

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**Análisis de la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral en virtud de la Directiva N°008-2013-SUNARP-SN**

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**AUTOR:**

Miguel Angel Abad Alacote

**ASESOR:**

Héctor Augusto Campos García

**CÓDIGO DEL ALUMNO:**

20101344

**2018**

## RESUMEN

El presente trabajo surge de la necesidad de establecer un nuevo marco normativo de la inmovilización temporal de partida registral, debido a que la actual Directiva N°008-2013-SUNARP-SN que regula su procedimiento se encuentra hoy desfasada. Es por ello que, a través de una metodología dogmática y empírica se formula los siguientes objetivos: a) determinar la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral de predios a la luz de la demanda de acción popular interpuesta por el Dr. Gunther Gonzales Barrón, b) demostrar que existen lagunas jurídicas y defectos normativos dentro de la Directiva anteriormente mencionada, c) proponer un proyecto de Ley que recoja soluciones a los principales problemas advertidos para poder incentivar el uso adecuado del mecanismo de seguridad registral y alcanzar la finalidad de la misma. Por consiguiente, a raíz de los objetivos desarrollados durante el presente trabajo académico se concluye que la Directiva que regula la inmovilización temporal de partida registral resulta constitucional, toda vez que la misma no se basa en una prohibición o restricción de las facultades de disposición o enajenación del propietario según lo normado en el Código Civil sino, por el contrario, se trata únicamente de un procedimiento adicional en la calificación registral; no obstante ello, es necesario advertir que existen falencias en la Directiva que podrían ocasionar un fraude a la ley (pacto de indivisión) o inclusive tornar la finalidad de la seguridad jurídica en un enunciado utópico (exclusión de los Registros de Bienes Muebles, Registro de Personas Jurídicas y Registro de Personas Naturales en la aplicación de la inmovilización temporal de partida registral) y, por último, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) no puede trasladar los costos de la seguridad jurídica a los particulares a través del procedimiento oneroso de la inmovilización temporal de partida registral.

## INDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	4
2. Inmovilización temporal de partida registral: antecedentes, procedimiento y análisis de legislación comparada.....	7
2.1. Antecedentes a la inmovilización temporal de partida registral.....	10
2.2. Los Registros Públicos y la inmovilización Registral .....	11
2.3. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados – Guatemala .....	13
3. Constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral .....	17
3.1. Nulidad de las cláusulas de prohibición de enajenar y de gravar .....	17
3.1.1. Supuestos en los cuales la inmovilización temporal no impedirá la inscripción de actos posteriores .....	19
3.1.1.1. La inscripción o anotación de un mandato judicial, acto administrativo o decisión arbitral .....	19
3.1.1.2. Actos que no impliquen disposición, carga o gravamen .....	21
3.1.1.3. Actos de disposición, carga o gravamen que deriven de una anotación o inscripción anterior .....	22
3.1.1.4. La anotación o inscripción de sucesión o testamento.....	22
3.2. Reserva de ley en la inmovilización temporal de partida .....	23
3.3. Competencia normativa de la SUNARP .....	24
3.4. Test de proporcionalidad de la inmovilización temporal de la partida registral ...	26
4. Límites de la inmovilización registral: Fraude a la ley .....	29
4.1. Conflicto entre el pacto indivisión y la inmovilización temporal de partida registral .....	29
4.2. Conflicto entre la inmovilización temporal de predios y otros registros .....	31
4.2.1. Registro Vehicular .....	31
4.2.2. Registro de Personas Naturales .....	33
4.2.3. Registro de Personas Jurídicas .....	34
4.3. Propuesta legislativa de la inmovilización temporal de partida registral .....	36
4.3.1. Proyecto de Ley N° 2942-2013-CR.....	36
4.3.2. Proyecto de Ley N° 2962-2013-CR.....	37
4.3.3. Proyecto de Ley N° 3246-2013-CR.....	38
4.3.4. Propuesta legislativa sobre inmovilización temporal de partida registral ...	39
5. CONCLUSIONES.....	42
6. BIBLIOGRAFÍA .....	44

## 1. INTRODUCCIÓN

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) tiene como una de sus finalidades la promoción de la libre circulación económica de los bienes, para lo cual nuestro sistema se respalda en cuatro garantías para lograrlo: autonomía de los Registradores, intangibilidad del asiento, seguridad jurídica y el resarcimiento por los errores registrales.<sup>1</sup>

No obstante lo mencionado en el párrafo anterior, la realidad difiere de manera sustancial en tanto el fraude inmobiliario ha permitido, entre otros actos, *“la privatización del dominio público, sospechosos terceros de buena fe, laudos arbitrales que permiten el lanzamiento de terceras personas, sentencias falsas que se convierten en auténticas, etc.”*.<sup>2</sup> A raíz de este problema, han surgido una serie de alternativas a nivel registral para frenar la ola delincencial que atentaba contra la seguridad jurídica de nuestro ordenamiento, entre ellas, la creación del sistema de Alerta Registral<sup>3</sup>, el bloqueo por presunta falsificación documentaria<sup>4</sup>, la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de acreditación de constancias de quorum<sup>5</sup>, entre otras.

