

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe Jurídico sobre Resolución N.º 3839-2022 SUNARP-TR

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado
que presenta:

Gonzalo Diego Martínez Miranda

ASESOR:

Felix Roberto Jiménez Murillo


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe Jurídico sobre la RESOLUCIÓN No.3839-2022-SUNARP-TR", del autor MARTINEZ MIRANDA, GONZALO DIEGO, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 6%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 12 de julio del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de julio del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	

RESUMEN

El presente informe analiza la Resolución N.º 3839-2022-SUNARP-TR con el objetivo de determinar si resulta jurídicamente viable admitir la anotación de bloqueo registral para actos jurídicos ad solemnitatem como la donación de bienes inmuebles cuando estos son presentados mediante minuta. Para ello, se recurre a un enfoque integral que comprende el análisis histórico de la legislación registral peruana, una interpretación sistemática de la normativa vigente, la comparación con modelos jurídicos extranjeros y una revisión crítica de la jurisprudencia nacional.

La principal conclusión del informe es que el Tribunal Registral incurrió en error al denegar el bloqueo registral en el caso concreto, al considerar insuficiente la minuta por ausencia de escritura pública. Se sostiene que el bloqueo no otorga validez al acto, ni transfiere propiedad, sino que protege la prioridad registral mientras se cumple con la formalidad exigida. Negar este mecanismo genera una discriminación frente a otros actos de naturaleza real – como la compraventa o hipoteca – que sí acceden al bloqueo.

El informe presenta fundamentos doctrinales que refuerzan la naturaleza provisional y no constitutiva del bloqueo registral, así como los límites a su calificación. Asimismo, se evidencia cómo la interpretación seguida por el Tribunal contradice avances normativos y directivas que estaban consolidando un entendimiento correcto del alcance y finalidad del bloqueo registral. Finalmente se argumenta que permitir el bloqueo en donaciones no vulnera principios registrales ni convalida actos nulos, sino que garantiza una protección legítima al donatario, sin condicionar la solicitud del bloqueo a la existencia previa de escritura pública.

Palabras clave

Derecho Registral – Donación – Bloqueo Registral – Retroprioridad – Solemnidad

ABSTRACT

This report analyzes Resolution No. 3839-2022-SUNARP-TR with the objective of determining whether it is legally viable to allow the annotation of a registration blocking for ad solemnitatem legal acts, such as the donation of immovable property, when submitted through a private instrument. To this end, the analysis adopts a comprehensive approach that includes the historical development of Peruvian Registration law, a systematic interpretation of the current legal framework, a comparative analysis with foreign legal systems, and a critical review of domestic jurisprudence.

The main conclusion of the report is that the Registration Tribunal erred in denying the registration blocking in the specific case by considering the private instrument insufficient due to the absence of a public deed. It is argued that the registration blocking does not grant legal validity to the act, nor does it transfer ownership, but rather protects registration priority while the required formalities – namely, the execution of a public deed – are fulfilled. Denying access to this mechanism results in unjustified discrimination in comparison to other real property acts – such as sales or mortgages – that are eligible for registration blocking despite being similarly pending formalization.

The report presents doctrinal ground supporting the provisional and non-constitutive nature of registration blocking, as well as its limited review. It shows that the Tribunal's interpretation contradicts regulatory developments shaping a proper understanding of its scope and purpose. Finally, it argues that allowing blocking in donations ensures legitimate protection for the donee without requiring a prior public deed.

Keywords

Registry Law – Donation – Registration Blocking Entry – Retroactive Registration Priority – Requirement of Solemn Form

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	4
I. INTRODUCCIÓN	5
I.1. Justificación de la elección de la resolución.....	5
I.2. Presentación del caso	5
II. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES	7
II.1. Antecedentes.....	7
II.2. Hechos relevantes del caso	8
III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS .	9
III.1. Problema principal.....	9
III.2. Problemas secundarios.....	10
III.3. Problemas complementarios	10
IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A.....	10
IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios.....	10
IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución	13
V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	13
VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	39
BIBLIOGRAFÍA	43

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

No. EXP. / No. Resolución o sentencia / nombre del caso	RESOLUCIÓN N.º 3839-2022-SUNARP-TR
Área(s) del derecho sobre las cuales versa el contenido del presente caso	Derecho registral / Derecho Civil
Identificación de las resoluciones y sentencias más importantes	RESOLUCIÓN N.º 3839-2022-SUNARP-TR, CCLXVI PLENO REGISTRAL
Demandante / Denunciante	JOSE ALEJANDRO OCHOA LÓPEZ
Demandado / Denunciado	Apelación contra tacha de la Registradora Gloria Beatriz Brush López del Solar
Instancia administrativa o jurisdiccional	TRIBUNAL REGISTRAL, SEGUNDA INSTANCIA, Quinta sala del Tribunal Registral.
Terceros	Beneficiarios de la apelación: María del Pilar Miranda Granda y Rudy Pérez Samán
Otros	<i>Partida registral del inmueble: 12809923</i>

I. INTRODUCCIÓN

I.1. Justificación de la elección de la resolución

La Resolución 3839—2022-SUNARP-TR, aborda un tema de gran relevancia y complejidad jurídica en el derecho registral: la procedencia del bloqueo registral para negocios jurídicos que requieren formalización mediante escritura pública como la donación de bienes inmuebles. Este caso resulta muy interesante ya que nos encontramos en un debate intenso que, si bien ha sido abordado ya en el CCLXVI Pleno Registral, la decisión adoptada ha generado múltiples críticas manteniendo aún viva la polémica a nivel doctrinal.

La problemática de la resolución mencionada gira en torno a, como bien se adelantó, un caso en donde se determinó la improcedencia del bloqueo para la donación considerando que este negocio, al ser uno Ad Solemnitatem, se está confiriéndole efectos retroactivos a un acto que al momento de la solicitud carece de existencia jurídica plena. No obstante, aquella decisión es cuestionada desde la naturaleza misma del bloqueo y el fin que persigue que es el de resguardar la prioridad registral mientras se culmina la formalización del acto. Desde esta perspectiva, negar el bloqueo a la donación genera un trato desigual frente a otros negocios como la hipoteca que sí se les permite la anotación del bloqueo registral. Esta contradicción evidencia una necesidad de replantear el entendimiento jurídico y funcional del bloqueo dentro del sistema registral, especialmente cuando se tratan de actos tan comunes en el día a día como las donaciones.

I.2. Presentación del caso

El caso que da pie a la resolución, se origina a raíz de una minuta de donación suscrita por Rudy Pérez a favor de María del Pilar Miranda, sobre un inmueble ubicado en La Molina. Al presentarse la solicitud de la anotación de bloqueo por el notario, la registradora pública Gloria Brush formula una tacha sustantiva, argumentando que el acto aún no existía jurídicamente por carecer de escritura

pública a su solicitud y que permitir el bloqueo implicaría otorgarle efectos retroactivos a un acto inexistente.

Frente a esto, el notario presenta una apelación, argumentando que no están entendiendo bien la figura del bloqueo, pues esta tiene por objeto reservar la prioridad, y no transferir la propiedad, razón por la cual su calificación no debe ser la de un acto final; pero el Tribunal Registral termina confirmando la improcedencia del bloqueo reiterando los mismos fundamentos expuestos por la registradora. Ante este contexto, el caso despierta importantes interrogantes a resolver, ¿estamos entendiendo correctamente la figura del bloqueo registral? Si bien, esta es una figura muy antigua en nuestra historia jurídica, desde 1970 ya se dejaba en claro que su naturaleza jurídica era la sola espera de la llegada de un acto en formación, brindando una protección provisional mientras se formaliza.

En ese sentido, comparto la postura de que el bloqueo sí procede para la donación, así como funciona igualmente para otros actos de igual naturaleza como la hipoteca, compraventa, anticresis, usufructo, entre otros. Todos estos actos son de naturaleza real y siguen un proceso de formación antes de alcanzar la inscripción, por lo que resulta pertinente que todos gocen del beneficio del bloqueo. Uno de los problemas a resolver gracias a este caso es comprender si es correcto afirmar que la posibilidad de aplicación de la retroprioridad registral es un requisito de validez para la procedencia de una anotación de bloqueo registral, pues este al igual que otros más que se desarrollarán en el presente informe, es uno de los argumentos centrales tanto de la registradora como del Tribunal Registral. Asumir esa condición equivale a legislar desde la interpretación administrativa, añadiendo requisitos no previstos por el legislador para la procedencia del bloqueo registral. De acuerdo con esa línea, se está exigiendo que la retroprioridad sea una condición para admitir el bloqueo cuando en realidad esa figura no forma parte de los requisitos esenciales ni en la norma de 1970, ni en la de 1973 y mucho menos en la de 1995.

Por otro lado, el otro argumento clave del Tribunal Registral es que, si en caso procediera la anotación de bloqueo, y la donación llegase dentro de la protección de esta misma, al aplicarse la retroprioridad, estarían otorgándole efectos jurídicos a un acto que es inválido hasta la existencia de la escritura, es decir

hasta la llegada misma del acto dentro del periodo de protección del bloqueo. Esta perspectiva desconoce el carácter y valor instrumental del bloqueo, es decir, su finalidad no es convertir actos inválidos en válidos, sino proteger temporalmente la prioridad registral para un acto que se encuentra en formación. La retroprioridad no confiere un beneficio civil de validez, sino un beneficio registral de eficacia que se encuentra ligado al principio de prioridad. Asimismo, para resolver todas estas interrogantes presentadas, se utilizará como instrumentos normativos: el Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios, Reglamento General de los Registros Públicos, las normas históricas sobre el bloqueo registral en el Perú, así como los criterios adoptados en Plenos del Tribunal Registral como el Pleno XV, XXV, III, entre otros.

II. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

II.1. Antecedentes

La figura del bloqueo es antigua. Su origen en Perú, se remonta a 1970 con el Decreto Ley 18278 y fue modificado por el Decreto Ley 20198 en 1973, y en 1995, nuevamente por la Ley 26481. Se trata de una institución que no ha sido actualizada normativamente desde hace 30 años, sin embargo, sí hubo reglamentaciones y aportes muy importantes que hizo la SUNARP para entender mejor esta figura y tratar de actualizarla hasta nuestros años. Originalmente el bloqueo surgió como un mecanismo exclusivo de operaciones bancarias, con el fin de proteger el ingreso futuro de actos vinculados a las entidades bancarias. Después fue ampliado a favor de COFIDE y luego su alcance se extendió para todos los actos de naturaleza real y para beneficio de todas las personas naturales y jurídicas.

Como se ve, es una figura antigua que ha dejado muchos vacíos a interpretar, a esclarecer por la doctrina, hoy en día tenemos un dilema de si el bloqueo opera o no para las donaciones, pero si nos atenemos a entender la norma, se determina incluso evidentemente, la respuesta, la donación al igual que cualquier

otro acto de naturaleza real con una minuta, puede ser objeto de la anotación de bloqueo registral y beneficiarse de sus efectos.

