

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La calificación de las anotaciones preventivas del bloqueo registral: límites normativos, retroprioridad y criterios de procedencia en actos con y sin solemnidad.

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Autor:

***Gonzalo Diego Martinez Miranda***

Asesor:

***Félix 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 Académico titulado “La calificación de las anotaciones preventivas del bloqueo registral: límites normativos, retroprioridad y criterios de procedencia en actos con y sin solemnidad.”, del autor MARTINEZ MIRANDA, GONZALO DIEGO de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **13%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del **7** de diciembre del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de diciembre del 2025

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

## **RESUMEN**

El presente trabajo analiza la calificación registral de las anotaciones preventivas de bloqueo en el sistema peruano, destacando cómo la falta de uniformidad sobre su naturaleza jurídica ha llevado a exigir, en sede del bloqueo, requisitos propios del acto definitivo, desnaturalizando su función cautelar. Se estudia el marco normativo aplicable como el D.L. 18278, D.L. 20198, Ley 26481, RGRP y RIRP, así como la evolución de la doctrina y de los precedentes del Tribunal Registral vinculados al bloqueo, la prioridad y la retroprioridad.

Desde una metodología casuística, se sostiene que el bloqueo es una anotación preventiva autónoma, de vigencia temporal, cuya calificación es atenuada y se limita a formalidades extrínsecas, tracto sucesivo y ausencia de obstáculos insalvables; no corresponde trasladar a esta etapa el control de validez civil del negocio. La retroprioridad se define como un efecto exclusivamente registral que fija el rango del título que llega en plazo, sin conferir validez material al acto. El estudio concluye que el bloqueo debe proceder frente a todo acto de naturaleza real, solemne o no (como compraventa, hipoteca o donación), mientras que figuras obligacionales como el arrendamiento o el contrato de opción no resultan bloqueables.

Finalmente, se proponen lineamientos interpretativos, y vías de corrección del precedente restrictivo, a fin de restituir la función garantista y previsor de bloqueo en protección del usuario registral.

### **Palabras clave**

*Retroprioridad, bloqueo registral, anotación preventiva, función garantista.*

## **ABSTRACT**

This paper examines the registral review of priority-blocking annotations in the Peruvian system, showing how the lack of a uniform understanding of its legal nature has led registrars and the Tribunal Registral to demand, at the blocking stage, requirements proper to the definitive act, thereby distorting its precautionary function. The study analyses the applicable legal framework like D.L. N. ° 18278, D.L. 20198, Law N. ° 26481, RGRP and RIRP, as well as the development of doctrine and case law on blocking, priority and retropriority.

Using a dogmatic and case-based methodology, the paper argues that blocking registral is an autonomous preventive entry, of temporary duration, whose review is attenuated and confined to formal externals, chain of title and the absence of insurmountable obstacles; it is not the proper stage to assess the civil validity of the underlying transaction. Retro-priority is defined as an exclusively registral effect which determines the ranking of the tittle filed within the protection period, without conferring material validity on the act. The paper concludes that blocking should be available for anu real-rights transaction, whether solemn or not (such as sale, mortgage or donation), whereas purely obligational arrangements such as leases or options do not qualify.

Finally, it sets out interpretative guidelines and remedial avenues against the restrictive precedent, with view to restoring the guaranty and anticipatory function of the blocking registral in favor of registry users.

### **Keywords**

*Retro-priority, registral blocking, preventive annotation, guaranty function.*

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Naturaleza jurídica y fundamento del bloqueo .....</b>	<b>5</b>
1.1 Origen y desarrollo del bloqueo en el derecho registral peruano.....	5
1.2 Naturaleza jurídica: ¿Acto autónomo o accesorio?.....	7
1.3 Finalidad garantista y efectos registrales de la anotación preventiva .....	8
1.4 Comparación con otras figuras jurídicas similares y riesgos interpretativos .....	10
<b>2. Calificación registral del bloqueo.....</b>	<b>11</b>
2.1 Requisitos de la anotación .....	11
2.2 Anotación en Calificación.....	14
2.3 Anotación Inscrita y retroprioridad .....	16
2.4 Análisis crítico de resoluciones. ....	20
<b>3. Propuesta interpretativa y solución jurídica .....</b>	<b>22</b>
3.1. Lineamientos interpretativos para una calificación coherente y razonable .....	22
3.2. Protección al usuario registral y función previsora del bloqueo .....	23
3.3 Propuesta de solución .....	25
<b>CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES.....</b>	<b>29</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>30</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objeto examinar la calificación registral de las anotaciones preventivas de bloqueo en el sistema registral peruano, partiendo de una constatación de un problema central: la ausencia de un criterio uniforme sobre naturaleza jurídica y alcances ha generado que, en la práctica, se trasladen a la fase de bloqueo exigencias propias del acto definitivo, desnaturalizando su función cautelar y debilitando la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Esta tensión se evidencia con particular claridad en la línea jurisprudencial del Tribunal Registral, especialmente en el Pleno CCLXVI sobre la donación y el bloqueo, que condiciona la procedencia del bloqueo a la existencia de la escritura pública, pese a que el marco normativo vigente solo exige minuta y solicitud notarial.

Sobre esa base, el estudio se propone demostrar que el bloqueo registral es una anotación preventiva autónoma, de vigencia temporal cuya calificación es necesariamente atenuada y limitada a la verificación de formalidades extrínsecas, tracto sucesivo y ausencia de obstáculos insalvables; la validez civil del negocio solo debe ser evaluada al calificarse el título definitivo. Asimismo, se sostiene que la retroprioridad vinculada al bloqueo constituye un efecto exclusivamente registral de fijación de rango, que no confiere ni puede conferir validez material al acto protegido. Ello permite defender una procedencia amplia del bloqueo para todo acto de naturaleza real solemne o no (compraventa, hipoteca, donación entre otros) y, correlativamente, excluir de su ámbito figuras de carácter obligacional, como el arrendamiento o el contrato de opción.

Metodológicamente, el trabajo combina un análisis dogmático del marco normativo con una revisión casuística de resoluciones y plenos registrales vinculados al bloqueo, la prioridad y retroprioridad, contrastando tales pronunciamiento con la doctrina nacional y comparada. Esta aproximación permite identificar los puntos de quiebre entre lo escrito y finalidad de la institución, por un lado, y ciertas prácticas calificadoras restrictivas, por otro.

El trabajo se estructura en tres capítulos. En el primero se expone la naturaleza jurídica y fundamento del bloqueo registral, su evolución normativa, su finalidad garantista y su

diferenciación respecto de figuras afines. En el segundo, se desarrolla el régimen de calificación del bloqueo como requisitos, alcance de la revisión registral, efectos de la anotación inscrita y retroprioridad, y se realiza un análisis crítico de la principales pronunciamientos del Tribunal Registral. Finalmente, en el tercer capítulo se formula lineamientos interpretativos y se plantean vías de solución normativa, jurisprudencial y administrativos y se plantean vías de solución normativa, jurisprudencial y administrativa para corregir el precedente restrictivo y restituir plenamente la función garantista y previsor de del bloqueo en protección del usuario registral.