Lamentablemente, las medidas adoptadas no resultaron suficientes en su oportunidad, lo que conllevó a que mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP-SN se apruebe la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios, cuya objetivo consistía en cerrar temporalmente la partida del inmueble hasta que se cumpla con un procedimiento especial para la verificación de autenticidad de títulos o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos.

En este contexto, varias fueron las críticas emergentes en contra de la Directiva que regulaba la inmovilización registral, empezando por el cuestionamiento de su necesidad debido a que existían otras medidas menos gravosas y onerosas. De este modo, el presente trabajo surge de la necesidad de establecer un nuevo marco regulatorio de la

---

<sup>1</sup> Art.3 de la Ley N° 26366: “Ley de creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos”

<sup>2</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *“El Fraude Inmobiliario. Problemas Y Soluciones”*. Jurista Editores, segunda edición, pp. 16, Lima, setiembre 2017

<sup>3</sup> Actualmente modificado y renovado por Resolución N° 027-2018-SUNARP/SN

<sup>4</sup> Directiva N° 001-2012-SUNARP/SN

<sup>5</sup> Directiva N° 003-2012-SUNARP/SN

inmovilización temporal de partida registral, debido a que la actual Directiva N°008-2013-SUNARP-SN que regula su procedimiento se encuentra hoy desfasada.

Es por ello que consideramos oportuno, como primer objetivo, determinar la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral de predios a la luz de la demanda de acción popular interpuesta por el Dr. Gunther Gonzales Barrón. Como segundo objetivo se pretende demostrar que existen lagunas jurídicas y defectos normativos dentro de la Directiva que regula el procedimiento de la inmovilización temporal de partida registral. El tercer objetivo se centra en realiza un proyecto de Ley que recoja los principales problemas advertidos, para poder incentivar el uso de la inmovilización temporal de partida registral y alcanzar la finalidad de la misma.

Los principales aspectos abordados para el trabajo materia de análisis son, en un primer lugar, el procedimiento especial de inmovilización temporal de partida registral regulado en la Directiva N°008-2013-SUNARP-SN, para lo cual nos remitiremos a su antecedente en la legislación comparada de Guatemala, en específico al Decreto Número 62-97 “Ley de inmovilización Voluntaria de Bienes registrados”. En segundo lugar, analizaremos los artículos 882 y 926 del Código Civil referidos a la nulidad de las prohibiciones y restricciones de la facultad de enajenar y gravar. Asimismo, se desarrollará la competencia normativa de la SUNARP a fin de determinar la constitucionalidad de la Directiva que regula la inmovilización temporal de partida registral. Por último, se cuestionará la aplicación de la inmovilización temporal exclusivamente en el registro de predios y su conflicto con el pacto de indivisión, para luego realizar una propuesta legislativa como producto de una recopilación de lo ya expuesto en los Proyectos de Ley N°2942-2013-CR, N°2962-2013-CR y N° 3246-2013-CR con las mejoras que consideramos oportunas implementar.

Por todo lo señalado y a raíz de los objetivos desarrollados a lo largo del presente trabajo académico se concluye que la Directiva que regula la inmovilización temporal de partida registral resulta constitucional, toda vez que la misma no se basa en una prohibición o restricción de las facultades de disposición o enajenación del propietario según lo normado en el Código Civil sino que, por el contrario, se trata únicamente de un procedimiento adicional en la calificación registral. No obstante ello, es necesario advertir que existen falencias en la Directiva que podrían ocasionar un fraude a la ley o inclusive tornar la finalidad de la seguridad jurídica en un enunciado utópico. Por último, consideramos que La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no puede

trasladar los costos de la seguridad jurídica a los particulares a través del procedimiento oneroso de la inmovilización temporal de partida registral al solicitar como requisito indispensable una Escritura Pública para el acto de inmovilización temporal de partida registral, así como para el levantamiento del mismo a pesar de que es la SUNARP el ente encargado de garantizar la seguridad jurídica.



## **2. INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA REGISTRAL: ANTECEDENTES, PROCEDIMIENTO Y ANÁLISIS DE LEGISLACIÓN COMPARADA**

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos tiene como objetivo inscribir y publicitar actos, contratos y titularidades, de tal modo que toda persona goce de seguridad jurídica y certidumbre sobre las titularidades de los diferentes derechos que en él se registran.

Dicha finalidad fue desarrollada con mayor precisión por parte del Tribunal Constitucional al señalar que

*(...) la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. Sin embargo, (...) la garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el Registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extra registral”.*<sup>6</sup>

En ese orden de ideas, lo que se busca a través de la inscripción registral es que el derecho (de propiedad en este caso) cuente con una protección y oponibilidad erga omnes con el solo hecho de su acceso al registro; no obstante, si la calificación registral es defectuosa o incluso si la verificación de identidad de los otorgantes por parte del Notario es deficiente, entonces cabe la posibilidad de lo que se publicite en los Registros Públicos sean hechos y derechos que no se reflejen en la realidad.