II.2. Hechos relevantes del caso

II.2.1 Hechos reales del caso

- En la partida registral N.º 12809923 del Registro de Predios de Lima, figura inscrito un predio a nombre de Rudy Pérez Samán, inscrito mediante compraventa a la sociedad conyugal conformada por Carlos Martínez Milon y Milena Mayer Heidinger (Título N.º 430876 del 14.05.2012).
- El 17.06.2022 se suscribió una minuta de donación por la cual Rudy Pérez Samán acuerda donar inmueble a favor de María del Pilar Miranda Granda.

II.2.3 Hechos procesales

- El 23.06.2022, el notario José Alejandro Ochoa López presenta una solicitud de anotación de bloqueo registral de dicha partida a través del sistema de intermediación digital – SID SUNARP, con el objetivo de reservar la prioridad registral para la futura inscripción de la donación.
- La Registradora Pública, Gloria Brush López del Solar, emite una tacha sustantiva del título señalando lo siguiente:
 - No se procede el bloqueo de la donación porque ello implicaría dar efectos retroactivos a un acto inexistente / nulo desde la solicitud.
 - La improcedencia se sustenta en el artículo 1625 del Código Civil pues en este se menciona que la donación es un acto Ad solemnitatem, debe hacerse por escritura pública bajo sanción de nulidad.

- El 16.08.2022, el notario presenta un recurso de apelación el 16.08.2022, argumentando lo siguiente:
 - El bloqueo registral tiene por objeto reservar la prioridad, no transferir la propiedad, se reserva la prioridad para que no se vea afectado por el acto posterior de la donación con una inscripción incompatible.
 - El bloqueo busca proteger la futura formalización del acto, no se busca la inscripción inmediata.
- El 22.09.2022, ocurre el CCLXVI Pleno Registral, en el que se estableció que la anotación del bloqueo registral respecto a una donación de predio, no procede por tratarse de un acto que solo existe desde la escritura pública.

Reconstrucción de argumentos principales de la resolución objeto del informe

El 26.09.2022, el Tribunal Registral, mediante Resolución N.º 3839-2022-SUNARP-TR, confirma la tacha sustantiva argumentando lo siguiente:

- La donación solo existe con la escritura pública bajo sanción de nulidad, por tanto, no es procedente aplicar los efectos retroactivos del bloqueo a una donación inexistente.
- La donación carecía de validez al momento de la solicitud del bloqueo.

III. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

III.1. Problema principal

¿Procede la anotación de bloqueo registral para un acto jurídico ad solemnitatem como la donación de un bien inmueble, presentado mediante minuta?

III.2. Problemas secundarios

¿Es jurídicamente correcto afirmar que la retroprioridad registral otorga efectos materialmente válidos a un acto que aún no existe desde el momento de la presentación del bloqueo?

¿Constituye la imposibilidad de aplicar la retroprioridad registral un obstáculo para la procedencia del bloqueo registral y cuáles son los límites de la calificación registral respecto de los actos proyectados mediante anotación preventiva?

¿La naturaleza jurídica de la compraventa, hipoteca, y otros actos similares para los cuales sí procede la anotación de bloqueo es simétricamente igual a la de la donación?

III.3. Problemas complementarios

¿Qué efectos produce la caducidad del bloqueo registral sobre los títulos que ingresaron durante su vigencia, teniendo en cuenta la retroprioridad y los actos incompatibles?

IV. POSICIÓN DEL CANDIDATO/A

IV.1. Respuestas preliminares a los problemas principal y secundarios

RESPUESTA PRINCIPAL: ¿Procede la anotación de bloqueo registral para un acto jurídico ad solemnitatem como la donación de un bien inmueble, presentado únicamente mediante minuta?

Sí procede la anotación de bloqueo registral aun cuando esta solo haya sido mediante minuta. El Tribunal Registral y la registradora incurrieron en error al

exigir la existencia de una escritura pública para proceder con el bloqueo, ignorando la naturaleza jurídica del bloqueo registral, que es una figura de prevención cuyo objetivo único es reservar la prioridad registral de un acto proyectado. Conforme al artículo 136 del Reglamento de Inscripciones de Registros Públicos, para su anotación solo basta la solicitud notarial acompañada de la minuta, sin requerirse la formalización plena del acto y su calificación será atenuada y no como el Tribunal y la Registradora pretenden aplicar, el artículo 32 del RGRP.

Asimismo, la donación es un acto de naturaleza real, condición esencial para acceder al bloqueo según el artículo 1 del Decreto Ley 18278, modificado por la Ley 26481. También, a pesar de que se trate de un acto ad solemnitatem, se sigue una lógica de formalización progresiva del acto como ocurre igual en la hipoteca o la compraventa, por eso es que se encuentra igualmente expuesta a riesgos que justifican su protección mediante el bloqueo registral, incluso cuando su causa no sea onerosa porque el bloqueo registral no protege el interés económico, sino la posición jurídica en formación.

RESPUESTA SECUNDARIA: ¿Es jurídicamente correcto afirmar que la retroprioridad registral otorga efectos materialmente válidos a un acto que aún no existe desde el momento de la presentación del bloqueo?

No, no es correcto afirmar aquello porque la retroprioridad es un efecto netamente registral, que consiste en asegurar la prelación temporal de un acto que, una vez formalizado, se inscribe dentro del plazo del bloqueo. Ese efecto no otorga validez civil, ni convalida la inexistencia de un acto jurídico como pretende el Tribunal Registral en su argumentación. Esta confusión se encuentra en atribuirle a la retroprioridad un valor constitutivo, cuando en realidad su función es puramente instrumental dentro del sistema registral.

RESPUESTA SECUNDARIA: ¿Es la falta de posibilidad de aplicar la retroprioridad registral un requisito de validez para la anotación de bloqueo registral?

No, la posibilidad de aplicar la retroprioridad no constituye un requisito para la procedencia de la anotación de bloqueo registral. Sostener lo contrario implica crear una nueva condición a las ya previstas por la normativa vigente, la cual vulnera el principio de legalidad. Ni el Decreto Ley 18278 ni el Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios señalan a la retroprioridad como condición habilitante del bloqueo.

RESPUESTA SECUNDARIA: ¿La naturaleza jurídica de la compraventa, hipoteca, y otros actos similares para los cuales sí procede la anotación de bloqueo es simétricamente igual a la de la donación?

Sí, la donación guarda una naturaleza jurídica sustancialmente equivalente a la de otros actos de naturaleza real como la compraventa o hipoteca, en cuanto a los fines y riesgos que justifican la anotación del bloqueo. Todos son actos de naturaleza real que requieren formalización mediante escritura pública para acceder al Registro y que mientras se tramitan, están expuestos a la inscripción de actos incompatibles que pueden truncar el acceso al registro. La diferencia evidente de la causa onerosa o gratuita no es relevante para efectos registrales. Lo que importa es que en todos los casos se pretende reservar la prioridad para un acto en formación, se busca proteger la expectativa, objetivo que el bloqueo cumple. Por tanto, negar su aplicación en el caso de la donación carece de justificación, y más cuando el acto cumple los mismos estándares civiles, registrales exigidos para los otros actos de naturaleza real para los cuales sí opera el registro.

RESPUESTA COMPLEMENTARIA: ¿Qué efectos produce la caducidad del bloqueo registral sobre los títulos que ingresaron durante su vigencia, teniendo en cuenta la retroprioridad y los actos incompatibles?

Lo que sucede cuando el bloqueo caduca es que los títulos compatibles que ingresaron durante la vigencia del mismo, se mantienen en el registro porque lograron entrar cuando el propio sistema normativo registral les permitía y los títulos pendientes que fueron suspendidos por el Séptimo Precedente del III Pleno del Tribunal Registral, continúan su procedimiento registral de inscripción

y se inscribirán si no encuentran algún otro obstáculo. Esto sucede porque aquella reserva de prioridad ingresada que inicialmente fue para cautelar el ingreso de un título, no llegó a concretarse, pero sí logró cumplir su objetivo: proteger la llegada del acto durante 60 días.

IV.2. Posición individual sobre el fallo de la resolución

Me encuentro en contra de la posición adoptada por el Tribunal Registral puesto que considero que sí procede el bloqueo registral para las donaciones. Es cierto que el Tribunal reconoce adecuadamente que el bloqueo en realidad es una reserva de prioridad. Sin embargo, comete un error al querer afirmar que la retroprioridad no puede aplicarse a las donaciones porque ello equivaldría a otorgarle validez a un acto aún inexistente por falta de escritura pública al momento de la presentación a registros. Esta interpretación evidencia un error de concepto por parte del Tribunal, ya que pretende extender los requisitos de la existencia del acto jurídico al ámbito del bloqueo registral. Incluso la registradora pública sostiene ese argumento para argumentar la tacha: como no existe escritura el acto no puede ser objeto de bloqueo.

Nadie discute que la donación solo existe válidamente con escritura pública, el punto es que el bloqueo registral sí puede existir con una minuta, porque su función es preparatoria-protectora y no constitutiva del derecho civil mismo del acto. Cuando se produce la retroprioridad lo que se retrotrae es el efecto registral de la escritura de la donación, es decir la constitución válida como tal del acto, hacia la fecha de la presentación del bloqueo; no se retrotrae la minuta ni se le otorga validez a un acto aún no perfeccionado.

V. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

PROBLEMA PRINCIPAL

¿Procede la anotación de bloqueo registral para un acto jurídico ad solemnitatem como la donación de un bien inmueble, presentado mediante minuta?

Sí procede la anotación de bloqueo registral para las donaciones a pesar de que estas sean de naturaleza ad solemnitatem. El bloqueo tiene un origen desde ya más de 50 años, en donde desde la norma primigenia se han establecido ciertos requisitos que no excluyen a los actos solemnes: la existencia de minuta, que contenga un acto de naturaleza real, que sea presentado por notario dentro de las 24 horas y finalmente que haya una previa verificación de partidas registrales por el notario. Asimismo, la razón del bloqueo registral es el proteger temporalmente la prioridad registral para un acto que se encuentra en formación, que obviamente se cumple con las donaciones puesto que estas necesitan escritura pública para su existencia e inscripción para oponibilidad. Por otro lado, la retroprioridad, aquel beneficio obtenido por el usuario si es que presenta la escritura pública dentro del plazo de duración de bloqueo, tiene efectos puramente registrales, es decir, se retrotrae los efectos registrales en función del principio de prioridad, entendiéndose así, inscrito el acto desde presentación del notario del bloqueo. De esta forma, no se retrotraen los efectos civiles de validez, la compraventa, hipoteca o donación no se entiende válida y realizada desde el día 1 sino que se entiende inscrita desde el primer contacto con registros.