## **1. Naturaleza jurídica y fundamento del bloqueo registral**

### **1.1 Origen y desarrollo del bloqueo en el derecho registral peruano**

El bloqueo registral es una técnica de tutela propia del sistema de publicidad registral que permite asegurar la prioridad de un negocio real aún en proceso de formalización, evitando que durante su vigencia acceder al folio real actos incompatibles. Su uso se ha expandido en la práctica inmobiliaria contemporánea justamente porque ordena el tráfico y protege expectativas legítimas de inscripción.

Aliaga (2005:67) lo definió de este modo: 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 registral a favor del negocio, permitiendo su formalización notarial e inscripción dentro del periodo de vigencia.

Por su parte, Ortiz (2023: 46) sintetiza su naturaleza operacional al recordar que “el bloqueo no bloquea”, expresión que subraya que la anotación no clausura la partida: admite la inscripción de actos compatibles, pero resguarda el rango del negocio tutelado.

Ambos autores llegan a la conclusión de que el bloqueo es una reserva de prioridad registral, razón por la cual, en otras legislaciones se la conoce con ese nombre categórico.

Desde el bloqueo normativo, el bloqueo no es una inscripción definitiva, sino una anotación preventiva temporal. Así lo establece el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), aprobado por la Resolución 126-2012-SUNARP-SN, al caracterizar estas anotaciones como asientos provisionales y transitorios cuya finalidad es la reserva de prioridad y advertir posibles causas de modificación de actos o derechos inscritos.

Complementariamente, el artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula el régimen de calificación especial del bloqueo, que se articula en dos planos: (i) Una calificación atenuada, circunscrita a formalidades extrínsecas, y (ii) una limitación impeditiva que impone al legislador no calificar la representación de los intervinientes en esa fase preliminar. Esta arquitectura confirma que, en el bloqueo, el Registro no controla aún la validez civil del negocio, sino que verifica requisitos mínimos para reservar prioridad, tal como se desarrollará más adelante.

En cuanto a su evolución legislativa, el instituto tiene raigambre histórica en el ordenamiento peruano. Su reconocimiento base proviene del Decreto Ley 18278 (1970), al que siguieron el Decreto Ley 20198 (1973) y la Ley 26481 (1995), que ampliaron alcances y legitimaciones. De este marco se desprenden tres grandes rasgos estructurales: duración determinada, intervención notarial y retroacción de efectos. Este último fenómeno – la retroprioridad – es crucial para entender la lógica protectora.

La retroprioridad conecta con el principio de prioridad que se encuentra presente en todo el procedimiento registral. Conforme al artículo IX del Título Preliminar del RGRP, la prioridad se determina por orden de presentación de los títulos; no obstante, el régimen del bloqueo incorpora una regla especial: la retroacción no se ancla en la fecha de presentación del título definitivo, sino en el asiento de bloqueo, que funciona como aviso suficiente de un derecho en formación. Por ello, a diferencia de la retroprioridad ordinaria asociada al cómputo del procedimiento (típicamente 35 días), el bloqueo proyecta una retroprioridad específica por un lapso cercado de hasta 60 días, lo que refuerza la seguridad del tráfico en operaciones que demandan tiempo de formalización.

## 1.2 Naturaleza jurídica: ¿Acto autónomo o accesorio?

Definir si el bloqueo registral es un acto autónomo o accesorio resulta últimamente cada vez más complicado para nuestro Tribunal Registral, en base a los plenos registrales relacionados con la figura. El hecho de que el bloqueo sea considerado un acto accesorio implica que esté ligado íntimamente al acto civil posterior, aquel que es tutelado por la sola figura y existencia del bloqueo registral. Este enfoque trata al bloqueo como dependiente del acto proyectado, y, por tanto, exige desde el bloqueo los requisitos de validez y eficacia del acto civil. Así, los plenos mencionados anteriormente terminaron señalando que el acto en la solicitud de bloqueo “debe ser materia de calificación en cuanto a su validez y eficacia”, lo que desnaturaliza la función cautelar del bloqueo y conduce a tachas cuando este se presenta sin contar con los requisitos civiles completos.

Respecto al bloqueo como acto autónomo, que es una mirada más acertada, es entender al bloqueo como anotación preventiva con vida propia, cuyo objeto es reservar la prioridad para un título en formación. Por eso su calificación es atenuada: el registrador solo verifica formalidades extrínsecas, tracto y ausencia de obstáculos en la partida; la validez del acto civil se evalúa después, cuando llegue el título definitivo (artículo 32 RGRP). Esta separación la recogió SUNARP 309-2009 al precisar que la calificación se limita a los tres aspectos antes señalados y que el acto definitivo se califica luego con los alcances del artículo 32 general de calificación estándar.

Esta distinción es clave porque si el bloqueo funciona como acto autónomo, sí puede anotarse para proteger la prioridad de un acto en camino a formalizarse, siempre que cumpla los requisitos extrínsecos exigidos por la figura; la existencia civil del acto será parte del análisis posterior. Esto coincide con el diseño del artículo 136 RIRP y explica la retroprioridad como efecto registral.

En cambio, desde la perspectiva del bloqueo como acto accesorio confunde niveles de examen: niega bloqueos por falta de solemnidad propia del acto, cuando el bloqueo solo busca prevenir y reservar prioridad; esa confusión fue criticada previamente en un Informe de la Resolución 3839-SUNARP -TR realizado por mi autoría.

### **1.3 Finalidad garantista y efectos registrales de la anotación preventiva**

La finalidad garantista del bloqueo registral se desprende de su propia fisonomía de anotación preventiva y de su directa relación con el principio de prioridad. Como se abordó en los puntos 1.1. y 1.2, su razón de ser es proteger una expectativa legítima de inscripción mientras el título se perfecciona sin exigir, en este punto, la plena validez civil del acto proyectado. El RGRP en el artículo 64 sobre la definición de las anotaciones preventivas señala que son "asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito". Esta definición sitúa al bloqueo en la esfera de la garantía registral ex ante, es decir, no crea por sí sola el derecho real, pero asegura su rango frente a actos incompatibles posteriores dentro de su vigencia.

Ahora, también es importante señalar que encontramos una función teleológica en la cual el legislador ha sido explícito al señalar que la finalidad esencial del bloqueo es la reserva de prioridad a favor del acto referente a derechos reales que se encuentran en proceso de formalización, Resolución 006-2012-SUNARP, quinto considerando. Esta finalidad es coherente con un ámbito de aplicación amplio, en el cual todo acto de naturaleza real ya sea constitutivo, modificativo o extintivo de derechos reales, que sea inscribible o esté orientado a su futura inscripción, es susceptible de cobertura por el bloqueo. Ello resulta, además, del propio marco legal histórico, que tras su ampliación por la Ley 26481 se dirige a favor de las personas naturales o jurídicas que lo soliciten, sobre los actos de naturaleza real.

Los efectos registrales del bloqueo pueden sistematizarse en cinco: Reserva de prioridad, oponibilidad del rango asegurado, retroprioridad, calificación, y vigencia temporal con caducidad automática.