¿Se puede entonces hablar del principio de fe pública registral o del principio de legitimación en un ordenamiento en donde el acceso de documentación fehaciente no está asegurado? Debemos recalcar que en nuestro ordenamiento la transferencia de propiedad surge a través del solo consenso de voluntades, salvo pacto o disposición legal en contrario tal como lo estipula el artículo 949 del Código Civil.

En consecuencia el acceso al registro no es constitutivo de derecho, pues el derecho no se crea una vez inscrito el acto jurídico en el registro correspondiente, sino que es meramente declarativo, es decir, se reconoce una situación jurídica preexistente. Del

---

<sup>6</sup> Tribunal Constitucional. *Expedientes Acumulados N°0001-0003-2003-AI/TC. Fundamento 4.*

mismo modo se expresa Roca Sastre al señalar que “*la inscripción es declarativa cuando la mutación jurídico real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y es constitutiva cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros, para que tal mutación se produzca*”.<sup>7</sup>

Esta realidad no le ha sido indiferente a la judicatura, pues obviamente los problemas registrales iban a tener que buscar solución en el Poder Judicial con la finalidad de buscar la nulidad del acto jurídico y la posterior cancelación del asiento registral conforme al principio de legitimación regulado en el artículo 2013 del Código Civil, es decir, “*el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras que no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme*”.

A nivel registral el principio de legitimación tiene una regulación similar, puesto que a través del II Pleno publicado el 22 de enero de 2003 se estableció como Precedente de Observancia Obligatoria que “*Por el principio de legitimación, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presume cierto y exacto, produce todos sus efectos, **mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez**. En tal sentido, no es procedente cuestionar las estipulaciones del contrato inscrito, teniendo en todo caso las partes expedito su derecho para accionar en la vía judicial”.* **(Resaltado es nuestro).**

Asimismo, a través del X Pleno publicado el 09 de junio de 2005 se estableció que “*no procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, **en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento.***” **(Resaltado es nuestro).** Por consiguiente, aquellos actos que se inscriban en los Registros Públicos surten todos sus efectos hasta que no se declare su invalidez judicialmente y/o cancele el asiento registral respectivo.

De igual manera, otro principio registral que tomó relevancia para los jueces fue el principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014 del mismo cuerpo normativo, mediante el cual “*el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o*

---

<sup>7</sup> ROCA SASTRE, Ramón María. *Derecho hipotecario*. Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1968, volumen 5, pp. 103

*resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”.*

De este modo, el problema de la falsificación de títulos y/o suplantación de identidad no constituye un problema exclusivamente registral, sino que el mismo se extiende al Poder Judicial, ente que en la actualidad ha emitido un Pleno Jurisdiccional Nacional en materia Civil que regula el principio de fe pública registral en aquellos casos donde exista falsificación de títulos:

*“La fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de los títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos”<sup>8</sup>*

En nuestra opinión, el presente Pleno Jurisdiccional brinda una respuesta adecuada al problema del fraude inmobiliario, pues desde una óptica constitucional el Estado brinda la protección al derecho de propiedad señalando que la misma es inviolable y, por ende, no puede el propietario ser despojado de ella a través de actos fraudulentos. De manera complementaria, el propio Tribunal Constitucional ha señalado que la seguridad jurídica se vincula con el derecho de propiedad en la medida en que ésta no solo debe de garantizar el status quo (situación jurídica), sino que el mismo se convierte en un requisito fundamental para el desarrollo de la sociedad al dotar de certidumbre institucional a todos los individuos que realicen actividad económica en base a ella.<sup>9</sup>

Por estos motivos, no coincidimos con la opinión de otros autores que señalan que a través de este Pleno se *“está afectando las relaciones económicas, ya que por una parte se desacelerará el tráfico jurídico y, por otro lado, los costos de las transferencias se*

---

<sup>8</sup> Los Acuerdos Plenarios se encuentran en la página Web del Centro de Investigaciones Judiciales (CIJ) del Poder Judicial del Perú. Ver: Tema N° 2 del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de octubre de 2012: [http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s\\_corte\\_suprema\\_utilitarios/as\\_home/as\\_cij/as\\_plenos\\_jurisdiccionales/as\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_2012/as\\_plenos\\_jurisdiccionales\\_nacionales/](http://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_plenos_jurisdiccionales/as_plenos_jurisdiccionales_2012/as_plenos_jurisdiccionales_nacionales/)

<sup>9</sup> Tribunal Constitucional. Expediente N° 0016-2002-AI/TC, fundamento 5.