En esa misma línea, el Tribunal Registral en la resolución del presente informe, intentó añadir un requisito más – afectando obviamente el principio de legalidad, al no ser previsto por las normas del bloqueo – : la posibilidad de aplicar la retroprioridad retrayendo los efectos civiles del acto. Es decir, si no se cumple ese requisito, no se podrá anotar un bloqueo registral. Por último, el bloqueo registral le brinda al donatario un grado mínimo de protección y no lo coloca en desventaja frente a otros actos. Esto último a raíz de que luego de confeccionar la minuta de donación, el donatario está sujeto a 3 incertidumbres: la continuidad por parte del donante, la imposibilidad del donatario de exigir el otorgamiento de escritura pública en sede judicial y, a raíz del Tribunal Registral, la imposibilidad de plantear un bloqueo desde la minuta. Brindarle al donatario la posibilidad de presentar un bloqueo registral, no es la exigencia de lo imposible sino solo bastará leer la norma de bloqueo y entender su finalidad práctica, para así lograr,

al menos, proteger al donatario en esa arista. Ahora bien, se menciona la “protección”, mas no la obligación; en otras palabras, con el bloqueo se protege el acto en formación, que le conviene al donatario y en cierta medida al donante de acuerdo al caso, pero nunca se fuerza y obliga al donante a continuar. Si el donante decide no donar el bien al donatario, simplemente no firma una escritura pública y el bloqueo caduca. Estos argumentos y el análisis seguidos serán profundizados en el presente informe, para lo cual se ha convenido dividirlo en tres preguntas secundarias y una complementaria que ayudarán a tener una respuesta sólida, fundamentada y explicativa de la respuesta a esta pregunta principal.

PROBLEMA SECUNDARIO 1

¿Es jurídicamente correcto afirmar que la retroprioridad registral otorga efectos materialmente válidos a un acto que aún no existe desde el momento de la presentación del bloqueo?

El bloqueo registral es un mecanismo que tienen las personas para asegurar de que un acto, sobre la propiedad inmueble¹, que todavía no está completamente formalizado, pueda conservar su lugar de prioridad en el Registro Público. Durante el tiempo que dura el bloqueo, ningún otro acto incompatible puede inscribirse, protegiendo así el derecho esperado. Es una figura que últimamente se ha ido popularizando en el contexto peruano porque cada vez más personas buscan proteger el tráfico jurídico de sus transacciones. Aliaga, ha señalado lo siguiente:

El bloqueo registral podría definirse como aquella anotación extensiva a solicitud de notario, sustentada en la copia del documento privado que contiene el negocio jurídico referente a derechos reales realizados por persona natural o jurídica, que tiene como finalidad reservar la prioridad

¹ Actualmente existe una crítica: ¿el bloqueo solo procede para inmuebles? Que lo desarrolló los autores Juan García Montúfar y Jorge Calle. *Hay que desbloquear el bloqueo registral*. Colección 219-Tomo 9-N.º 2. 2012. No hay ningún impedimento por el cual solo pueda proceder para inmuebles. El caso del bloqueo de la garantía mobiliaria quedaría desprotegido si solo se admitiera para bienes inmuebles.

registrarial a favor del negocio, permitiendo su formalización notarial e inscripción dentro del periodo de vigencia (2005).

A su vez, el Ortiz (2023) acota que “el bloqueo no bloquea” y esto lo menciona a raíz de que en el Perú el bloqueo busca reservar un espacio para que llegue un contrato con efectos reales, celebrado ya sea por una persona natural o jurídica; es simplemente que asegure la llegada de ese acto. No funciona realmente como un bloqueo a puerta cerrada porque sí se permiten inscribir actos compatibles en el registro mientras dure este “bloqueo”. Ambos autores coinciden en que el bloqueo en realidad es una reserva de prioridad registrarial, de ahí que en otras legislaciones como la Argentina y la de Costa Rica que hacen referencia a este término como “reserva de prioridad” directamente.

El bloqueo registrarial a su vez, es una anotación preventiva temporal y esta característica es debido a que su duración en el Registro está determinada por ley, no es de duración indefinida como sí lo son las inscripciones. El artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), señala que estas anotaciones son “asientos provisionales y transitorios que tienen una finalidad de reserva la prioridad y advertir una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito”; asimismo, en el artículo siguiente se señala inciso E, que se anotan los títulos que tienen disposiciones especiales. En este caso el bloqueo registrarial tiene un tratamiento especial en el artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP); en él, se detallan aspectos de calificación presentando dos tipos de calificación principalmente: atenuada e impeditiva. La primera relacionada a que se limita a formalidades extrínsecas, tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables; la segunda, porque el registrador no puede calificar la representación de los intervinientes. También encontramos que el bloqueo está regulado como norma base desde 1970 por el Decreto Ley 18278, posteriormente modificado por el D.L. 20198 y la Ley 26481. En este instrumento normativo a día de hoy señala que el bloqueo tiene una duración de 60 días, que lo presenta formalmente el notario y que los efectos de la llegada del acto dentro del periodo de protección se retrotraen a la fecha de presentación de este mismo.

Hasta aquí hemos podido observar entonces que el bloqueo es una anotación preventiva temporal de 60 días contados desde su anotación en el registro

público², debidamente presentada por un notario público habilitado, cuyo objeto es reservar la prioridad de un acto y que su calificación es especial siendo imposibilitado el registrador de calificarlo como si fuera una forma ordinaria. Asimismo, si el acto llega dentro de este periodo de protección de 60 días, este gozará de un beneficio llamado “retroprioridad” que hace que los efectos registrales se retrotraigan hasta el día uno de la presentación ante el Registro de la solicitud del bloqueo.

La retroprioridad registral está relacionada directamente con el principio de prioridad, que es aquel que incluso recorre todas las etapas del procedimiento registral. Esta retroprioridad solo se activará siempre y cuando se inscriba el acto en el periodo de protección, como se ha señalado anteriormente. Este efecto de la retroprioridad está consagrado tanto en el RGRP, Título Preliminar, art IX, como en el Decreto Ley 18278, sin embargo, podemos encontrar que es distinto este beneficio que plantea el título preliminar de la que se regula en el bloqueo porque en la primera está pensado a retrotraer los efectos para cualquier acto presentado en el procedimiento registral hasta el día uno y el segundo, el del bloqueo, está para ir más allá desde el día uno de calificación de ese acto, porque la retroprioridad se aplica no solo hasta cuando llegó ese acto al registrador para calificar sino que es hasta que se presentó ese “aviso” de que iba a llegar un acto posteriormente.

Por eso es que es que estamos frente a un tipo especial de retroprioridad, es el llamado “salvo disposición en contrario” del propio artículo IX del Título Preliminar, razón por la cual existen controversias que se han suscitado a nivel de registradores y el propio Tribunal Registral porque no es una aplicación

² Distinto es el caso diferentes figuras similares al bloqueo registral:

1. Inmovilización de partidas (Directiva D1-01-2022) es similar al bloqueo, pero dura 10 años, su objetivo es evitar el fraude registral, no espera la llegada de un acto. Blinda la partida registral pero también permite la inscripción de actos compatibles como sucesiones intestadas.
2. Medida cautelar de no innovar. (artículo 687 CPC) de manera excepcional que prohíbe inscribir cualquier otro acto en la partida mientras dure el proceso.
3. Bloqueo para expropiaciones (DL 1192) Es similar al bloqueo común, pero esta sucede en el contexto de expropiación para asegurar la inscripción de tal que dura 2 años o hasta que el sujeto activo informe la culminación del proceso de adquisición.
4. Bloqueo por presunta falsificación de documentos (Directiva D1-01-2022) tiene por objetivo dar a conocer que el asiento registral se extendió sobre la base de un título presuntamente producto de documento falsificado. Aquí sí se espera un acto y hay un respeto por la prioridad igual que el bloqueo común, la prioridad es la de la medida cautelar de un juez.

común, como se opera para el resto de la calificación de los otros actos. En la retroprioridad común nos encontramos frente a una retracción de los efectos que usualmente son 35 días por el plazo del procedimiento registral; en la retroprioridad especial propuesta bajo las normas del bloqueo, la retracción de los efectos son aproximadamente 60 días.

En este punto es importante señalar también los efectos de protección de la retroprioridad, porque mientras es muy claro la retroprioridad para las sentencias judiciales de nulidad de acto jurídico producto de una anotación de demanda respectiva, aplicando el Tercer Precedente del XXV Pleno del Tribunal Registral, al retrotraerse los efectos se enervan, suprimen, todos los actos que se hayan inscrito desde la anotación de demanda; podría resultar confuso la aplicación de los efectos de la retroprioridad en el bloqueo. Esta figura cuenta con una protección intachable, que como se ha mencionado previamente, no es una puerta cerrada totalmente porque permite la inscripción de actos compatibles; la retroprioridad es más una protección de los actos incompatibles, como lo es en el caso del precedente mencionado. Sin embargo, si ya contamos con un candado para este último tipo de actos, ¿de qué nos sirve la retroprioridad? Incluso el Séptimo Precedente del III Pleno del Tribunal Registral refuerza esta idea porque menciona que los actos incompatibles se califican y se suspende su asiento de presentación y los actos compatibles se califican e inscriben.

De esta forma, podemos evidenciar que la retroprioridad del bloqueo está pensada principalmente para tener una seguridad de la seguridad que protege desde el día que el notario presenta la anotación de bloqueo hasta que el registrador anota el bloqueo, ahí es donde se debe mirar la retroprioridad correctamente aplicada. Ahora bien, Ortiz, en su libro *Los principios que rigen la actividad registral*, nos señala que en esta idea de la reserva de preferencia existen dos tipos de reservas registrales: reserva de rango y reserva de prioridad. En primer lugar, la reserva de rango garantiza la oponibilidad de un derecho frente a otro y consta en el Libro de Inscripciones; en segundo lugar, la reserva de prioridad asegura la prioridad de un título frente a otro y consta en el Libro Diario (2023, pp. 58-59).

Bajo esa idea, tenemos que el primero se soporta en lo ya inscrito porque goza oponibilidad y lo segundo se soporta en algo que todavía no está inscrito, el

presente caso. En base a ello, si la reserva de prioridad tutelada por el bloqueo dos veces, ya sea en su vertiente inicial protectora hacia adelante o en su vertiente secundaria hacia atrás (retroprioridad), se mencionan únicamente efectos registrales de ser preferido uno antes que el otro, no habría cabida para concluir que la retroprioridad está ligada con efectos civiles de validez. La retroprioridad no declara validez ni invalidez, es decir, un acto perfectamente puede ser válido a partir de un determinado momento y a su vez puede perfectamente ser preferido por el principio de prioridad, que hemos venido desarrollando, en otro momento distinto.

En la misma línea, Valderrama (2023) señala que “el registro no es la entidad que se encarga de declarar la nulidad del acto jurídico que se quiere registrar, solo rechaza la inscripción porque nació con una patología ni tampoco es la que convierte un acto inválido en válido”. Esto es muy cierto, y es algo que se puede extraer fácilmente de la lectura del artículo 46 del RGRP, no es una consecuencia lógica señalar que la retroprioridad otorga validez al acto.