En primer lugar, la reserva de prioridad y oponibilidad del rango. El bloqueo pre-asigna la prioridad registral a un título en formación permitiendo que, si este se perfeccione e inscribe oportunamente, prevalezca frente a títulos incompatibles posteriores. El Tribunal Registral en la Resolución 1498-2021 lo ha señalado explícitamente en términos

operativos: El bloqueo registral permite anotar preventivamente en el Registro un contrato todavía no formalizado para reservar prioridad. Esta preasignación no cierra la partida a actos compatibles, pero sí para los incompatibles (de ahí su diferencia frente a cualquier otra anotación preventiva) pero sí asegura el rango del negocio tutelado.

En segundo lugar, la retroprioridad porque es el efecto más nítido del bloqueo porque si llega el acto dentro del plazo, su inscripción se retrotrae a efectos del asiento de bloqueo. Esta retracción es registral, no civil, y explica por qué la discusión sobre la solemnidad del acto pertenece a la calificación del título definitivo, no a la del bloqueo. La regla de retroprioridad especial del bloqueo convive con la prioridad general del sistema, reforzando la seguridad jurídica del tráfico. Ahondaremos más en esta categoría en la siguiente sección.

En tercer lugar, la calificación atenuada como el efecto funcional. La extensión de la calificación es limitada a los tres aspectos antes ya señalados. De ahí que como precedente obligatorio el Tribunal Registral haya señalado que no corresponde calificar la representación en la solicitud de bloqueo. Esa configuración funcional es la que hace compatible el bloqueo con todos los actos de naturaleza real: al no anticipar un control de validez civil, no discrimina por solemnidad, sino por su carácter inscribible y finalidad de garantía.

Finalmente, la vigencia temporal y caducidad. El bloqueo dura 60 días hábiles y de acuerdo a la norma de creación de bloqueo DL 18278.y sus modificatorias, esta puede terminar antes de plazo por voluntad de las partes, la inscripción del acto, solicitud judicial. Asimismo, nos encontramos ante una figura que caduca de pleno derecho, razón por la cual los interesados no tendrán que solicitar la cancelación de la anotación preventiva de bloqueo porque se entiende que, pasados los 60 días hábiles, ha caducado la figura en la partida registral.

#### **1.4 Comparación con otras figuras jurídicas similares y riesgos interpretativos**

La figura del bloqueo exige diferenciarlo de instituciones próximas que persiguen otras finalidades, tienen otros requisitos y producen efectos distintos. Tales son los casos de la inmovilización de partidas, medidas cautelares de no innovar en la partida, bloqueo para expropiaciones, bloqueo por presunta falsificación de documentos.

El primero de ellos, la inmovilización de partidas es una medida administrativa contra el fraude. No está diseñada para esperar la llegada de un acto sino para blindar temporalmente la partida. La directiva D1-01-2022-SDNR-DTR la define y regula señalando que no puede exceder de 10 años, caduca de pleno derecho y puede levantarse de oficio en supuestos expresamente previstos. En su trámite, el registrador verifica representación, exige declaración jurada y puede suspender o tachar títulos posteriores ante indicios de falsedad, todo lo cual evidencia una calificación reforzada propia de una medida de seguridad, no de reserva de prioridad.

Posteriormente, la medida cautelar de no innovar se trata de una medida excepcional de fuente judicial orientada a conservar un status quo. El artículo 687 del Código Procesal Civil señala que, ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho. Como se mencionó, esta medida es excepcional, implica una paralización ordenada por juez, no es una anotación registral autónoma, su eficacia no proviene del régimen de prioridad sino de la función coercitiva del juez. Para efectos registrales, esta medida implica un congelamiento de la partida registral impidiendo su mutación.

Por otro lado, las anotaciones en el contexto de expropiación en base al Decreto Legislativo 1192. Este decreto autoriza anotaciones preventivas para proyectos de infraestructura y procesos expropiatorios con efectos propios. En el artículo 21.5 señala que el sujeto activo es quien debe solicitar el bloqueo registral ante el Registro de Predios de Sunarp, la misma que tiene una vigencia de 2 años o hasta que el sujeto activo informe que terminó el proceso de adquisición. Asimismo, el título suficiente para

activar este mecanismo son los contratos preparatorios que den indicio a obtener la posesión anticipada del bien a expropiar.

Por último, el bloqueo por presunta falsificación de documentos y suplantación. En la misma directiva D1-01-2022-SDNR-DTR se regula esta figura como actuación de oficio del jefe zonal. Es una anotación en la partida registral para publicitar un asiento extendido en mérito de un título que contiene documento presuntamente falsificado, con vigencia de 120 días hábiles y efectos suspensivos sobre títulos posteriores vinculados. A su vez, la directiva desarrolla la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación en el Registro de Mandatos y Poderes y la correlación con partidas de bienes, dejando en claro que no impide toda inscripción, sino activa un régimen de advertencia y coordinación Inter registros.

Diferenciar estas figuras es importante porque trasladar al bloqueo registral exigencias propias de inmovilizaciones (verificación de representación, esquemas de suspensión generalizadas) desnaturaliza su calificación atenuada y conduce a tachas indebidas. Asimismo, equiparar el bloqueo a la no innovar induce a tratarlo como parálisis absoluta del folio, contradiciendo así su lógica de compatibilidad. También compararlo con la anotación en el caso de expropiación ignora que este restringe actuaciones administrativas sobre el determinado bien mientras que el bloqueo se concentra en ordenar la prioridad entre los particulares. Y finalmente, confundir el bloqueo común con el bloqueo por falsedad invierte la finalidad y los sujetos legitimados.

Estas confusiones perjudican el entendimiento de la figura afectando los principios de legalidad, prioridad y rogación; incrementan la inseguridad sobre derechos en formación y distorsionan la función previsor que, como se señaló en el punto 1.3, justifica la aplicación amplia del bloqueo a todos los actos de naturaleza real inscribibles.

## **2. Calificación registral del bloqueo**

### **2.1 Requisitos de la anotación**

Definida la naturaleza y función del bloqueo registral, como anotación preventiva de prioridad, corresponde precisar qué condiciones habilitan su acceso al Registro y qué implica que el asiento quede extendido. Tales exigencias se desprenden de una lectura sistemática del D.L. 18278 y sus modificatorias, la Ley 26481, el RIRP y la regulación operativa de SUNARP.

(i) Minuta que contenga el negocio jurídico

Conforme al artículo 3 del D.L. 18278 y al RIRP (art.136), el presupuesto documental es la minuta que soporte el negocio referido a derechos reales. En términos prácticos, la minuta cumple una función instrumental: sirve de base para la formalización notarial posterior en escritura pública. Incluso en actos ad solemnitatem, la escritura es requisito de existencia civil del contrato; sin embargo, para proteger prioridad mediante bloqueo, basta la minuta. No se afirma que la minuta “perfeccione” el negocio, sino que satisface el estándar documental exigido en esta fase preventiva.

(ii) Presentación por notario competente

El artículo 3 del Decreto Legislativo 18278 atribuye al notario la presentación del bloqueo. El artículo 136 RIRP reitera el rol notarial y acota el plazo para cursar el oficio. Sobre la modalidad electrónica, la Directiva N.º 031-2013-SUNARP es clara: “la presentación de la solicitud de bloqueo en línea debe ser efectuada exclusivamente por el notario que tiene a su cargo la formalización del acto cuya prioridad se busca reservar. Esto implica dos ideas: a. Legitimación restringida al notario formalizador y b. trazabilidad entre el bloqueo y el título definitivo que arribará al Registro.