*encarecerán.*”<sup>10</sup>, postura que no toma en cuenta la propia inseguridad que existe al permitir a inescrupulosos beneficiarse del principio de fe pública registral y obtener derechos en base a actos fraudulentos. Cabe preguntarse entonces ¿Se protege la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario cuando se admite que un acto fraudulento genere derechos y despoje a su dueño de su propiedad? Definitivamente no, ya que es un hecho que no puede ser amparado por el ordenamiento sino, por el contrario, deberá ser uno de los principales objetivos a combatir con el fin de generar la seguridad jurídica tan anhelada.

## **2.1. ANTECEDENTES A LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA REGISTRAL**

La casuística nos permite ver lo frágil que es el sistema registral peruano y la problemática del fraude inmobiliario en su máxima expresión, debido a que actualmente no se puede hablar de seguridad a pesar de haber inscrito el derecho en los Registros Públicos, ya que las mafias han logrado a través de diversos métodos la inseguridad en ella.

De este modo, artículos periodísticos han abarcado la crisis inmobiliaria y la han plasmado a la sociedad dejando al descubierto que la propiedad “inviolable” en el país es solo un concepto jurídico que no cuenta con respaldo alguno en la realidad. Prueba de ello es el reporte periodístico en el Diario Perú 21, en el cual se hace mención a la captura de una mafia dedicada al tráfico de terrenos y que logró apropiarse de más de 30 viviendas a raíz de sus actos delictivos.<sup>11</sup>

El Diario El Comercio no fue ajeno a este tipo de noticias y se atrevió a dar un mensaje muy elocuente “*el robo de terrenos, que se hacía a través de invasiones violentas que dejaban muertos y heridos, quedó en el pasado. Existe una bien montada red de estafadores que se adueña de exclusivos terrenos en Surco, los inscribe en notariás de provincia y luego los vende a corredores inmobiliarios. Todo amparado en los vacíos de nuestra legislación*”<sup>12</sup>. De este modo, el fraude inmobiliario ha llegado a superar a la propiedad informal y se ha convertido en la mejor herramienta por los falsificadores.

---

<sup>10</sup> YARLEQUÉ BANCES, José. “*Vicios radicales y vicios flexibles de nulidad (¿existen?): un breve análisis económico de la fe pública registral*”. En: Los plenos civiles vinculantes de las cortes superiores. Análisis y comentarios críticos de sus reglas. Gaceta Jurídica, 1era edición, octubre 2016, pp. 533

<sup>11</sup> Diario Perú 21. “Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos”. Publicado el 31 de enero de 2013  
Ver: <http://peru21.pe/actualidad/mafias-se-apropian-viviendas-titulos-falsos-2115043>

Consulta: 19 de mayo de 2018

<sup>12</sup> El Comercio. “Robo de terrenos en Surco”. Publicado el 28 de octubre de 2013.

Por último, otro caso simbólico en materia de fraude inmobiliario es el ocurrido a la señora Dina Chung Gómez, una persona de mayor edad, a quien le falsificaron su firma para poder vender su inmueble valorizado en más de US\$ 1'000,000.00 dólares americanos por el precio de US\$ 50,000.00 dólares americanos<sup>13</sup>. No cabe duda alguna de que los casos son innumerables, hecho que conllevó a la SUNARP a emitir una directiva que regulara la inmovilización temporal de partida registral.

Todo ello se puede comprobar al verificar los antecedentes de la Directiva, la cual señala expresamente que *“la seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos en la actualidad se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales (...) sorprendiendo a los Registradores, debido a la alta calidad de falsificación, situación que coadyuva en que no se pueda distinguir o detectar que estemos ante un título falsificado (...)”*<sup>14</sup>.

Por lo expuesto, podemos señalar que la inmovilización temporal de partida registral surge como un mecanismo para hacer frente a la ola delincencial que a través de documentación fraudulenta buscaba realizar inscripciones para así poder alegar el principio de legitimación y de fe pública registral como herramientas que protejan sus adquisiciones ilegales, motivo por el cual se desarrolla un nuevo acto que modifica el procedimiento registral con el propósito de verificar la autenticidad del instrumento público y su posterior inscripción, de ser el caso, en los registros públicos.

## **2.2. LOS REGISTROS PÚBLICOS Y LA INMOVILIZACIÓN REGISTRAL**

La inmovilización temporal de partida es un mecanismo registral que tiene como objetivo el cierre temporal de la partida registral referida a un predio, hasta que cumpla con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad del instrumento público, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización según el plazo establecido en la presente Directiva, con la finalidad de resguardar los derechos inscritos.

---

Ver: <http://elcomercio.pe/lima/sucesos/robo-terrenos-surco-esta-banda-estafadores-noticia-1650918>  
Consulta: 19 de mayo de 2018

<sup>13</sup> Diario Perú 21. “Violento desalojo de anciana de Miraflores”. Publicado el 30 de marzo 2013  
Ver: <http://peru21.pe/impresa/violento-desalojo-anciana-miraflores-2124071>  
Consulta: 19 de mayo de 2018

<sup>14</sup> Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN “Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partida de predios”.