En el caso concreto, el solicitante con el notario respectivo, presentó al Registro de Predios la solicitud del bloqueo registral adjunto la minuta de la donación del inmueble con la finalidad de reservar la prioridad para que luego pueda inscribirse cuando se otorgue la escritura pública correspondiente.

Al respecto tanto la registradora como el Tribunal Registral llegan a la lógica de que en la donación el título material y formal debe ser la escritura pública por mandato legal del 1625 del Código Civil (CC); por tanto, antes del otorgamiento notarial, no existe jurídicamente como contrato eficaz. Por ende, el Tribunal concluye que permitir su anotación preventiva implicaría que una vez extendida la escritura con fecha posterior, sus efectos jurídicos se retrotraen al momento de la presentación del bloqueo; cuando la donación no existía y estarían dándole validez y efectos desde ese momento. Dicho efecto planteado por el Tribunal, hace que una donación otorgada, por ejemplo, en diciembre, surta efectos desde la fecha en que se solicitó el bloqueo, en noviembre, lo cual es totalmente incompatible con la naturaleza solemne del contrato que “solo existe desde la escritura pública”.

A este punto es relevante señalar que nadie se encuentra en contra de que la donación solo existe desde la escritura, eso lo dice el CC, no se pretende ir en contra de ello, pero lo que sí se discrepa es en la forma de aplicación del efecto de la retroprioridad en el bloqueo registral porque como se ha señalado anteriormente en repetidas ocasiones, la retroprioridad especial del bloqueo causa este tipo de malinterpretaciones de la norma.

No es jurídicamente correcto afirmar que la retroprioridad registral otorgue efectos materialmente válidos a un acto inexistente desde la presentación del bloqueo. La eficacia retroactiva que confiere el bloqueo tiene naturaleza puramente registral, un orden de prelación de derechos, y está condicionada a que el acto llegue a existir válidamente dentro del plazo establecido. No es una validación retroactiva del negocio como pretende el Tribunal, sino de una garantía de prioridad supeditada al cumplimiento oportuno de la formalidad legal, el aspecto formal constitutivo.

En el caso de la donación inmueble, antes del otorgamiento de la escritura pública, es nula de pleno derecho y un acto nulo, por regla general, no puede producir efectos ni entrar al Registro. Aun si el otorgamiento formal del acto no se produce, el asiento de bloqueo caduca sin dejar rastro ni afecta a derechos de terceros; en contraste, si la escritura llega a tiempo, recién desde ese momento existe el acto jurídico, donación, y puede publicitarse, pero su rango de prioridad frente a otros será el de la fecha de presentación del bloqueo. En conclusión, se puede mencionar que la retroprioridad asegura que un acto válidamente configurado a posteriori conserve esa prioridad ganada con su anotación preventiva, pero no le otorga existencia jurídica antes de su formalización.

En síntesis, respondiendo al primer problema secundario planteado, no es correcto afirmar que la retroprioridad registral otorga efectos materialmente válidos al acto antes del otorgamiento de la escritura pública porque los efectos que se generan de esa figura especial, son puramente registrales de prioridad, por tanto, sí cabe la posibilidad de aplicar la retroprioridad en la anotación de bloqueo de una futura donación.

PROBLEMA SECUNDARIO 2

¿Constituye la imposibilidad de aplicar la retroprioridad registral un obstáculo para la procedencia del bloqueo registral y cuáles son los límites de la calificación registral respecto de los actos proyectados mediante anotación preventiva?

Como se evaluó anteriormente la retroprioridad es un efecto beneficioso del bloqueo que opera siempre y cuando se satisfaga una precondition de que el título se inscriba dentro de los 60 días de protección, protege y resguarda únicamente efectos registrales amparados en el principio de prioridad. Como señala Gualpa (2014), “el principio de prioridad es uno de los fundamentos de la legislación registral y su base reside en el axioma jurídico “prior in tempore in jure” que significa, primero en el tiempo es lo más primero en el derecho”. Este principio es uno de los principios con mayor trascendencia dentro del sistema registral, como lo señalamos, es el que recorre todo el procedimiento registral; determina la preferencia y los rangos registrales.

Tal como se aborda, la retroprioridad es un efecto de la inscripción oportuna, no depende de la característica solemne del mismo acto, por ello se puede afirmar que esta figura puede operar tanto para las donaciones como para las compraventas, hipotecas, entre otros. Anteriormente se señaló que la retroprioridad es perfectamente aplicable para actos ad solemnitatem como las donaciones porque lo que era objeto de la retracción eran efectos registrales por ello no es lógico que se pretenda negar el acceso al registro, por una mala interpretación de la retroprioridad e incluso el Tribunal Registral en el caso planteado pretende incluir la “posibilidad de aplicar retroprioridad” como un requisito adicional del bloqueo, un aparente intento de legislar por parte del ente.

Al respecto Jorge Ortiz señala que pese a ser un tema bastante polémico, la cuestión es que “la administración pública no puede tomar decisiones sin claridad ni mucho menos argumentación jurídica. Incluso tampoco puede generar interpretaciones que parecieran una modificación a la norma legal”. Es importante analizar en este punto cuáles son los requisitos establecidos por ley, y los únicos, para el bloqueo.

El bloqueo y su regulación, como se indicó anteriormente está compuesto por Decretos Leyes, Leyes, y artículos en los Reglamentos de Registros Públicos. En base a una lectura sistemática de estos se puede señalar que los requisitos del bloqueo son los siguientes:

1. Existencia de minuta. Art 3 D. Ley 18278, art 136 RIRP
2. Presentación por notario. Art 3 D.Ley 18278
3. Actos y Contratos que constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales. Art 1 Ley 26481
4. Presentación dentro de las 24 horas de recepción de la minuta. Art 3 D.Ley 18278
5. Previa verificación de partidas registrales por notario. Art 3 D.Ley 18278

Como se puede evidenciar, no existe por ningún lado que un requisito para la anotación sea el que se pueda aplicar o no una retroprioridad mal aplicada, es decir, una que pretenda retraer efectos civiles. Ahora bien, de este análisis temporal de las normas, podemos notar que antes sí se entendía al bloqueo como un completo sello que se le colocaba a la partida porque el artículo 4 del D.Ley 18278 señalaba “Durante el término que establece el artículo 2, El registrador no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de anotación preventiva”. Por tanto, antes ni se admitían los títulos incompatibles, no era posible ingresar este tipo de actos dentro del bloqueo.

Asimismo, se preveía que el notario y registrador podían perpetrar el delito contra la fe pública si infringían las disposiciones del bloqueo de partida registrales, se las sancionaba con el artículo 364 del Código Penal de aquel entonces, es decir el aprobado por la Ley 4868, el de 1924. En este artículo se buscaba sancionar a quienes elaboraron un documento falso o alteraron el existente. La anotación de bloqueo es un acto de fe pública registral, los registradores pueden y podían caer esa falsedad documentaria si deciden no anotar una solicitud de bloqueo a tiempo permitiendo así el ingreso de un título a registro antes de ese esperado bloqueo. Por otro lado, los notarios también pueden cometer ese delito si manipulan la fecha del oficio fingiendo que lo presentó dentro del plazo legal.

El primer requisito del bloqueo exige que haya una minuta para que el notario pueda encargar la tramitación del oficio que le hará al registro para que se pueda

anotar ese bloqueo. Las donaciones tienen minuta, para convertirse en escritura pública y llegar a registros necesitan de una minuta y este tipo de acto, no está contemplado dentro de las excepciones del artículo 58 de la Ley del Notariado para que pueda elaborarse la escritura pública sin minuta. Obviamente nadie señala que con la minuta ya tiene existencia civil esa donación, el acto requiere escritura para que exista, pero para que tenga escritura necesita una minuta. El primer requisito es satisfecho de ese modo.

El segundo requisito del bloqueo establece que lo presente un notario. Esta es una tarea encargada hacia los notarios que incluso se desarrolla en la Ley de Notariado. Encontramos que el notario es responsable de presentar anotaciones preventivas para casos de falsedad documentaria, suplantación de identidad, entre otros.

En suma, el artículo 136 del RIRP, señala que es el notario quien presenta el oficio al registrador dentro del plazo previsto. No siendo suficiente incluso tenemos una directiva la 031-2013-SUNARP que regula la presentación electrónica del bloqueo registral y establece en el 5.1.2. “la presentación de la solicitud de bloqueo en línea debe ser efectuada exclusivamente por notario que tiene a su cargo la formalización del acto cuya prioridad se busca reservar”. Entonces tenemos que no solo debe ser presentado por notario, sino que este debe ser el mismo que va a encargarse de la formalización del acto, la constitución misma, la que otorga validez. Si nos adelantamos al análisis, este requisito también se cumplió en el caso presentado.

El tercer requisito señala que el bloqueo va a operar solo para los actos que tengan naturaleza real que constituyan, amplíen o modifiquen estos mismos, y eso es importante porque el bloqueo no opera para aquellos que no afecta directamente derechos reales sobre los bienes. La donación, la compraventa, la hipoteca, si tienen naturaleza real porque los dos primeros transfieren propiedad y el último a pesar de que no implica una transferencia, hay un derecho real de garantía que recae sobre el bien.

El cuarto requisito hace referencia a la presentación oportuna del notario. Antes la norma, de 1970, establecía “En el término perentorio de 24 horas” ahora menciona “en el término de 24 horas”; ambos hacen referencia a que el notario

tiene 24 horas para presentar a registros esa solicitud. En la práctica ello no se cumple tan estrictamente, e incluso ese plazo puede extenderse; hay notarios que tardan hasta una semana para presentar el bloqueo.

El quinto y último requisito también es uno que surge desde hace 45 años aproximadamente, inicialmente se señaló como la labor del notario de verificar la “limpieza” de la partida, es decir que cumpla con hacer una revisión somera de si por ejemplo hay algún impedimento que haga imposible la inscripción, por ejemplo una medida cautelar de no innovar, que haya otro bloqueo inscrito, etc., pero esta verificación debe ser de carácter simple porque quien realmente se iba a encargar de evaluar la permisión del bloqueo era el registrador.

Una vez identificado lo que se requiere para que se pueda presentar válidamente una solicitud de bloqueo ahora es importante analizar lo que se necesita para anotar correctamente el bloqueo en la partida pertinente. Para esto, es importante advertir que la relación de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) y el Tribunal Registral no han ido acorde.

El vigésimo tercer precedente del Décimo Pleno del Tribunal Registral señala.

La calificación del bloqueo comprende la del acto material contenido en la minuta.

Este precedente es sumamente discutible, pues el Tribunal confunde la calificación final del acto con la calificación de la anotación preventiva. La razón de ser de un bloqueo, es reservar la prioridad, por ello no se puede calificar como si fuera el acto definitivo. En palabras de Ortiz, “calificar un bloqueo implica mirar exclusivamente a la solicitud como medio y a la copia de la minuta como documento válido para permitir el acceso al registro del título material” (2023, pp 50-51). Es pertinente el comentario porque el bloqueo tiene una calificación especial que será analizada en líneas posteriores que no puede ser objeto de una típica calificación del artículo 32 del RGRP.