(iii) Acto o contrato de naturaleza real (constitutivo, modificativo o extintivo)

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley 26481, el bloqueo opera sobre sobre derechos reales. La exigencia no se agota en la traslación de dominio como la compraventa o la donación, sino que se extiende a la garantía real, hipoteca y a supuestos que modifiquen o extinguen facultades del propietario. El criterio es registral: la figura protege situaciones inscribibles o encaminadas a su inscripción, no meras relaciones obligacionales sin proyección real.

(iv) Presentación dentro de las 24 horas de recibida la minuta

El artículo 3 del Decreto Ley del bloqueo dispone que es el notario quien debe presentar la solicitud “en el término de 24 horas” contadas desde la recepción de la minuta. El propósito del mandato es evitar rupturas en la cadena de prioridad entre la fecha cierta de la rogatoria y el asiento de presentación. Aunque en la práctica este plazo puede dilatarse, el estándar normativo sigue siendo estricto: cuanto más próximo sea el ingreso al Registro, menor el riesgo de interferencias de títulos incompatibles.

(v) Verificación notarial previa de la partida

El mismo artículo exige una verificación previa de la partida por parte del notario. Se trata de un control preliminar y externo (existencia de partida, tracto, eventuales gravámenes o anotaciones que impidan el bloqueo), que no sustituye la calificación registral. La evaluación de fondo del acto civil no corresponde en esta etapa; como se desarrolló al definir la calificación atenuada, el examen registral del bloqueo se ciñe a formalidades extrínsecas, tracto y ausencia de obstáculos insalvables.

Así, una vez satisfecho los cinco requisitos descritos, puede tenerse por concluido la fase de rogación y válidamente abierto el procedimiento registral mediante el asiento de presentación. Esta primera etapa opera, además, como régimen especial de titulación que excepciona – por mandato legal expreso – la regla general del artículo 2010 del Código Civil relativa a la necesidad de instrumento público para inscribir: en el bloqueo registral, la minuta acompañada del oficio notarial es título suficiente por previsión específica del D.L. 18278, sus modificatorias (Ley 26481 y D.L. 20198) y el artículo 136 del RIRP.

En la siguiente parte se analizará la calificación, sus límites y su diferencia notable frente a los dos momentos en todo proceso de bloqueo registral: la llegada de la prioridad anticipada y la llegada del acto esperado.

## 2.2 Anotación en Calificación

El análisis de la calificación del bloqueo evidencia una tensión histórica entre la línea normativa y administrativa de SUNARP y la orientación asumida en diversos momentos por el Tribunal Registral, no siempre coherentes entre sí.

En ese derrotero, en el 2005, el vigésimo tercer precedente del Décimo Pleno del Tribunal Registral sostuvo:

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

Se trata de un enunciado altamente controversial, pues mezcla la calificación propia del asiento provisional con la calificación del título definitivo. La finalidad del bloqueo – como se ha reiterado – es reservar prioridad, no anticipar el control de validez civil del negocio. En la misma dirección crítica, Ortiz señala: “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). El estándar del bloqueo, por tanto, no se subsume en la calificación ordinaria del artículo 32 del RGRP, sino que obedece a su régimen especial.

Luego, en el 2009, el segundo precedente del Cuadragésimo Sexto Pleno indicó:

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

Aunque esta regla pretende evitar doble examen, reafirma el error de base: asume que la validez y eficacia del acto ya fueron controladas en el bloqueo, cuando lo correcto es que recién se verifiquen al inscribir el título definitivo. Así, el bloqueo se desnaturaliza al convertirlo, en los hechos, en una primera calificación material del negocio.

Poco después, en el mismo año, el segundo precedente del Quincuagésimo Pleno reiteró:

“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”.

La consecuencia práctica de esta pauta es conocida: tachas de bloqueos sustentados en minutas de actos solemnes, por ejemplo, la donación, por carecer de escritura pública, confundiendo la anotación preventiva con la inscripción del acto; un razonamiento que reaparece, además, en pronunciamientos como la Resolución 3839-2022-TR.

Frente a esa deriva, SUNARP encauzó el criterio mediante la Resolución 309-2009-SUNARP, que reformó el entonces artículo 103 (hoy art 136 del RIRP), disponiendo:

“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”.

Este texto se consolidó con la Resolución 006-2012-SUNARP, que precisó la vigencia de 60 días hábiles y la retroprioridad a la fecha de presentación del bloqueo y, más adelante en el 2016, con el primer precedente del centésimo Quincuagésimo Quinto Pleno, que estableció:

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

Por primera vez en años, Tribunal y SUNARP coincidían en la especialidad del estándar de revisión del bloqueo.

Sin embargo, en el 2022, el Ducentésimo Sexagésimo Sexto Pleno retorna a una tesis restrictiva al señalar:

“No procede la anotación preventiva 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 en una causal de tacha sustantiva.”

El argumento confunde nuevamente la existencia civil del acto solemne con los efectos registrales de una anotación preventiva: el bloqueo no verifica la validez del contrato, reserva prioridad; y la retroprioridad que proyecta es registral, no civil.

En síntesis, y conforme a nuestra legislación actual, la calificación del bloqueo presenta un doble perfil: por un lado, es limitada porque se trata de un examen de formalidades extrínsecas (requisitos documentales y de presentación), tracto sucesivo e inexistencia de obstáculos insalvables en la partida. Por otro lado, es impeditiva porque prohíbe al registrador el traslado a esta fase, aspectos como la representación de los intervinientes u otros juicios de validez material, reservados para el artículo 32 del RGRP cuando ingresa el título definitivo.

Bajo este marco, calificar correctamente el bloqueo significa no anticipar la revisión sustantiva del negocio, sino habilitar la reserva de prioridad que el ordenamiento ha previsto para asegurar el rango del acto real en formación.

### **2.3 Anotación Inscrita y retroprioridad**

Una vez extendido el asiento de bloqueo en la partida, la publicidad registral opera de manera inmediata durante los sesenta días hábiles previstos por su normativa de creación. Ese asiento “anuncia” al tráfico que existe una reserva de prioridad a favor de un título en formación y, por tanto, abre una ventana temporal para que, cuando el acto proyectado llegue y se inscriba dentro de plazo, pueda anteponerse a cualesquiera títulos incompatibles que haya sido presentados con posterioridad.

La consecuencia práctica respecto de títulos posteriores fue precisada por el Tribunal Registral y hoy se recoge en el artículo 29 del RGRP. En palabras textuales del Séptimo Precedente del Tercer Pleno: “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”. Esta pausa zanja dos ideas matrices: por un lado, el registrador nunca deja de calificar y, por otro lado, frente al título preferente pendiente, los posteriores compatibles avanzan hasta la inscripción, mientras que los incompatibles se suspenden en el Diario.

