cuenta con dominio inscrito y, por último, que no aparezcan obstáculos insalvables en la partida registral del predio.

Estando a las normas expuestas sobre las anotaciones de bloqueo registral, ahora veremos el acto rogado y qué es materia de apelación.

6. En el caso bajo análisis, se ha solicitado la anotación de un bloqueo registral referido a la compraventa otorgada por Sonia Adelina Huaman Caballero, juez del 9° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, quien actúa en rebeldía de los demandados [REDACTED] y la sucesión intestada de [REDACTED] por [REDACTED], a favor de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED], y la sucesión intestada de [REDACTED] conformada por [REDACTED], respecto de los predios inscritos en las partidas electrónicas [REDACTED] del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia denegó la extensión de la anotación de bloqueo registral en las partidas señaladas, formulando observación debido a que en la minuta de compraventa no se ha consignado el precio de venta de los inmuebles, así como tampoco se ha indicado el estado civil de los intervinientes.

Por su parte, el recurrente contradice lo decretado por la primera instancia conforme a los fundamentos expuestos en el rubro III.

⁷ Publicado en el diario oficial El Peruano el 07/10/2016



7. Ahora bien, habiendo sido precisadas las reglas de calificación aplicables a la solicitud de anotación de bloqueo registral, es necesario analizar la motivación de la decisión contenida en la esquila de observación del 08/01/2026, materia de apelación. En ese sentido, la registradora pública señala:

“(…)

Visto el reingreso, se reitera parcialmente:

1. De la documentación presentada se advierte que, **se ha omitido indicar el precio de venta. Por otro lado, no se indica el estado civil de los intervinientes.**

IV. SUGERENCIAS:

1. Sírvase presentar la documentación correctamente. **En el extremo del monto de venta, sírvase presentar la minuta originaria.**

(…)”

Conforme a lo expuesto, se aprecia que la registradora ha señalado que la minuta presentada no contiene el precio de venta ni el estado civil de los intervinientes; en consecuencia, considera que en aras de subsanar la observación se adjunte vía reingreso la documentación **de forma correcta**, y que para subsanar la incertidumbre respecto al precio de venta **se presente la minuta originaria**.

8. Respecto a lo solicitado en la esquila analizada y estando a las reglas de calificación aplicables al caso *submateria*, es preciso señalar que el pedido formulado por la registradora no se enmarca en los límites de una calificación atenuada de bloqueo. Ello se debe a que la exigencia de presentar la documentación “correctamente”, en el marco de la verificación de las formalidades extrínsecas necesarias, no puede exceder de los documentos expresamente requeridos para la procedencia del acto materia de calificación.

En ese sentido, los únicos documentos exigibles son la solicitud formulada por el notario encargado de la formalización del acto y la copia simple de la minuta, conforme al artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, citado en el numeral 4 precedente. En tal contexto, se verifica que dichos documentos han sido presentados correctamente en el presente título.

9. Por su parte, sobre la precisión de que no se ha indicado el estado civil de los intervinientes, de los considerandos antes expuestos se determina que no es un aspecto sujeto a calificación registral en los



bloqueos registrales, pero sí cuando se realiza la inscripción del acto de compraventa.

Del mismo modo se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N°1091-2010-SUNARP-TR-L de 23/07/2010, en la que se resolvió lo siguiente:

La falta de consignación del estado civil de los compradores es un tema que está vinculado al acto materia de formalización, en este caso, a la compraventa, y no a la formalidad exigible para la anotación del bloqueo, cuál es la presentación de la solicitud por parte del notario y la presentación de copia simple de la minuta. (El resaltado es nuestro)

En esa línea, el pedido de presentación de la “minuta originaria” para determinar el precio de venta del inmueble, es un aspecto que también deberá examinarse en la calificación del acto definitivo cautelado por el bloqueo, conforme a los alcances de la calificación establecidos en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y la normativa aplicable al acto de compraventa en razón a su naturaleza onerosa.

Por tanto, esta Sala concluye que no es exigible la presentación de la documentación requerida en la esquila apelada, por lo que corresponde **revocar la observación formulada por la primera instancia**, pues se ha observado que sí se ha cumplido con la presentación de los documentos adecuados y necesarios para la procedencia de la anotación de bloqueo, sin perjuicio de la evaluación que la primera instancia haya efectuado sobre los demás aspectos de calificación para el presente caso y que no han sido materia de observación.

10. Finalmente, de conformidad con el artículo 152 del RGRP, el registrador antes de remitir el título al Tribunal Registral, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

En el presente caso, de la revisión de las partidas electrónicas N° [REDACTED] del Registro de Predios de Lima no se advierte que se haya anotado el recurso interpuesto al presente título, tal como prescribe el artículo 152 citado, por lo que corresponde disponer que la registradora extienda dicha anotación.

Estando a lo acordado por unanimidad;



VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y disponer la anotación del bloqueo, conforme con los fundamentos expuestos en la presente resolución.
2. **DISPONER** la anotación del recurso de apelación conforme se indica en el último numeral del análisis.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Vocal del Tribunal Registral