Posteriormente es publicado el segundo precedente del Cuadragésimo Sexto Pleno del Tribunal, en el que se menciona:

“No corresponde calificar la validez y eficacia del acto material por segunda vez si el contenido de la minuta es el mismo, cuando se solicita la inscripción del acto”.

Podemos observar que nuevamente se repite el criterio de que se califica la validez material y la eficacia del acto material mismo es decir se evalúa todos los requisitos civiles del acto para que pueda ser válido desde el bloqueo y que si es el mismo contenido de la minuta, cuando llega el acto “definitivo” ya no se califica. Estamos olvidando que el bloqueo protege y otorga prioridad registral hasta que el acto jurídico de constitución pueda existir, por eso es que la calificación del acto mismo, debe realizarse cuando llegue, y no con la solicitud de bloqueo.

Un mes después el segundo precedente del Quincuagésimo Pleno se publica y señala:

“el acto en la solicitud de bloqueo debe ser materia de calificación registral en cuanto a su validez, eficacia material y su adecuación con la partida”.

Otra vez se mantiene la misma lógica, en el bloqueo se califica la validez material del acto y ello repercute por ejemplo en que, si se presenta una donación en minuta, no se puede porque no tiene escritura pública entonces el registrador lo tacha, olvidándose que es una calificación de anotación de bloqueo y no una calificación del acto de donación de inmueble; curiosamente ese razonamiento erróneo suena muy familiar: Resolución 3839-2022-TR.

Siguiendo la línea temporal, tres años después la SUNARP intenta corregir esta tendencia del Tribunal señalando en su Resolución 309-2009-SUNARP, aquella que modificaba el anterior artículo 103 del RIRP, hoy 136, de tal forma:

“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”

Con esta resolución, se puede evidenciar un correcto análisis de la calificación y la disgregación en dos partes distintas de esta misma, una aplicada para el bloqueo y otra para el acto definitivo.

Seguido de ello, en el 2012, se publica la Resolución 006-2012-SUNARP que precisa adecuadamente que el bloqueo tiene una vigencia de 60 días hábiles contados desde la fecha de anotación y la retroprioridad pertinente se aplica hasta la fecha de presentación de este.

Cuatro años después, el primer precedente del centésimo Quincuagésimo quinto Pleno del Tribunal Registral publicó la regla:

“No corresponde calificar la representación en la solicitud de bloqueo”

Podemos evidenciar que luego de once años, por primera vez el Tribunal Registral y la SUNARP iban en la misma línea: la calificación del bloqueo es especial, no es la ordinaria que se encuentra regulada en el artículo 32.

Finalmente, para cerrar esta línea temporal, como se sabe el último pronunciamiento del Tribunal Registral en el Ducentésimo Sexagésimo Sexto Pleno, señala lo siguiente:

“No procede la anotación de bloqueo registral de una partida para la eventual inscripción de la donación de un predio, en razón de que dicho acto jurídico 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.”

Este precedente representa todo lo malo de la interpretación jurídica de las figuras analizadas en líneas anteriores. Negar el bloqueo de una donación argumentado que solo existe desde la extensión de escritura pública no es lo correcto, porque el bloqueo no tiene nada que ver con la existencia del acto solemne. Como ya hemos podido advertir, si el Tribunal está observando la falta de la forma establecida por ley es porque está calificando el aspecto material, la donación misma y no está calificando al bloqueo como solicitud presentada con minuta.

Obviamente que no existe escritura porque la razón de ser del bloqueo es la presentación de la minuta para resguardar prioridad. Y atribuir como conclusión la falta de posibilidad de retracción de los efectos por la retroprioridad, producto de la inexistencia de un acto “válido” al momento de la presentación a registros,

es asumir que la retroprioridad va a retraer los puros efectos civiles del acto, algo que ya se ha descartado totalmente.

Respecto a cómo se califica el bloqueo actualmente, la norma, que es algo que no puede modificar el Tribunal Registral con su intento de legislar añadiendo más requisitos de los previstos desde 1970 e interpretando erróneamente, es el artículo 136 del RIRP y en él se establecen dos tipos de calificación: por un lado, tenemos una calificación limitada-atenuada y, por otro lado, una calificación impeditiva. La calificación atenuada porque se menciona que esta se limita a solo tres aspectos: formalidades extrínsecas, acreditación del tracto sucesivo y la inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral. Las formalidades extrínsecas son aquellas ya enunciadas líneas arriba, los cinco requisitos identificados de la configuración adecuada de la solicitud de bloqueo; la acreditación del tracto se refiere a que sea compatible con el registro, igual al registro, el bien debe aparecer tal cual, mismas características; la inexistencia de obstáculos insalvables se refiere a una evaluación de la compatibilidad registral, que no exista medidas cautelares que impidan el acceso al registro como una medida cautelar de no innovar.

Por otro lado, la calificación también es impeditiva porque se prohíbe al registrador calificar otros aspectos como la representación de los intervinientes. En suma, el mismo artículo 136 continúa mencionando que la calificación del acto definitivo, es decir, de lo que no es objeto de la calificación inicial de la solicitud de bloqueo, se realizará con los alcances del artículo 32 del RGRP.

En el caso concreto, la Resolución 3839-2022-TR, como ya hemos venido adelantando, se intenta agregar a la “imposibilidad” de aplicar la retroprioridad (esa retroprioridad interpretada erróneamente que busca retraer efectos civiles) como un requisito adicional al momento de calificar el bloqueo, producto también de que en la presentación de esa solicitud llegó como minuta y no como Escritura Pública.

Al respecto se puede señalar nuevamente que esto que venía construyendo la SUNARP y que en el 2016 el Tribunal intentó hacer las cosas bien, se derrumbó, habían avanzado ya tres pasos importantes: Resolución 309-2009, Resolución 006-2012 y 155 Pleno TR primer precedente; y ahora con esta resolución de la

materia, retroceden seis: hasta el pleno del 2005, cuando se creía que al momento de calificar el bloqueo se evaluaba el aspecto material. Si el Tribunal hubiera tenido en cuenta ese avance legislativo e incluso leer el RIRP vigente del 2013, habría notado que el bloqueo tiene una calificación especial, no hubiera tenido que observar la “imposibilidad de aplicar retroprioridad porque el acto no es válido al momento de la presentación de la solicitud”.

En conclusión, respondiendo a la pregunta que deviene en este problema jurídico segundo: no, no constituye, la “imposibilidad” de aplicar la retroprioridad, un obstáculo para la procedencia del bloqueo porque primero, ese no es un requisito previsto legalmente y segundo esa imposibilidad está sustentada en una interpretación de que la retroprioridad retrae efectos civiles cuando esto no es así y como se ha señalado previamente, esta opera exclusivamente para efectos de prioridad registral, ser preferido. Respecto a la calificación, esta goza de dos vertientes: es atenuada e impeditiva, según el artículo 136 del RIRP que recoge las ideas de la Resolución 309-2009-SUNARP, por tanto, estamos frente a dos calificaciones muy distintas en el procedimiento registral de un bloqueo de un eventual acto jurídico válidamente constitutivo: la del bloqueo como solicitud (136) y la del acto como acto definitivo (32).

PROBLEMA SECUNDARIO 3

¿La naturaleza jurídica de la compraventa, hipoteca, y otros actos similares para los cuales sí procede la anotación de bloqueo es simétricamente igual a la de la donación?

La compraventa en nuestro sistema registral, tiene un sistema de inscripción que no es obligatorio porque el Código Civil, al seguir una tradición jurídica francesa del Código de 1804, establece que la propiedad se transfiere por el solo consenso interpartes. De esta forma hay una existencia entre el título y el modo de adquisición de propiedad. Al no ser obligatoria la inscripción, las partes pueden o no proceder a efectuarla. Este sistema es distinto al suizo y alemán porque en estos, el registro es constitutivo y obligatorio, subordinan la transmisión de la propiedad a la inscripción en Registros. Lo cierto es que nuestra configuración actual del sistema de transferencias peruano, mezcla

ambas tradiciones que incluso pueden llegar a ser incompatibles porque tenemos un artículo 949 francés y un 1135 alemán.

Existen muchas posiciones jurídicas respecto a si el Registro llega a ser obligatorio o no para la transferencia de propiedad. Vivar en Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano, considera que “aun sin inscripción del acto de compraventa en el Registro, la transferencia opera plenamente y la compraventa surte plenos efectos jurídicos” (1994). A esta consideración se le contraponen la idea de Ortiz “la inscripción es obligatoria porque asegura un tráfico jurídico correcto y le da sentido al Registro Público” (2023); asimismo, la propia entidad SUNARP, en una nota de prensa del 07 de mayo del 2025, nos recuerda que para ser llamados “propietarios”, debemos estar inscritos, reforzando así la idea de que el correcto funcionamiento del sistema registral peruano requiere que las transferencias se anoten, para que puedan surtir derechos frente a terceros, preferencias, garantías, entre otros. De todas formas, esta es una figura jurídica de naturaleza real porque constituye un derecho de tal tipo: propiedad. Y mientras este no llegue a registros públicos para ser oponible a todos, existe un periodo vulnerable donde cualquier otro que considere tener un título válido, pueda llegar al registro antes y oponerse registralmente a la primera persona que compró.

De igual modo la hipoteca, se origina en un acuerdo de obligaciones entre el acreedor y deudor; si bien el Código Civil exige la escritura pública para su constitución por el artículo 1098, no sanciona expresamente con la nulidad por su omisión. Debido a ello han surgido posiciones doctrinales que intentan comprender la naturaleza del 1098. Barandiarán (1997) tuvo una postura rígida de jurista tradicional, pues menciona que la hipoteca es por naturaleza un contrato formal en atención a su carácter de derecho real y a la exigencia de escritura en el 1098, incluso cuando la ley no añadiera la sanción de nulidad. En su obra sobre el acto jurídico, señala que la exigencia de la forma puede ser absoluta o relativa³; en algunos casos la propia esencia del contrato impone la

³ Postura compartida por los autores Mario Castillo Freyre y César Cortez, en *La forma del Contrato*

escritura como elemento constitutivo porque de lo contrario, el negocio carecería de eficacia.⁴

En la misma línea, Espinoza (2010) sostiene que si bien el Código de 1984 delimitó con precisión cuándo es una formalidad *ad solemnitatem*; es decir, únicamente cuando la ley expresamente prevé la nulidad en caso de inobservancia, no sucede lo mismo para las hipotecas ya que si bien el enunciado legislativo del artículo 1098 no señala expresamente la nulidad por la falta de forma, el mismo artículo 1099 inciso 3 establece que es un requisito de validez que se inscriba en la propiedad inmueble el gravamen. De esa forma, se entiende que para inscribir primero se requiere una escritura y ambas formalidades son *ad solemnitatem*, razón por la cual son imprescindibles para la validez de un derecho real de garantía como tal.