La caducidad del bloqueo es de pleno derecho por el solo vencimiento del término de acuerdo a la Ley 26481 y únicamente puede anticiparse si: (1) se inscribe el acto o contrato cautelado; (2) lo solicitan quienes fueron favorecidos con el bloqueo, o (3) así lo ordena la autoridad judicial. En cualquiera de esos escenarios, termina la protección especial de prioridad. Por ello, el posicionamiento de los títulos que ingresan durante la vigencia del bloqueo depende de su compatibilidad: los compatibles culminan su itinerario registral y permanecen como tales incluso si el negocio protegido no llega; los incompatibles, en cambio, aguardan el desenlace del procedimiento preferente.

Cuando el acto esperado no llega nunca, el sistema desactiva la ventana: el bloqueo caduca, los compatibles ya inscritos se consolidan y los incompatibles – hasta entonces suspendidos – retoman su tramitación ordinaria. Si el acto arriba fuera de plazo, la preferencia deja de regirse por la reserva de prioridad del bloqueo y vuelve a imperar la prioridad general del Reglamento.

Para completar el cuadro, corresponde ahora precisar cómo se ordena la prelación cuando el título definitivo arriba al Registro: no basta con saber que existe reserva publicitaria, sino desde qué hito se fija el rango y qué efectos despliega sobre otros títulos. Ello exige distinguir, con el apoyo de la doctrina registral, entre la prioridad como regla procedimental del Diario y la oponibilidad como efecto material de los asientos ya extendidos; solo sobre esa base puede explicarse la retroprioridad especial del bloqueo,

que enlaza el futuro asiento definitivo con el momento de su presentación como solicitud de protección. De esta forma, corresponde definir qué es la prioridad y qué no lo es y luego cómo opera la retroprioridad en nuestro sistema, sin convertirla en un juicio de validez civil ni en una paralización del folio, sino en un técnica de asignación temporal de rango coherente con la lógica del Diario.

Para explicar con precisión la retroprioridad del bloqueo peruano es imprescindible adoptar el deslinde doctrinal español – de donde nuestro sistema toma sus principios – entre prioridad y oponibilidad. Pau Pedrón señala “el principio de prioridad es la preferencia a la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más que están presentados en el Registro y se refieren a un mismo inmueble, bien por haberse presentado antes o bien porque así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados” (2004:59). Como lo señala, la prioridad es un principio procedimiento contenido en todo lo anterior a la inscripción y no como aquello que comúnmente la doctrina nacional concibe como prioridad. La típica frase primero en el tiempo primero en el derecho, erróneamente atribuido al principio de prioridad, resulta ser en realidad el principio de oponibilidad.

Pau Pedrón nos señala que “Una vez practicada una inscripción no puede hablarse ya de prioridad, lo que ese derecho inscrito produce respecto de cualquier otro derecho es oponibilidad” (2004:58). De ahí que la prioridad no se rige por buena o mala fe del adquirente que son categorías propias de la oponibilidad – ello se ve más definido en la legislación española en comparación de la peruana.

Con ese deslinde claro, la secuencia correcta del ciclo registral que nos presenta el autor es la siguiente: tracto – prioridad – oponibilidad – rango. El tracto preserva la continuidad subjetiva y objetiva de la partida; la prioridad resuelve la prelación entre títulos presentados (cronológicamente o por calificación conjunta de presentados simultáneos); la oponibilidad nace con la inscripción y proyecta efectos erga omnes; y el rango, expresa la posición relativa de los derechos ya publicados. Confundir los planos produce a errores típicos en la práctica peruana: hablar de prioridad preferente o excluyente – que dicho sea de paso son propios de un sistema de transcripción, no de calificación – para resolver conflictos entre derechos inscritos es en realidad un discurso de oponibilidad.

Sobre esa base doctrinal puede entenderse, claramente la retroprioridad del bloqueo. El bloqueo no valida el negocio ni suple solemnidades, esa discusión es propia del momento de la inscripción definitiva; lo que hace en realidad es reservar prioridad en el Diario durante sesenta días hábiles. Si el título llega dentro del plazo y supera la calificación ordinaria, el sistema engancha la inscripción resultante con la fecha y hora del asiento de presentación del bloqueo. El resultado es puramente registral: se fija el rango frente a títulos incompatibles ingresados después, mientras que los compatibles pueden inscribirse y quedan detrás del negocio protegido cuando este se formaliza. Como se señaló anteriormente, si el título no llega o llega fuera de plazo, opera la caducidad de pleno derecho del bloqueo y vuelven a regir las reglas generales de prelación del Código Civil y el Reglamento.

Esa lectura dialoga perfectamente con la doctrina nacional, Ortiz (2023) explica que la reserva de prioridad pertenece al Libro Diario (decide el turno entre títulos) y la reserva de rango al Libro de Inscripciones (decide la prevalencia entre derechos ya publicados). Por su parte, Valderrama (2023) recuerda que el Registro no convalida actos: si un negocio adolece de patología civil, el efecto registral nunca lo transforma en válido. En base a lo expuesto, la retroprioridad del bloqueo no es una retroacción de efectos civiles, sino una técnica de asignación temporal de rango que completa la lógica del Diario conforme al canon español: la prioridad termina cuando empieza la oponibilidad (Pau Pedrón, 2004:73). En consecuencia, exigir en sede de bloqueo requisitos de validez del acto definitivo o invocar “buena fe” para adjudicar la preferencia desnaturaliza el instituto y confunde ámbitos que la doctrina compara mantiene cuidadosamente separados.

Finalmente, aunque el Derecho español no regula un “bloqueo” como tal, la función garantista descrita se aproxima a la *Vormerkung* alemana: una preasignación de rango para una expectativa de adquisición, que no prejuzga la validez civil y se actualiza cuando el título llega en forma (Pau, 2004:151). Esa es precisamente, la lógica que nuestro ordenamiento adoptó para el bloqueo y su retroprioridad especial: proteger *ex ante* el rango del derecho en formación y ordenar el tráfico sin paralizarlo.

## 2.4 Análisis crítico de resoluciones.

Partiendo de que el bloqueo es una tutela pre-inscriptiva que actúa en el Diario, es importante revisar resoluciones que han condicionado su entendimiento práctico. El enfoque conecta con lo ya expuesto, es decir, que la prioridad es distinta a la oponibilidad y la retroprioridad del bloqueo no convalida civilmente al acto; solo anticipa el futuro asiento definitivo a la fecha de presentación del bloqueo.

En primer lugar, la Resolución 254-2022-SUNARP-PT (CCLXVI PLENO), con base de la Resolución 3839-2022-SUNARP-TR, cuya sumilla afirma que no procede anotar bloqueo para una futura donación porque “la donación solo existe desde la escritura pública”, negando la retroprioridad desde la minuta. Frente a ello, corresponde recordar que el artículo 136 del RIRP no exige la escritura pública para bloquear; exige minuta y oficio notarial, más la verificación de formalidades extrínsecas, tracto y obstáculos en la partida. Trasladar al bloqueo los requisitos ad solemnitatem del acto definitivo (donación) invierte la lógica del sistema y confunde la prioridad – que decide turnos en el Diario – con la oponibilidad que nace con la inscripción. La donación es, en todo caso, un acto de naturaleza real, expuesto a riesgos de colisión mientras se formaliza; por eso mismo es susceptible de bloqueo. Tampoco es correcto condicionar la procedencia a la posibilidad de retrotraer efectos: la retroprioridad no es requisito habilitante; es efecto del bloqueo si el título llega en plazo. Convertirla en filtro previo vulnera el principio de legalidad y desnaturaliza la función garantista.