Para ello, la Directiva establece en el numeral 6.3 que la inmovilización temporal de partida *“constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición carga y/o gravamen voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento”*.

De este modo, a través de la inmovilización temporal de partida lo que se busca es que cada propietario haga uso de esta nueva herramienta con la finalidad de impedir que se inscriban actos de disposición, carga y/o gravamen hasta que no se compruebe la autenticidad del instrumento público, es decir, hasta que el Notario no certifique la autenticidad del mismo para así proseguir con la calificación del título, o hasta que caduque la vigencia del asiento de inmovilización, la cual tendrá una duración de un plazo máximo de 10 años a voluntad del propietario registral.

Como se puede apreciar, la seguridad jurídica como garantía esencial del Sistema Nacional de los Registros públicos se ha visto afectado en sus dos vertientes. El primero de ellos es la **protección de los derechos y titularidades que se encuentran inscritas** en los Registros Públicos, de modo que se debe realizar una calificación exhaustiva para impedir el acceso de derechos incompatibles y/o defectuosos. Sin embargo, el registro también busca proteger a aquellos terceros que buscan adquirir inmuebles o realizar operaciones jurídicas en base a lo publicitado en él, de modo que se reduce los costos de transacción al verse protegido por el principio de legitimación y así se pretende a su vez **promover el tráfico jurídico** a través de la asimetría de la información.

Por otra parte, para la inscripción de la inmovilización temporal de partida son requisitos indispensables según el artículo 6.2 de la Directiva: La solicitud de inscripción, la escritura pública que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual se manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio, la declaración jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada, la cual deberá estar inserta en la Escritura Pública o anexa a la misma. Por último, el pago de tasa por derechos de calificación correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

Con respecto al procedimiento, el mismo se encuentra detallado en el numeral 6.5.2 de tratarse de título de fecha cierta anterior a la inmovilización temporal de partida, para lo cual se deberá cursar un oficio al notario para verificar la autenticidad del documento presentado y a su vez a proceder con la suspensión del asiento de presentación, de modo que si el Notario notifica la falsedad del documento el Registrador deberá proceder con la tacha sustantiva por falsedad documentaria, caso en contrario se levantará la inmovilización temporal de partida y se seguirá con el procedimiento regular establecido en el TUO del RGRP.

Similar procedimiento se sigue en el segundo supuesto (numeral 6.5.3), en el cual se presente un título con fecha cierta posterior a la inmovilización temporal de partida, solo que a diferencia del primer caso, el Registrador deberá solicitar el levantamiento de la inmovilización temporal de partida según los requisitos establecidos en párrafos anteriores. Asimismo, la Directiva establece un supuesto en el cual ante una Escritura Pública Otorgada judicialmente en rebeldía del transferente, se tomará como fecha de referencia la fecha de la minuta.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, según lo expuesto por el numeral 6.6 de la Directiva, la inmovilización temporal de partida no impedirá la inscripción de actos posteriores cuando se traten de mandato o anotación judicial, acto administrativo o decisión arbitral. Tampoco impedirá la inscripción aquellos actos de disposición carga y/o gravamen que provengan de una anotación preventiva. Por último, aquellos actos que no impliquen disposición, carga y/o gravamen o la anotación o inscripción de sucesión intestada no constituyen impedimentos para inscripción de actos posteriores.

A modo de resumen, el procedimiento registral de inmovilización temporal de partida busca crear un mecanismo a través de un acto unilateral por parte del propietario registral, el cual busca cerrar temporalmente la partida por un plazo determinado que no excede de los 10 años para impedir que se inscriban actos de disposición, carga y/o gravamen de manera inmediata hasta que no se realice la verificación de autenticidad del documento o se produzca la cancelación del asiento del referido acto. Sin perjuicio de ello, debido a su naturaleza, existen diversos actos que podrán ser inscritos sin tener que seguir el procedimiento establecido por la Directiva.

### **2.3 LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS – GUATEMALA**

La Directiva que regula la inmovilización temporal de partidas en nuestro ordenamiento tiene como base la Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados de la República de Guatemala que fue aprobada por el Decreto Número 62-97, publicada el 27 de agosto de 1997. Como era de esperarse, la exposición de motivos vuelve a centrarse en el problema del fraude inmobiliario, ya sea en su versión de falsificación documentaria o de suplantación de identidad, razón por la cual era menester establecer un mecanismo para la protección de los particulares, más aún cuando la propia constitución política de ese país (al igual que el nuestro) regula y garantiza el derecho de propiedad. De este modo, la exposición de motivos señalaba lo siguiente:

*“Son ya múltiples los casos que han sido llevados a la decisión de los Tribunales de Justicia porque los propietarios de bienes raíces en especial, casi por casualidad, se han enterado en un momento dado que poseen lo que les ha pertenecido pero que en las inscripciones registrales aparece como vendido o hipotecado por ellos, cuando jamás han tenido ni la idea de hacerlo. (...) Es por ello que, si el trámite de un proceso para desvanecer un negocio que no existió y que tampoco fue deseado, sumado al tiempo de la búsqueda de la persona a quien obligadamente tiene que demandarse, necesitará tres o más años, resulta más adecuado aún y menos gravoso, que se acuda a un Notario para limitar la movilización de bienes registrados.”<sup>15</sup>*

La Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados posee una regulación similar a la nuestra, puesto que establece en su artículo 1 los requisitos a ser presentados para la inscripción de la inmovilización, entre los cuales se encuentra, la declaración jurada en la que se señale que no se afecta ningún derecho, otorgado con anterioridad de la fecha de su suscripción. No obstante, la Ley Guatemalteca difiere con nuestra Directiva en el sentido en que para la legislación comparada solo se requiere solicitud escrita con legalización de firmas que incluya la huella digital, mientras que en nuestro ordenamiento es necesario una Escritura Pública otorgada ante Notario<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> RUIZ CASTELLANOS, Rafael Otilio. *La necesidad de reformar el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados*. Tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. 2005  
Consulta: 19 de mayo 2018

Ver: [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_6202.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_6202.pdf) pp. 43 – 44.

<sup>16</sup> Art. 1 de La Ley de Inmovilización Voluntaria de bienes Registrados :

Ello nos parece acertado pues reduce el costo por parte del administrado, pues no solo ahorrará en la Escritura Pública de Inmovilización, sino que también evitará realizar un costo adicional en la Escritura Pública de Levantamiento de Inmovilización, a menos que decida esperar por la caducidad de la vigencia del asiento de inmovilización, lo cual resulta poco fructífero si va a realizar una operación jurídica de suma urgencia. Debe tenerse en cuenta también que cada minuta de inmovilización o de levantamiento debe de estar suscrito y autorizado por abogado colegiado, motivo por el cual los costos en el Perú son excesivamente onerosos a comparación de la inmovilización voluntaria de bienes registrados en Guatemala.

Por otro lado, el artículo 2 de la Ley señala que el plazo máximo de la anotación de inmovilización es por el plazo máximo de tres años, lo cual difiere sustancialmente con lo establecido en nuestro ordenamiento, puesto que no solo se regula un plazo mayor (10 años), sino que la Directiva hace mención a un acto que se inscribe en el rubro de cargas y gravámenes.

Según lo estipulado por el artículo 64 del TUO del RGRP *“las anotaciones preventivas 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”*. Si bien la definición recogida por la Directiva sobre la inmovilización temporal de partida no es la mejor, somos de la opinión que la inmovilización temporal de partida registral no constituye una inscripción en sentido estricto, sino una anotación preventiva debido a su carácter transitorio (caducidad por el transcurso del plazo máximo de 10 años).

Por otra parte, el artículo 4 de la Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados establece que la caducidad (levantamiento) de la inmovilización se realizará previo pago y siempre que el Registro de Propiedad Inmueble pueda corroborar la autenticidad de la huella dactilar por los medios tecnológicos- científicos apropiados.<sup>17</sup> En nuestro

---

Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar. La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El Registrador de la Propiedad que corresponda efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizarse las anotaciones de inmovilización en forma inmediata

<sup>17</sup> Artículo 4 de la Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados:

En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

ordenamiento, el procedimiento es similar toda vez que se deberá abonar la tasa registral correspondiente para el levantamiento de la inmovilización, siempre que se haya cursado oficio al Notario y éste confirme la autenticidad del instrumento público.

Por último, el artículo 5 de la Ley señala que la inmovilización no impide que se realicen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza originadas en orden judicial, ni afectan operaciones ya inscritas, lo cual en comparación con nuestra normativa, se puede apreciar un desarrollo mayor al establecer un numerus clausus de actos que no impiden la inscripción de actos posteriores a la inscripción de la inmovilización, entre los cuales se encuentran, las anotaciones o mandatos judiciales.

En conclusión, se puede establecer que la Directiva de inmovilización temporal de partida registral tiene varias similitudes con la Ley Guatemalteca e inclusive posee una mejor regulación al establecer con numerus clausus los actos posteriores que versen sobre disposición, carga y/o gravamen que no se ven afectado por la “inscripción” de la inmovilización temporal de partida. Asimismo, la Directiva establece un procedimiento detallado para verificar la autenticidad del instrumento público, ya sea de fecha cierta anterior o posterior a la inmovilización. Sin perjuicio de ello, consideramos que es necesario reducir los costos de transacción para los administrados, en especial si se parte de la premisa que la seguridad jurídica de las inscripciones es una labor de la SUNARP y no de los propios ciudadanos.