Estas teorías doctrinales no han sido recogidas unánimemente por la jurisprudencia⁵, porque estas se inclinan a interpretar justamente al pie de la letra el artículo del código: la hipoteca no está expresamente sancionada con nulidad si falta escritura, luego no se la puede considerar un acto solemne en sentido estricto; y hasta incluso han llegado a señalar que la hipoteca sin escritura no es nula, sino que si hay un contrato de hipoteca que se encuentra en formación para que la hipoteca como derecho real se configure con la escrituración. Lo cierto es que, si nos limitamos a hacer interpretaciones “apresuradas y nada sistemáticas” como lo menciona el doctor Espinoza, cometemos el error de desconocer naturalezas jurídicas de actos de nuestra cotidianidad que podrían llegar a crear reglas incorrectas, IX Pleno Casatorio, y perjudicar a terceros.

Ahora bien, ¿la hipoteca es o no un acto solemne? ¿El IX Pleno Casatorio se equivocó? Para responder esto es importante revisar, ahora que estamos a nivel de plenos casatorios, algún otro que haya tratado el tema similar para identificar también si hay un criterio de predictibilidad en los jueces. El VI Pleno Casatorio curiosamente ya había abordado el tema de la hipoteca, aunque no de forma

⁴ Criterio sustentado en el fundamento de voto en discordia de los jueces supremos Carpio Rodríguez, Rodríguez Chávez y Yaya Zumaeta en la Casación 3787-2015 sobre la posición del acto *ad solemnitatem* de la hipoteca: diferencia a la hipoteca, y al contrato de hipoteca, mencionando que el primero tiene carácter solemne y por ello su omisión no es posible subsanarla incluso por un proceso de otorgamiento de escritura pública y el segundo, el contrato de hipoteca, puede existir en documento privado, pero establece un deber de constituir la garantía y la hipoteca solo se perfeccionará como derecho real cuando se inscriba en Registros.

⁵ Casación 1276-01 LIMA (ad probationem). Casación 3787-2015 (ad probationem). Casación 2638-2002 PUNO (ad solemnitatem). IX PLENO CASATORIO (ad probationem).

determinante en sus fundamentos 40 y 41. En estos se desarrolla la idea de que la hipoteca tiene como fin que el acreedor pueda ejercer los derechos que tiene, garantizarse el cobro de su crédito y para ello es imperativo el registro, que justamente evita hipotecas ocultas. De esta forma, atendiendo a la naturaleza – fin de la hipoteca y al criterio constitutivo de registros hacia el acto, es que podemos señalar que la hipoteca tiene una formalidad solemne.

Si la inscripción registral es un requisito para la validez de la hipoteca, resulta lógico que el acto que se presenta para su inscripción, y por tanto para su nacimiento como derecho real, deba reunir elementos para su validez. En ese sentido, exigir escritura solo para efectos de inscripción y no para la constitución de la misma hipoteca sería contradictorio pues estaría permitiendo el nacimiento de un derecho real sin cumplir con condiciones que habilitan su existencia jurídica. En la lógica de la jurisprudencia mayoritaria, al no ser exigible la escritura para la constitución de hipoteca, con una minuta del acto podría ir a RRPP a inscribirlo, pero se olvida que registros nos pedirá en base al artículo 2010: titulación pública, salvo excepción⁶. Entonces, ¿dónde queda la supuesta hipoteca que se constituye sin escritura? En nada, porque para ser válida necesita inscribirse y para inscribirse necesita escritura.

Hasta aquí, tenemos que, en la compraventa ya analizada, la escritura pública no es una forma que la considera ad solemnitatem, sino ad probationem, por el querido artículo 949 y la diferencia con los actos solemnes, en base a Torres (2018) es que la forma es un elemento constitutivo del acto y, por consiguiente, el único medio probatorio de su existencia.

En cuanto a la donación sucede algo similar, la ley impone una forma especial para su validez, pero esta vez no necesitamos interpretar, se encuentra literalmente plasmado. El artículo 1625 del Código señala que la donación de bienes inmuebles es un acto ad solemnitatem, exigiendo que se desarrolle mediante escritura pública bajo sanción de nulidad. Esto significa que la donación no produce efectos jurídicos válidos mientras no se eleve a escritura pública. En la compraventa, se puede distinguir un título material y un título

⁶ En caso de la excepción de la hipoteca de la titulación pública, por ejemplo, encontramos la Ley 28698, Ley que Facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas, donde desde el artículo tercero menciona que puede constituirse hipoteca por un formulario registral.

formal; en la donación de inmuebles ambos títulos deben coincidir en la escritura pública porque el Código exige esa solemnidad como parte esencial del acto.

El artículo 1625 ha recibido diferentes interpretaciones y ha sido sujeto a bastante polémica doctrinal:

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

La doctrina se ha cuestionado constantemente, sobre la implicancia de esa última frase, “bajo sanción de nulidad”, porque no es claro si se considera dentro de ese ámbito los cuatro criterios señalados en el artículo: por escritura pública, indicación del inmueble, valor real y cargas, o solo son algunos de ellos, ya que, si la escritura pública no forma parte de la exigencia solemne, estaremos frente a un acto de igual configuración que la hipoteca.

Espinoza (2010) señala que la donación al tratarse de bienes inmuebles, existe desde la extensión de escritura pública siendo esa la única exigencia indispensable de validez y que la omisión del valor o las cargas es un problema distinto (un defecto formal o de redacción), pero no implica la inexistencia del acto donativo mientras la escritura exista. En la misma línea, Flores (2024) en un Informe Jurídico de la Resolución 1613-2020 SUNARP, defiende que el único requisito de validez en el artículo 1625 es la escritura pública, calificando de errónea la postura del Tribunal al tratar de incluir la ausencia del valor real del inmueble como una causal de nulidad. Argumenta además que la exigencia legal de consignar el valor del inmueble tiene una finalidad práctica, que es advertir la inoficiosidad, pero no logra integrar la esencia del acto donativo. La autora invocó el principio de informalismo del procedimiento administrativo para sostener que omitir el valor real sería un defecto subsanable, que no debe conducir a invalidar la donación, se busca la conservación del contrato de donación.

Torres (2018) ha sostenido que la escritura es un requisito imperativo sin excepción alguna para perfeccionar la donación de inmuebles. Si bien el autor se pronuncia principalmente sobre la necesidad del acto formal notarial, su análisis no atribuye el carácter de elemento esencial a los otros criterios del 1625.

De hecho, en la obra colectiva del Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas, el comentario por Palacios (2003) que cita a Torres, aclara que la formalidad exigida es solo la escritura pública.

En razón de ello, a diferencia del Tribunal Registral en la sentencia 1613-2020, la posición primaria de la doctrina es clara: la Escritura pública es un elemento solemne que se encuentra dentro de la frase “bajo sanción de nulidad”, lejos de considerar o no los otros criterios como aspectos solemnes, coinciden todos en que ese primer criterio es la parte esencial de la solemnidad de la donación.

Como podemos observar, el tratamiento de la donación en el Código ha llevado a un debate doctrinal intenso, pero aun con estos hallazgos sobre la exigencia de la escritura pública como la solemnidad, cabría seguir preguntándonos si aquello impediría el desarrollo de un bloqueo registral, es decir si a pesar de diferir en la solemnidad respecto a los otros actos como la compraventa o la hipoteca, podríamos establecer un bloqueo. Por ello queda pendiente indagar sobre si la situación previa a la forma, es decir, la minuta de un contrato de donación firmada sin escritura pública, pueda gozar del bloqueo registral del mismo modo que las minutas de los otros actos señalados. Previo a abordar este punto, es pertinente presentar el derecho comparado para analizar esta figura en otros ordenamientos.

En México, existe la figura del “aviso preventivo” que es una anotación provisional que el notario registra al iniciar el trámite de una escritura pública con el objetivo de impedir inscripciones incompatibles mientras se concluye la escritura pública. Esta medida, como se observa, brinda seguridad jurídica desde la etapa preparatoria del acto hasta la formalización, haciendo oponible un acuerdo preliminar frente a los terceros.

En Alemania, el sistema registral presenta una inscripción de una “Vormerkung” que se traduce como la anotación preliminar o preanotación, de acuerdo con el Notario alemán Peter Limmer, sobre la figura señala que es una figura destinada a asegurar los derechos del adquirente futuro porque esa anotación protege el derecho del comprador hasta que se formalice la transferencia patrimonial a su favor, incluso el autor señala que es una práctica alemana que el comprador no

pague el íntegro del precio sino hasta que se inscriba la Vormerkung de su futura adquisición.

Respecto a España, en la historia legislativa de la materia, encontramos que desde los años 50 se propuso implementar una certificación registral con efecto de bloqueo de prioridad para preservar la rapidez de la contratación con la protección de tercero e incluso en Argentina se adoptó también la reserva de prioridad registral mediante la Ley 17.901 de 1968. Aquella norma recoge que, una vez expedido el certificado registral para la celebración del acto, no se inscribirán otros títulos incompatibles sobre el inmueble durante la vigencia. Como se puede evidenciar, estos ejemplos reafirman la idea de que la solemnidad exigida para ciertos contratos, como es el caso de la donación, no excluye su aptitud para ser objeto de la anotación de un bloqueo que brinde publicidad registral provisional, siempre que exista voluntad seria, porque después de todo, hay consenso de las partes, y un proceso formal que se destine a la perfección del acto, es decir, aquella solicitud de bloqueo encargada debidamente al notario.

De hecho, Beteta, también señala que el bloqueo registral es una medida precautoria apta para “cualquier negocio jurídico traslativo o constitutivo de derechos reales sobre inmuebles, con el objeto de conciliar la seguridad del tráfico jurídico con la necesidad de una contratación ágil” (2013). Por ello, se puede deducir que lejos de la observancia de requisitos legales para los actos, la finalidad del bloqueo es brindar seguridad jurídica dinámica: permite a las partes ejecutar sus contratos de la forma más rápida posible, confiando en que la prioridad de su derecho será respetada una vez formalizado. Por ejemplo: un comprador firma una compraventa con minuta, presenta un bloqueo de inmediato y luego puede tramitar con calma el crédito hipotecario o algún permiso municipal, sabiendo que el vendedor no podrá venderle a otro en ese tiempo. De hecho, la exposición de motivos del D.L. 18278 resaltó que el bloqueo aligera la contratación sin desmedro de la seguridad, asegurando la futura inscripción y permitiendo la ejecución del contrato sin la necesidad de comprobar antes la inscripción.

En el caso concreto, como bien se identificó previamente el Tribunal Registral, rechazó el pedido del bloqueo de una partida para la eventual inscripción de una

donación porque argumentó que antes del otorgamiento de la donación en escritura pública no existía nada válido. Pero esa afirmación resulta sumamente discutible porque si bien la donación no tiene efectos obligatorios entre las partes sin la escritura, ello no quita que, primero, la donación tiene minuta, y segundo que tiene una naturaleza de acto dispositivo de un derecho real. La causa final del acto es la transferencia gratuita del inmueble, esta permanece intacta y no difiere en nada a pesar de ser una minuta o una escritura. Ello no se diferencia de una compraventa o una hipoteca porque todos son negocios encaminados a transmitir la titularidad del dominio.