Por su parte, la Resolución 1498-2021-SUNAR-TR, con la sumilla de que la calificación del bloqueo es limitada, agrega que no cabe “anotar preventivamente una anotación preventiva”, acierta en dos puntos. Primero, reafirma el estándar de calificación atenuada del artículo 136 del RIRP y aleja controles propios del artículo 32 del RGRP a la fase de inscripción del acto definitivo. Segundo, impedir “bloquear el bloqueo” evita un regreso infinito de reservas precarias, mantiene la taxatividad de las anotaciones preventivas y preserva la proporcionalidad del remedio: el bloqueo protege un título de permanencia, no otra medida temporal.

Asimismo, la Resolución 327-2010-SUNARP-TR-L y reiteraciones posteriores como la 1560-2020, 1293-2018, señalan que niegan el bloqueo para el arrendamiento por tratarse de derecho personal. El bloqueo se reserva para actos que constituyen, modifican o extinguen derechos reales; el arrendamiento, en nuestro régimen general no lo hace. De ahí que no exista acto real inscribible en tránsito que justifique la reserva de prioridad. En esa misma línea de la negativa de aplicación de bloqueo se plantea la Resolución 2530-2024 que declara improcedente el bloqueo para un contrato de opción por no constituir, modificar ni extinguir derecho real. La opción es un derecho expectatio de carácter personal; admitir bloqueo sobre ella equivaldría a “anotar preventivamente una anotación preventiva” y, además, va en contra del objeto protegido: el bloqueo reserva prioridad para el acto definitivo que ingresará al Registro. Si se ejercita la opción, el título inscribible será, por ejemplo, la compraventa; ese es el que acto que, llegado el caso, puede y debe ser bloqueo, y no su actividad preparatoria.

Por otro lado, Resoluciones como la 2004-2017 determinan que no corresponde en sede del bloqueo verificar las firmas de adquirentes en la minuta, ese control pertenece a la inscripción del título definitivo. Esta pauta es consistente con la naturaleza instrumental del bloqueo: la minuta es el medio suficiente para abrir la protección, sin anticipar el examen de representación o de autenticidad documental que exige; más adelante, la formalización notarial y la calificación ordinaria.

Finalmente, la Resolución 1383-2023-SUNARP-TR nos recuerda la importancia del tracto; de acuerdo a esta resolución, basado en el artículo 136 del RIRP, señala que, si la solicitud de bloqueo no es otorgada por el titular registral, la anotación es improcedente. El criterio es consistente con la coherencia del folio: la reserva de prioridad no puede recaer sobre actos desvinculados del titular que aparece en la partida salvo habilitación legal u orden judicial como lo estableció la Resolución 2605-2023 en la que, si el juez competente habilita el otorgamiento de una minuta en rebeldía de la otra parte, existe un escenario donde el ordenamiento suple la voluntad mediante la resolución judicial y el bloqueo procede.

### **3. Propuesta interpretativa y solución jurídica**

#### **3.1. Lineamientos interpretativos para una calificación coherente y razonable**

La correcta calificación del bloqueo registral exige un apego estricto a la norma vigente y a su finalidad original. En el caso del bloqueo para una futura donación, el Pleno Registral N.º 266, sustentado en la Resolución 3839-2022-SUNARP-TR, interpretó que la donación solo existe desde la escritura pública, exigiendo esa formalidad para admitir un bloqueo registral. Este criterio resulta incompatible con la regulación vigente: el artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) no exige escritura pública para solicitar el bloqueo, sino únicamente la minuta del acto y la solicitud notarial respectiva. Por tanto, condicionar el bloqueo a la formalización total agrega un requisito extra legem y vulnera el principio de legalidad, al imponer requisitos no contemplados en la ley.

Una interpretación coherente debe reconocer que el bloqueo es una anotación preventiva, no una inscripción definitiva, por la que no corresponde trasladar al bloqueo las exigencias de validez solemne del acto definitivo. Demandar la escritura pública desde la etapa de bloqueo invierten la lógica del sistema al confundir la prioridad registral, aquella que se define por el orden de presentación en el Diario, con la oponibilidad jurídica que nace con la inscripción.

En otras palabras, el bloqueo reserva un turno preferente sin prejuzgar la existencia civil plena del contrato; esa verificación corresponde recién cuando ingrese la escritura pública, bajo la calificación integral del artículo 32 del RGRP. De hecho, la calificación registral del bloqueo es especial y limitada como se ha explicado anteriormente. En consecuencia, exigir en la fase de bloqueo elementos propios de la inscripción (como la elevación a escritura pública en actos solemnes) desnaturaliza la función instrumental de esta figura preventiva. La donación – si bien es un acto solemne – sigue siendo un acto de naturaleza real en el proceso de formalización, expuesto a colisiones mientras es otorga la escritura; precisamente por ello, es susceptible de bloqueo para proteger su rango. Así, la retroprioridad especial que brinda el bloqueo no constituye un requisito habilitante sino un efecto legal que operará ex post si el título definitivo se presenta

dentro del plazo; convertir dicho efecto en un filtro previo vulnera el principio de legalidad y menoscaba la función garantista del bloqueo.

Para fundamentar esta postura interpretativa, resulta útil acudir a la voluntad del legislador al crear y modificar la figura. La exposición de motivos del D.L. 18278 de 1970, que introdujo el bloqueo registral, así como su modificatoria por Ley 26481 de 1995, evidencian que la intención original fue dotar al sistema de un mecanismo ágil de protección anticipada del derecho en formación. En efecto, el legislador dejó expresamente señalado que la finalidad esencial del bloqueo registral es reservar al prioridad a favor de actos referidos a derechos reales en proceso de formalización.

Esa orientación teleológica explica que la norma solo exija una minuta suscrita y la intervención notarial para solicitar el asiento, sin demandar la conclusión del negocio con todas sus formalizaciones. El carácter preventivo e instrumental del bloqueo se releja también en su naturaleza jurídica: es un asiento provisional destinado a resguardar temporalmente un rango registral, mas no crea por sí mismo el derecho real definitivo. El RGRP, artículo 64, define las anotaciones preventivas justamente como asientos transitorios que “tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación” de un derecho inscrito, ubicando al bloqueo en la esfera de la garantía ex ante.

En esa misma línea, se puede señalar que el bloqueo no convalida ni suple la validez civil de un contrario, sino que solo actúa como un garante de un rango establecido: una vez presentado el documento privado, se habilita la reserva de prioridad para que el otorgamiento posterior de escritura no pierda su turno en el registro. Interpretar conforme a la ley y a esta finalidad implica entonces calificar el bloqueo sin anticipar jurídicos de validez sustantiva, asegurando que la función preventiva opere tal como fue concebida por el ordenamiento.