- 
1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo, dejará impresa su huella dactilar.
  2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
  3. Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la Cédula de Vecindad del solicitante, en que conste el número de Cédula, folio y libro en que se encuentre inscrita.
- Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. Dicho trámite no podrá ser mayor de diez (10) días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

### **3. CONSTITUCIONALIDAD DE LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA REGISTRAL**

A raíz del problema desarrollado en el capítulo anterior se creó la inmovilización temporal de partida registral como herramienta para salvaguardar la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario. No obstante ello, existe un debate sobre la constitucionalidad de la inmovilización registral, ello producto de la acción popular interpuesto por el Doctor Gunther Gonzales Barrón<sup>18</sup>. A continuación se desarrollarán los principales motivos de dicha tesis.

#### **3.1 NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR**

Una primera aproximación a la inmovilización temporal de partida conlleva a verificar si dicho acto constituye una prohibición de enajenar y/o gravar y, por ende, resultaría nula a raíz de lo estipulado en el artículo 882 del Código Civil. Adicionalmente, el artículo 926 del mismo cuerpo legal establece que las restricciones de la propiedad establecidas por pacto deben inscribirse para que puedan surtir efectos respecto de terceros. En ese sentido, para comprender ambas normas legales debemos entender que la prohibición ataca directamente el poder de disposición, imposibilitándolo en todo aspecto, mientras que la restricción conlleva a un recorte de dicha facultad, lo que supone que el poder de disposición sigue vigente solo que se encuentra supeditada a ciertos acontecimientos o plazos.

El Tribunal Registral ha establecido como Precedente de Observancia Obligatoria el siguiente acuerdo en el XCIV Pleno publicado el 24 de agosto de 2012: *“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.”* Asimismo, dicho Precedente fue materia de una precisión mediante acuerdo adoptado en el XICX Pleno publicado el 1 de diciembre 2012: *“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto*

---

<sup>18</sup> Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia. Expediente N° 917-2013

*por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.” (Resaltado nuestro)*

De este modo, los actos convencionales que versen sobre la restricción y prohibición a la facultad de disposición y de gravar son nulas. ¿Es la inmovilización temporal de partida una prohibición o restricción de índole convencional sobre las facultades de disposición y gravamen? Existen algunos que defienden la tesis de que la inmovilización temporal de partida sí constituye, por lo menos, una restricción relativa a la facultad de disponer y gravar el bien, puesto que se le impide al propietario disponer o gravar el inmueble por un plazo máximo de 10 años (plazo posible de ser renovado)<sup>19</sup>.

No obstante, existen otros autores que señalan que *“esta figura no es una prohibición de enajenación o de gravamen ni tampoco una restricción convencional”, pues como nace de la misma voluntad unilateral del constituyente, sin derivarse de una posible restricción convencional o prohibición permitida por la Ley*<sup>20</sup>. En ese mismo orden de ideas se ha dicho que *“la inmovilización comprende sólo el aspecto registral de los derechos. El titular suspende la partida pero no su patrimonio”*<sup>21</sup>.

En nuestra opinión, la inmovilización temporal de partida registral no constituye ni prohibición ni restricción a las facultades de disposición o de gravamen, puesto que una de las finalidades de dicho acto es la comprobación de autenticidad de los documentos para su posterior inscripción. Asimismo, la inmovilización no constituye una restricción ni prohibición **convencional**, sino por el contrario, constituye un acto unilateral del propietario con derecho inscrito para impedir que se inscriban actos posteriores sobre el predio que versen sobre disposición, carga o gravamen, teniendo como base los presupuestos ya analizados. Por último, es pertinente señalar que la Directiva regula excepciones en los cuales se podrán inscribir actos que versen sobre disposición, carga y/o gravamen de fecha cierta posterior a la inscripción de la inmovilización de partida.

---

<sup>19</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “la inmovilización temporal de predios: ¿Es solución o degradación?”. En: *Actualidad Jurídica*. Tomo 241, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 2013. pp. 32

<sup>20</sup> GONZALEZ LOLI, Jorge Luis. “La directiva sobre inmovilización temporal de las partidas de predios”: Una buena idea que hay que perfeccionar y superar”. En: *Actualidad Jurídica*. Tomo 241, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 2013

<sup>21</sup> MEJORADA CHAUCA, Martín. “La inmovilización de partidas registrales”. En: Publicación Electrónica “La Ley”.

Ver: [http://laley.pe/not/750/la\\_inmovilizacion\\_de\\_partidas\\_registrales](http://laley.pe/not/750/la_inmovilizacion_de_partidas_registrales).

Consulta: 15 de setiembre de 2018

### **3.1.1 SUPUESTOS EN LOS CUALES LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL NO IMPEDIRÁ LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS POSTERIORES**

La Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN no solo establece la inmovilización temporal de partida, sino que también regula cuatro supuestos en los cuales dicho acto no impedirá que se inscriba o anote actos posteriores. A continuación se detalla cada uno de ellos.