En ese sentido, desde el punto de vista de la naturaleza real, como se explicó previamente, la donación califica como un contrato "en virtud del cual se constituye un derecho real de propiedad en favor de otro", como lo señalaba la Ley del bloqueo desde 1970. La exigencia de la escritura es un requisito de la forma de validez del acto, pero no cambia la esencia del negocio, que es justamente la transferencia de un derecho real.

Por otro lado, también encontramos una existencia de una expectativa legítima registral. Las partes, al suscribir una minuta de donación e iniciar el proceso de la escritura pública, aquel donante está exteriorizando una voluntad de transferir el dominio en favor del donatario. Desde el punto de vista del donatario, tiene una expectativa legítima de adquisición de propiedad que es semejante a la del comprador que firmó la minuta de compraventa. El riesgo que se evita por el bloqueo en ambos casos es que en el transcurso un tercero adquiera o anote un derecho incompatible, que frustre la efectividad de la adquisición esperada.

Por tanto, no hay motivo para negar al donatario esa protección temporal que sí se le reconoce al comprador de un inmueble o al acreedor hipotecario. Recordemos finalmente que permitir el bloqueo para la donación no es burlar la exigencia de escritura pública, sino simplemente otorgar eficacia registral de protección a la voluntad de donar manifestada y en vías de formalizarse.

Finalmente, también se puede señalar que el Tribunal Registral establece una especie de excepción para la aplicación del bloqueo registral. El artículo 136 del RIRP, menciona de forma general "la minuta respectiva" del acto que se pretenda reservar la prioridad, no señala que ciertos actos puedan ser bloqueados. La

única limitación, como se ha estudiado, es que sean actos obviamente inscribibles y que tengan naturaleza real. Incluso antes del precedente polémico que convoca este informe, el Tribunal Registral en la Resolución 106-2021, permitió el bloqueo para la donación argumentando que solo se requiere copia de minuta y no el instrumento público para extender la anotación preventiva.

El Tribunal al confirmar la tacha, como se ha observado anteriormente, en base al análisis de los problemas jurídicos, ha intentado dar una interpretación errónea de los efectos de la retroactividad del bloqueo buscando retraer efectos civiles para invalidar su aplicación con el bloqueo de donaciones; asimismo, hubo un intento de legislar en esta materia buscando añadir como un elemento más a los requisitos de la solicitud de bloqueo, que el acto pueda ser susceptible de retracción de sus efectos civiles. Por otro lado, este precedente ha significado un retroceso significativo en cuanto a la forma de calificación que bien venía la SUNARP instaurando durante años y que incluso el propio Tribunal en anteriores ocasiones buscó coincidir con la Superintendencia.

Y finalmente ahora, con la negación del acceso al bloqueo para un acto ad solemnitatem a pesar del consenso y la causa finalis, se olvida que este al igual que los otros dos actos que sí se les permite el bloqueo registral sin discusión, también forma parte del grupo de actos que tienen naturaleza real, constan de una expectativa legítima registral y tienen un procedimiento en formación para ingresar a registros; tal parece que el propio Tribunal Registral desconoce el objeto práctico del bloqueo. Por otro lado, el bloqueo registral brindaría una protección mínima al donatario serio que obtuvo una minuta de donación⁷: impedir que el bien sea gravado o vendido a otro mientras realizan los trámites de, por ejemplo, una constancia de pago de impuesto predial, valorización, etc., elementos necesarios para un acto de ese tipo.

En ausencia de bloqueo, el donatario que confía en la futura donación queda totalmente indefenso ante terceros, ya que ni siquiera podría demandar el otorgamiento de escritura. En base a la Casación 3787-2015 sobre la demanda de otorgamiento de escritura pública, esta solo procede para actos que no

⁷ Una interpretación del artículo 1625, podría desprender el análisis de que la minuta de donación en realidad sería análoga a una promesa unilateral del donante, fuente de una obligación natural que se perfeccionará en el otorgamiento de escritura.

requieren una forma solemne; en este caso, la donación al ser un acto solemne no podría ser objeto de una demanda de ese tipo. Ello significa un desequilibrio frente a otras figuras; es decir, si un comprador está protegido por su minuta, vía bloqueo, ¿por qué un donatario no podría estarlo incluso cuando la ley del bloqueo no lo prohíbe? La respuesta del Tribunal es porque su contrato no existe, pero deja de lado que sí hay una situación jurídica susceptible de tutela: la expectativa del donatario; incluso en legislaciones extranjeras como el sistema anglosajón permite el Trust Need donde se habilita a las donaciones por documento privado registrable ofreciendo medidas cautelares para los inmuebles ofrecidos en donación. El bloqueo registral peruano, podría cumplir esa función sin necesidad de una reforma legal, solo leyendo e interpretando la norma.

PROBLEMA COMPLEMENTARIO

¿Qué efectos produce la caducidad del bloqueo registral sobre los títulos que ingresaron durante su vigencia, teniendo en cuenta la retroprioridad y los actos incompatibles?

El bloqueo, como se ha señalado, tiene una vigencia de 60 días y como lo expresa el texto legal de la ley 26481, la caducidad es de pleno derecho por el término del plazo previsto y solo caducará antes de dicho término en los siguientes casos:

1. Si se inscribe el acto o contrato materia de bloqueo
2. Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo
3. Cuando sea ordenado judicialmente

Para entender qué sucede con los títulos que ingresaron durante su vigencia y los que no pudieron entrar, debemos hacer mención al séptimo Precedente del III Pleno del Tribunal Registral:

“El artículo 47 del Reglamento General de los Registros Públicos debe interpretarse en concordancia con los artículos 26 y 29 del mismo reglamento, es decir, en el caso que un título presentado con posterioridad no sea incompatible con uno anterior pendiente de inscripción referente a

la misma partida, debe procederse a su calificación y de ser positiva a su inscripción; y en el caso de ser incompatible, debe procederse a la calificación y suspensión del asiento de presentación del título posterior”.

En este precedente, el Tribunal señala que aquellos títulos compatibles presentados con posterioridad deberán calificarse e inscribirse y los incompatibles también se califican, pero se suspende el asiento de presentación, el registrador nunca deja de calificar en ambos casos. Con la retroprioridad, lo que sucede con los títulos compatibles se entenderán inscritos después de la donación pese a que su presentación e inscripción fue posterior a este porque al retrotraer los efectos de la donación hasta el día de presentación del bloqueo, este se antepone a los actos inscritos.

Respecto a la protección contra los actos incompatibles, como se indicó, esta opera desde el periodo de la presentación de la solicitud hasta antes de la anotación del bloqueo en el registro, ahí opera la retroprioridad como la segunda seguridad que otorga el registro en el bloqueo registral. Recordemos también que la retroprioridad es un efecto que se activa únicamente con la llegada del acto al Registro, pero ¿qué sucede cuando este acto esperado nunca llega? O ¿Qué pasa si llega a inscribirse fuera del plazo de protección? Lo que sucede cuando no llega nunca es que los actos debidamente inscritos, los compatibles, se mantienen, porque estos lograron su inscripción debidamente permitidas por el precedente anteriormente señalado, y los actos incompatibles como aquella compraventa, por ejemplo, que el donante realizó a favor de un vecino mientras el bloqueo estaba activo, y que fue debidamente suspendido por lo señalado antes, continúa su proceso de inscripción y perfectamente puede ingresar al registro.

Y si la donación llega a calificar, por ejemplo, cinco días después de acabar el plazo de protección del bloqueo, cualquier acto que inicialmente fue considerado “incompatible”, que logró entrar a registros en ese tiempo que llegaba la donación fuera de plazo, expulsa del registro a esta última porque ahora esta sería considerada la incompatible, ello en razón del artículo 2017 del Código Civil.

VI. CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Conforme a lo desarrollado en el presente análisis, en relación al caso materia de la Resolución N.º 3839-2022-SUNARP, sobre la solicitud de anotación de un bloqueo registral para un acto solemne como es la donación, es posible establecer las siguientes conclusiones:

- La retroprioridad registral es una ficción jurídica deliberada para proteger la buena fe de las partes que celebraron el contrato con cierta fecha. En las donaciones es cierto que el derecho real nace con la escritura; pero ello no impide aplicar la ficción de la retroprioridad, ya que lo que se retrotrae es la preferencia registral, no la existencia material del derecho. La anotación de bloqueo congela la situación registral a la fecha de la minuta, condicionada a que luego nazca válidamente la donación. Si finalmente no se otorga la escritura, el bloqueo caduca y nadie resultó afectado. Si se otorga, empieza a existir al firmarse la escritura, pero su oponibilidad a terceros se cuenta desde la fecha de bloqueo, premiando a quien aseguró su contrato en el plazo previsto.
- El Tribunal Registral intenta incluir un nuevo requisito para la aplicación de un bloqueo registral: que sea susceptible posteriormente en el hipotético caso de que llegue la escritura a que pueda retrotraerse los efectos civiles del acto al día de presentación. Ello no está previsto ni en el D.L. 18278, ni en la Ley 26481, ni tampoco estos aparatos normativos excluyen explícitamente a las donaciones de su campo de aplicación. La donación inmueble encaja perfectamente en la definición de la ley del bloqueo por ser un acto de naturaleza real, al ser uno que transfiere la propiedad. La norma no distingue entre actos consensuales y solemnes; la única condición es que se trate de actos inscribibles de constitución de derecho real.
- La postura del Tribunal sacrifica la finalidad práctica del bloqueo registral a costa de una mala interpretación de la figura. El bloqueo fue concebido justamente para proteger contratos en proceso de formalización, asegurando así su futura inscripción. En una donación, aunque la minuta

no sea suficiente para la existencia de la categoría jurídica, sí existe una voluntad contractual inicial: el donante y el donatario expresaron su consentimiento por escrito, de transferir gratuitamente el bien. Esa voluntad no es inexistente; más bien podría entenderse como una obligación natural o precontrato susceptible de ser formalizado. Negar el bloqueo equivaldría a dejar desprotegido ese consentimiento preliminar, exponiendo a las partes a que terceros se adelanten. Por el contrario, admitir el bloqueo armoniza con el objetivo de “asegurar la inscripción de los contratos y permitir su ejecución sin necesidad de comprobar la inscripción de los mismos”. La seguridad jurídica no se altera porque la verdadera transferencia solo ocurrirá con la escritura; el bloqueo solo garantiza la prioridad temporal.