### **3.2. Protección al usuario registral y función previsoras del bloqueo**

El bloqueo registral cumple una función protectora y previsoras en favor del usuario que proyecta inscribir un derecho real en formación. Mediante esta herramienta, el

adquirente o titular expectante obtiene una venta de seguridad: durante 60 días hábiles que dura el asiento de bloqueo, ningún tercer podrá inscribir en la partida actos incompatibles que menoscaben su expectativa.

Si el interesado logra formalizar e ingresar el título definitivo dentro de dicho plazo, la inscripción resultante retrotraerá sus efectos a la fecha del asiento de bloqueo, prevaleciendo sobre cualquier título incompatible presentado después. De esta manera, el sistema garantiza previsibilidad y seguridad jurídica al usuario registral, pues le permite concertar operaciones complejas como compraventas, donaciones, hipotecas u otros actos reales futuros, con la confianza de que su derecho potencial quedará resguardado en el proceso. El bloqueo actúa, en suma, como un seguro de prioridad: anticipar la publicidad de un derecho en vía de constitución, evitando que el tráfico jurídico inmobiliario genere sorpresas o fraudes en perjuicio de quien ya inició un procedimiento de adquisición legítima.

Ahora bien, esa protección ex ante que brinda el bloqueo solo resulta efectiva si la interpretación administrativa respeta su naturaleza. Lamentablemente, criterios restrictivos recientes, como el ya mencionado precedente que exige escritura pública para la donación, están limitando indebidamente el ejercicio de este derecho. Al condicionar o denegar bloqueos con fundamentos ajenos a la normativa, se despoja al usuario registral de una garantía que la ley otorga, dejándolo expuesto a la incertidumbre.

Tal interpretación desnaturalizante no solo lesiona el principio de legalidad, sino que erosiona la confianza en el sistema registral. Cabe recordar que uno de los principios cardinales del Registro es la seguridad jurídica, íntimamente ligada a la predictibilidad de las decisiones registrales. El artículo IX del Título Preliminar del RGRP, consagra el principio de prioridad, y el régimen especial del bloqueo introduce una excepción precisamente para reforzar la seguridad: la prioridad se retrotrae al momento del bloqueo, creando un paréntesis temporal que protege al título en formación.

Esta medida excepcional, al coexistir con la regla general de prioridad, fortalece la certeza del tráfico en operaciones que requieren tiempo para su perfeccionamiento. En consecuencia, si los registradores o el Tribunal dificultan el acceso al bloqueo más allá

de lo permitido por la norma, están contrariando la función previsor que el sistema instauró y comprometiendo la tutela debida al usuario.

En virtud de lo anterior, es indispensable reafirmar que el bloqueo registral es un acto registral con efectos jurídicos propios y un procedimiento autónomo, cuya activación depende exclusivamente del cumplimiento de los requisitos legales (minuta, solicitud notarial y calificación extrínseca). Así lo establece el mismo artículo 136 RIRP al regular la anotación de bloqueo como un procedimiento independiente del título definitivo, con pauta de calificación limitada y eficacia temporal propia. La instancia registrales no pueden, por interpretación, vaciar de contenido este derecho del público usuario.

Por el contrario, su deber es aplicarlo de modo uniforme y objetivo en todo el país, garantizando que ante supuestos similares haya decisiones similares, en observancia del principio de igualdad. Solo así el sistema registral ofrecerá la estabilidad que demanda el tráfico jurídico: los ciudadanos deben poder prever que, si presentan una solicitud de bloqueo cumpliendo la ley, obtendrán la reserva de prioridad sin obstáculos ni exigencias adicionales. En suma, respetar la función previsor del bloqueo implica garantizar al solicitante registral un nivel de protección ex ante, asegurándola que su derecho potencial contará con el amparo anticipado que el ordenamiento quiso brindar. Ello redundará en mayor confianza en el Registro y en la consolidación de un entorno jurídico seguro y previsible, donde la buena fe y las inversiones encuentran resguardo frente a eventuales conflictos de prioridad.

### **3.3 Propuesta de solución**

La solución al problema identificado – el precedente registral que exige escritura pública para bloquear donaciones, contrariando la norma – puede abordarse por tres vías jurídicas complementarias. La propia normativa registral contempla estos caminos para dejar sin efecto o modificar un precedente de observancia obligatoria: el artículo 31 del Reglamento del Tribunal Registral dispone que los precedentes rigen “mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno

Registral, por mandato judicial firma o norma modificatoria posterior. En tal sentido, se plantean las siguientes alternativas concretas:

1. **Derogatoria vía nuevo precedente registral:** La primera y más inmediata solución es que el Tribunal Registral revoque su propio criterio mediante un Pleno posterior, corrigiendo la interpretación desafortunada del Pleno 266. El Reglamento del TR faculta expresamente al Pleno para aprobar precedentes de observancia obligatoria y también para dejar sin efecto precedentes previos mediante un nuevo acuerdo de Pleno. Procedería entonces convocar un Pleno Registral ad hoc que revalúe el precedente. Sobre la base de los argumentos expuestos sobre los principios de legalidad, intención de legislador, naturaleza autónoma del bloqueo, el Tribunal podría aprobar un nuevo precedente que elimine la exigencia de escritura pública para solicitudes de bloqueo de actos solemnes. Este mecanismo intra sistémico presenta la ventaja de la auto revisión: restablecería la coherencia interpretativa sin necesidad de intervención externa, dando una señal de corrección y seguridad jurídica.

Cabe destacar, además, que dicha rectificación tendría efecto inmediato y general. De hecho, el propio Tribunal ha establecido que los precedentes favorables se aplican de manera inmediata, inclusive a los títulos en trámite, tanto propicien su inscripción según el Acuerdo N.º 2 del XV Pleno Registral. Esto significa que un nuevo precedente pro usuario, una vez publicado, beneficiaría al instante a todas las solicitudes de bloqueo pendientes o futuras, reinstaurando el ejercicio pleno del derecho al bloqueo conforme a ley. Existen precedentes en la historia registral de criterios que fueron dejados sin efecto por otros posteriores, por ejemplo, acuerdos que anularon precedentes anteriores en materia de títulos supletorios, de inmueble rural, etc., lo cual demuestra que el Tribunal no está exento o desactualizadas. En suma, la vía del nuevo precedente permitiría una solución rápida y alineada a la legalidad, recuperando la correcta interpretación del bloqueo sin necesidad de reforma legal.

2. **Vía judicial (control jurisprudencial):** La segunda alternativa es acudir al Poder Judicial para impugnar el precedente en cuestión, sea de forma directa o indirecta. Dado que los precedentes de observancia obligatoria en materia registral tienen carácter general (vincular a todas las instancias registrales a nivel nacional), cabría plantear una acción popular ante el órgano jurisdiccional competente. La acción popular procede contra normas de rango infra legal que vulneren la ley o Constitución, y en este caso se puede argumentar que el Precedente del Pleno 266 tienen naturaleza análoga a una norma administrativa general porque impone un criterio obligatorio a futuro y contraviene el principio de legalidad, al exigir un requisito no previsto en la legislación vigente.

Asimismo, podría alegarse la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo, ya que se está impidiendo injustificadamente el ejercicio de un derecho registral reconocido, el bloqueo, mediante una interpretación arbitraria. No obstante, esta vía judicial presenta limitaciones prácticas. Incluso obteniendo una sentencia favorable de acción popular, su impacto podría verse limitado a derogar el criterio hacia el futuro, sin necesariamente resolver casos particulares ya concluidos. La vía judicial es un mecanismo válido cuando se han agotado las instancias administrativas: representaría un precedente importante en defensa del principio de legalidad registral.

Una eventual sentencia como la descrita reestablecería la primacía de la ley por sobre el criterio del Tribunal y serviría de advertencia para evitar futuros apartamientos arbitrarios de la norma

3. **Vía normativa (reforma legal o reglamentaria).** La tercera vía consiste en promover un cambio expreso en la normativa aplicable, ya sea a nivel reglamentario por la SUNARP o a nivel legislativo por el Congreso, de modo que se blinde la figura de bloqueo contra interpretaciones restrictivas. En el ámbito administrativo, la SUNARP tiene potestad de modificar el Reglamento de Inscripciones o dictar directivas aclaratorias. Una reforma reglamentaria puntual podría incorporar una disposición que ratifique claramente que para la

procedencia del bloqueo registral de actos solemnes basta la minuta y solicitud notarial. Esa precisión, hecha por vía de Resolución de Superintendente, tendría fuerza normativa interna y derogaría cualquier criterio previo en contrario, restableciendo la uniformidad en todas las oficinas registrales.

Por su parte, la vía legislativa implicaría promover una ley que aborde el tema de fondo. El Congreso de la República podría expedir una norma breve modificando el D.L. 18278, para aclarar la procedencia amplia del bloqueo registral. Incluso podría incorporarse una cláusula interpretativa en la Ley, indicando que “la existencia de minuta y requerimiento notarial son suficientes para la anotación de bloqueo, independientemente la naturaleza civil (solemne o no solemne) del acto proyectado. Esta solución legislativa tendría un máximo rango y disiparía completamente cualquier duda interpretativa futura, obligando al TR a adecuar su precedente conforme a ley.

La eficacia de la vía normativa se aprecia en precedentes históricos como, por ejemplo: Ley N.º 29566 de 2010 que modificó la legislación para dejar en claro que no es función registral fiscalizar el pago de tributos, lo que dejó sin efecto ciertos criterios registrales previos que exigían a los registradores verificar impuestos antes de inscribir.

De igual forma, la entrada en vigencia del Reglamento de Inscripciones de 2008 introdujo cambios que en la práctica superaron varios plenos registrales anteriores, mostrando como una norma posterior puede corregir interpretaciones pasadas. Si bien impulsar una ley o reforma reglamentaria requiere voluntad y trámite burocrático, ofrece la ventaja de una solución estructural y duradera. Además, mandaría un mensaje claro de política registral garantista: el legislador reafirmaría el carácter pro-usuario del bloqueo, alineando formalmente el texto jurídico con su espíritu originario. Esta vía complementa a las anteriores, pues una modificación normativa podría incluso acompañarse de la derogatoria del precedente por el propio Tribunal, asegurando por doble vía que no subsistan ideas del criterio restrictivo.

En síntesis, la propuesta general busca reencauzar el bloqueo registral hacia su esencia garantista, eliminando interpretaciones administrativas que la hayan desvirtuado. Cualquiera de las vías expuestas, persigue el mismo fin: restablecer la coherencia legal y la seguridad jurídica en torno a la anotación de bloqueo. Se trata de garantizar que esta figura opere plenamente como fue concebida: una herramienta ágil de tutela anticipada que asegura el rango del derecho real en formación, sin prejuzgar su validez civil ni paralizar el tráfico inmobiliario. Tal aproximación conecta con experiencias comparadas, pues el bloqueo peruano cumple una función análoga a la del Vormerkung alemana – una preanotación de rango para expectativas de adquisición que no prejuzga la validez del contrario y se hace efectiva al completarse la formalización -, la lógica que nuestro ordenamiento adoptó para proteger ex ante los negocios jurídicos en curso de perfeccionamiento. Reafirma esta lógica garantista del bloqueo registral, devolviéndole su rol preventivo y proveyendo de certeza a los usuarios, contribuirá decididamente a un sistema registral más confiable, equitativo y alineado con los principios de legalidad y publicidad registral.

Las soluciones aquí planteadas, en conjunto, pretenden consolidar un Registro predecible y protector, donde ningún ciudadano vea frustrada la inscripción de su derecho por exigencias no previstas en la ley, y donde la prioridad registral – columna vertebral de la seguridad jurídica inmobiliaria – se preserve para quien ha actuado diligentemente en formalizar su título. Así el bloqueo registral volverá a ser, sin cortapisas, el instrumento garantista que el legislador ideó para equilibrar la necesidad de celeridad en el tráfico jurídico con la tutela efectiva de los derechos en formación

## **CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

1. La falta de un criterio uniforme sobre la naturaleza autónoma del bloqueo conduce a calificaciones restrictivas: se trasladan al bloqueo requisitos civiles/solemnes propios del acto definitivo. Debe reafirmarse su calificación

atenuada y separar, sin ambigüedad, el control del bloqueo del control del título material.

2. El bloqueo es una tutela pre-inscriptiva que reserva prioridad y ordena el Diario sin clausurar la partida a actos compatibles. Su retroprioridad especial fija rango registral cuando el título llega en plazo; no convalida civilmente, solo evita que actos incompatibles posteriores desplacen al negocio en formación.
3. Diferenciar el bloqueo de inmovilización, medida cautelar de no innovar, anotaciones por expropiación o por falsedad es decisivo: aquellas persiguen fines antifraude, cautelares o administrativos y tienen otros requisitos o efectos. El bloqueo, en cambio, solo asegura prioridad para un acto real en camino; mezclar institutos distorsiona la calificación y la seguridad del tráfico.

## RECOMENDACIONES

1. Es imprescindible reconducir la calificación del bloqueo registral a su diseño legal y finalidad garantista, corrigiendo el precedente restrictivo que exige solemnidades propias del acto definitivo y vacía de contenido la figura. Ello exige que los operadores – Tribunal Registral, SUNARP, y de ser necesario, el propio legislador y el Poder Judicial – adopten las medidas interpretativas y normativas pertinentes para restablecer la procedencia amplia del bloqueo en favor de todo acto de naturaleza real, asegurando así la protección efectiva del usuario registral y la coherencia del sistema de prioridad y retroprioridad.

## 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.

Pau, A. (2004). *La Prioridad Registral: Un nuevo Enfoque*. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles.

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, Revista 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 (2024). Resolución 2530-2024.

Tribunal Registral (2023). Resolución 1383-2023.

Tribunal Registral (2022). Resolución 3839-2022.

Tribunal Registral (2022). Resolución 254-2022.

Tribunal Registral (2021). Resolución 106-2021.

Tribunal Registral (2021). Resolución 1498-2021.

Tribunal Registral (2020). Resolución 1613-2020.

Tribunal Registral (2020). Resolución 1560-2020.

Tribunal Registral (2018). Resolución 1293-2018.

Tribunal Registral (2017). Resolución 2004-2017.

Tribunal Registral (2012). Resolución 006-2012.

Tribunal Registral (2010). Resolución 327-2010.

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.