- Con la aplicación del bloqueo registral para las donaciones se protege al donatario y se brinda una coherencia del sistema. La donación al ser un acto de liberalidad ocurre entre familiares o personas de confianza. Sin embargo, es también un acto a título gratuito revocable antes y perfeccionarse. El bloqueo registral brinda una protección mínima al donatario serio que obtuvo una minuta de donación: impide que el bien sea gravado o transferido a terceros. Con la reciente Casación 3787-2015, no se podría demandar el otorgamiento de escritura pública para la donación, y es por eso que, de no existir el bloqueo como el mecanismo mínimo, estaríamos frente a una desprotección en desequilibrio frente a las otras figuras que sí opera el bloqueo registral: compraventa, hipoteca.
- El bloqueo para la donación no altera la naturaleza volitiva del acto, sino que agrega un extra de protección jurídica para la formalización de este mismo. El bloqueo registral no fuerza u obliga al donante a transferir finalmente al donatario la propiedad, ya que si luego de firmada la minuta y anotado el bloqueo, decide no donarle, solo bastará la no presentación de la escritura pública dentro del plazo previsto para el bloqueo: 60 días hábiles. Ello es suficiente para que el sistema registral entienda que el acto esperado y protegido previamente por la anotación no se realizará más y por ello caduca de forma automática esa anotación.

- El tratamiento del bloqueo registral, su calificación, limitaciones, alcances, por parte del Tribunal Registral, no ha mostrado una continuidad clara adecuada, afectando así el criterio de la predictibilidad de las decisiones. Ello se pudo evidenciar a raíz de los precedentes que empezaron a mencionar el tema del bloqueo (2005-2022); encontramos un razonamiento acorde a la norma, reflejado en las modificación del artículo 136 del RIRP, que mencionan la calificación atenuada del bloqueo, pero se contradice con el último pleno del 2022 ya que en este se exigió contar con los requisitos finales para la existencia del acto sin prever que estamos frente a un acto en formación que no llega terminado al momento de la presentación del bloqueo. De esta forma encontramos una incompatibilidad que muestra las decisiones del Tribunal Registral y las normas legales.
- Tanto la hipoteca como las donaciones son actos solemnes, requieren escritura pública como requisito de forma obligatoria para que sean consideradas válidas. Ello por parte de la hipoteca gracias a la interpretación sistemática del 1098 y 1099.3, y al criterio sustentado por el sexto pleno casatorio, sobre la finalidad práctica de las hipotecas. Por otro lado, en cuanto a las donaciones porque tiene una premisa literal de ser “bajo sanción de nulidad” que la dota de carácter solemne sin cuestionamiento. En base a ello, al ser considerados ambos como actos solemnes, no existe fundamento jurídico válido para discriminar los actos en cuanto a su aplicación del bloqueo registral.
- **Conclusión principal:** Del análisis sistemático realizado en base a la Resolución 3839-2022-SUNARP-TR, podemos concluir que sí es jurídicamente procedente la anotación de bloqueo registral para actos solemnes como la donación de bienes inmuebles, incluso cuando esta se presenta con minuta. El bloqueo registral no constituye el acto ni le otorga validez, sino que opera como una medida de protección provisional que asegura la prioridad registral a favor de quien inició un contrato en vías de formalización.

En este sentido, la retroprioridad que genera el bloqueo tiene efectos exclusivamente registrales justificados puramente en el principio de prioridad, no civiles, y por tanto no transfiere propiedad ni convalida un acto nulo, sino que congela la situación jurídica del folio real para evitar que terceros afecten su futura inscripción. Negar su aplicación a las donaciones bajo el argumento de la solemnidad constituye una interpretación errónea del Tribunal Registral, que no se encuentra respaldada ni por el marco normativo vigente, ni por el desarrollo doctrinal.

Además, esa misma negativa genera una desigualdad injustificada respecto de otros actos de naturaleza real y solemne como la hipoteca, que sí acceden al bloqueo. Por ello, para restaurar una coherencia normativa y garantizar una adecuada seguridad, se propone una reforma legislativa expresa que reconozca de manera literal la procedencia del bloqueo para todos los actos inscribibles de constitución de derecho real, sin distinción de la solemnidad

Como se mencionó previamente, es pertinente señalar una recomendación respecto a la solución del presente problema, con el precedente de la negativa hacia el bloqueo registral para las donaciones. Dada la antigüedad de la ley de bloqueo primigenia, de 1970, es más que necesario una actualización normativa que implique justamente el recojo de los avances doctrinales, administrativos, jurisprudenciales, que se han expuesto en el precedente informe. La normativa actual sobre el bloqueo registral sí permite bloqueos para donaciones, el problema no está en la norma; sino en la interpretación equivocada hecha por el Tribunal Registral al plasmarla como precedente vinculante. Por eso resulta insuficiente que una norma sea clara: es necesario que la ley manifieste expresamente que se permite el bloqueo para cualquier acto de naturaleza real sin importar distinción entre actos solemnes y no solemnes. Solo de esta manera, se garantizaría que el bloqueo cumpla su finalidad misma – proteger la prioridad registral – y se evite las interpretaciones contrarias instaladas como criterios obligatorios.

BIBLIOGRAFÍA

Doctrina

Aliaga, L. (2005). *Bloqueo Registral. La Reserva de Prioridad Registral de los Derechos Reales en el Perú, alcances y perspectivas*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 81(692).

Beteta, C. (2013). *Bloqueo Registral*. Justicia y Derecho. 5 (10).

Barandiarán, J. (1997). *Acto*. Editorial Gaceta Jurídica. Lima p.56.

Espinoza, J. (2010). *Acto jurídico negocial*. Editorial Gaceta Jurídica.

Freyre, M & Cortez, C. (2009). La forma del contrato. Revista Jurídica del Perú. Lima. Núm. 106. Pp. 245-264.

Flores, G. (2024). *Informe Jurídico Sobre la Resolución N.º 1613-2020-SUNARP-TR-L*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
<https://tesis.pucp.edu.pe/items/df32000c-55fe-43cc-b136-941be95a5b56>

Gualpa, B. (2014). *El bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. Tesis de Licenciatura. Facultad de Jurisprudencia, UNIANDÉS, Ecuador.

Limmer, P. (2010). *El procedimiento registral en Alemania*. Notario. 31 (1).
<https://legado.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-31/1175-el-procedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135#:~:text=denominada%20«nota%20preliminar»%20,la%20nota%20preliminar%2C%20y%20el>

Palacios, N. (2003). Comentario al artículo 1625. En W. Camacho (Ed), Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas (Tomo XIII). Lima. Editorial Gaceta Jurídica.

Ortiz, J. (2010). *Bloqueo: ¿Por qué hacer las cosas tan difíciles?* Tabula. Revista Especializada en Derecho Registral y Notarial, 1(1).

Ortiz, J. (2017). *El Bloqueo Registral: visión histórica y contemporánea*. Instituto Pacífico, Revisa de Actualidad Civil, 40(1).

Ortiz, J. (2023). *Principios que rigen la actividad registral*. Lima: Instituto Pacífico.

Torres, A (2018). *Acto jurídico*. Editorial Jurista. Sexta Edición, Vol. 1.

Valderrama, J. (2023). *¿La calificación registral determina la validez y eficacia de los actos jurídicos que contienen el derecho de formalización y de regularización en el ámbito inmobiliario?*

Vivar, E. (1994). *Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el sistema registral peruano*. Revista Derecho, 48, Facultad de Derecho, Pontificia Universidad Católica del Perú.

Resoluciones Registrales

Tribunal Registral (2022). Resolución 3839-2022.

Tribunal Registral (2021). Resolución 106-2021.

Tribunal Registral (2020). Resolución 1613-2020.

Tribunal Registral (2012). Resolución 006-2012.

Tribunal Registral (2009). Resolución 309-2009.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2009). Resolución del Superintendente nacional de los registros públicos 309-2009-Sunarp.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012). Resolución del Superintendente nacional de los registros públicos 006-2012-Sunarp.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012). Resolución del Superintendente nacional de los registros públicos 031-2013-Sunarp.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2025). Sunarp: *Compraventa de propiedades se incrementan en 11% durante primer trimestre de 2025*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/noticias/1163570-sunarp-compraventa-de-propiedades-se-incrementan-en-11-durante-primer-trimestre-de-2025>

Jurisprudencia

Tribunal Registral. (2003). Tercer Pleno Registral: *Incompatibilidad y suspensión de títulos*.

Tribunal Registral. (2005). Décimo Pleno Registral: *Calificación del Bloqueo Registral*.

Tribunal Registral. (2006). Vigésimo quinto Pleno Registral: *Anotación de demanda de otorgamiento de escritura pública*.

Tribunal Registral. (2009). Cuadragésimo sexto Pleno Registral: *Bloqueo*.

Tribunal Registral. (2009). Quincuagésimo Pleno Registral: *Bloqueo*.

Tribunal Registral. (2016). Centésimo quincuagésimo quinto Pleno Registral: *Calificación de la anotación de bloqueo*.

Tribunal Registral (2022). Ducentésimo Sexagésimo Sexto Pleno Registral: *Improcedencia del Bloqueo*.

Corte Suprema de Justicia de la República. *Sexto Pleno Casatorio*. Casación N.º 2402-2012-Lambayeque.

Corte Suprema de Justicia de la República. *Noveno Pleno Casatorio*. Casación N.º 4402-2015-Moquegua.

Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Permanente. Casación 3787-2015-Junín.

Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Permanente. Casación 1276-01-Lima.

Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Permanente. Casación 2638-2002-Puno.

Legislación

Decreto Legislativo 1049 (2008). *Decreto legislativo del Notariado*.

Decreto Ley No 18278 (1970). *Establecen Bloqueo de Partidas registrales del registro de propiedad inmueble en actos que celebre banco hipotecario y otros bancos estatales*

Decreto Ley No 20198 (1973). *Sustituyen el artículo 1 del Decreto Ley No 18278*.

Ley No 26481 (1995). *Modifican el D.L. No 18278, referido al bloqueo de las partidas registrales de los registros públicos*.

Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N. 097-2013-SUNARP (2013). *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N. 126-2012-SUNARP (2012). *Reglamento General de los Registros Públicos.*





PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

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

Arequipa, 26 de septiembre de 2022.

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

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

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

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

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

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA

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

“(…)

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

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

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

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

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

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

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

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

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

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

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

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

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como vocal ponente Jorge Luis Almenara Sandoval. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

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

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral de los actos cuya inscripción se solicita, se encuentra regulada en el primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil, el establece que los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

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

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

“d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas”.

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

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

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

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

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

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

“Artículo 136.- Anotación de Bloqueo Registral

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

En consecuencia, respecto del bloqueo podemos concluir:

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴ El artículo IX del Título Preliminar del RGRP precisa: “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.
Artículo 5 del Decreto Ley 18278: “- Los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el aviso notarial, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este aviso”.

RESOLUCIÓN N° 3839-2022-SUNARP-TR

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

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

IMPROCEDENCIA DEL BLOQUEO

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

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

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

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

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada al título referido en el encabezamiento por los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral



Firmado digitalmente por:
LUNA CHAMBI Roberto
Carlos FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/09/2022 14:46:46-0500



Firmado digitalmente por:
ALMENARA SANDOVAL Jorge
Luis FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/09/2022 14:41:41-0500



Firmado digitalmente por:
OJEDA PORTUGAL Luis
Eduardo FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/09/2022 14:49:55-0500