#### **3.1.1.1. LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN DE UN MANDATO JUDICIAL, ACTO ADMINISTRATIVO O DECISIÓN ARBITRAL**

Con respecto al primer numeral, no cabe duda alguna que la función notarial no se encuentra inmersa en la función jurisdiccional y, por lo tanto, la prescripción adquisitiva de dominio vía notarial no constituye ni es similar a un mandato judicial como lo planteó erróneamente el apelante, ya que el notario carece de la atribución conferida a los jueces a través del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, mediante el cual se establece la obligatoriedad de acatar y cumplir las decisiones judiciales o de índole administrativa, bajo la responsabilidad correspondiente.

Más aún si se tiene en cuenta lo expuesto por el Tribunal Constitucional al respecto de las decisiones judiciales:

*9) El derecho a la ejecución de sentencias y resoluciones judiciales forma parte del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva. Su reconocimiento se encuentra contenido en el inciso 2) del mismo artículo 139°, en el que se menciona que “ninguna autoridad puede (...) dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada (...) ni retardar su ejecución”.*

*10) Después de haberse obtenido un pronunciamiento judicial definitivo, válido y razonable, el derecho analizado garantiza que las sentencias y resoluciones judiciales se ejecuten en sus propios términos, ya que, de suceder lo contrario, los derechos o intereses de las personas allí reconocidos o declarados no serían efectivos sin la obligación correlativa de la parte vencida de cumplir efectivamente con lo ordenado mediante las sentencias judiciales.*

*11) La satisfacción de este derecho tiene por finalidad que las sentencias y resoluciones judiciales no se conviertan en simples declaraciones de*

*intención sin efectividad alguna. Ello obedece a que el ideal de justicia material, consustancial al Estado Democrático y Social de Derecho, que emerge de los principio, valores y derechos constitucionales, requiere una concreción, no sólo con el pronunciamiento judicial que declara o constituye el derecho o impone la condena, sino mediante su efectivización o realización material, que se logra mediante el cumplimiento de la sentencia en sus propios términos” (resaltado es nuestro)<sup>22</sup>*

Por lo expuesto, no nos cabe duda de que la función notarial no se equipara a la jurisdiccional y, por ende, no posee la imposición de inscribir o anotar un acto cuando existe una inmovilización de partida sobre el predio, salvo la excepción que se planteará más adelante. Prueba de ello es que el Notario no puede, ante una observación, ordenar al Registrador que inscriba o que anote el acto respectivo bajo apercibimiento, con lo cual queda demostrado que un acto notarial no es semejante a un mandato judicial.

De manera similar, el actuar del notario no es considerado como un acto administrativo, toda vez que ello corresponde a las declaraciones de las entidades, en un marco de derecho público, que están destinadas a producir efectos, obligaciones y/o derechos de los administrados en una situación específica, tal como se regula en el artículo 1 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>23</sup>. A ello se le puede complementar lo establecido por el Reglamento de la Ley del Notariado en su artículo 4 que establece que el Notario no es un funcionario público para ningún efecto legal.

---

<sup>22</sup> TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. Expediente N° 01797-2010-PA/TC. Sentencia del 30/11/2010. Fundamentos 9 al 11

<sup>23</sup> Con respecto al Título Preliminar de la ley citada, el notariado tampoco es considerado como una entidad de la administración pública. Ello conforme al artículo 1 del cuerpo legal:

*La presente Ley será de aplicación para todas las entidades de la Administración Pública.*

*Para los fines de la presente Ley, se entenderá por “entidad” o “entidades” de la Administración Pública:*

1. El Poder Ejecutivo, incluyendo Ministerios y Organismos Públicos Descentralizados;
2. El Poder Legislativo;
3. El Poder Judicial;
4. Los Gobiernos Regionales;
5. Los Gobiernos Locales;
6. Los organismos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía.
7. Las demás entidades y organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas y, por tanto se consideran sujetas a las normas comunes de derecho público, salvo mandato expreso de ley que las refiera a otro régimen; y
8. Las personas jurídicas bajo el régimen privado que prestan servicios públicos o ejercen función administrativa, en virtud de concesión, delegación o autorización del Estado, conforme a la normativa de la materia.

Por último, la decisión arbitral también está revestida por la función jurisdiccional que la Constitución le ha otorgado a través del artículo 139 inciso 1 y conforme al Decreto Legislativo N° 1071 artículo 4 que señala:

*“Ninguna actuación ni mandato fuera de las actuaciones arbitrales podrá dejar sin efecto las decisiones del tribunal arbitral, a excepción del control judicial posterior mediante el recurso de anulación del laudo contemplado en este Decreto Legislativo, Cualquier intervención judicial distinta, dirigida a ejercer un control de las funciones de los árbitros o a interferir en las actuaciones arbitrales antes del laudo, está sujeta a responsabilidad.” (Resaltado es nuestro)*

De este modo, se desprende que el actuar notarial no puede ser equivalente tampoco a la decisión emitida por un árbitro, debido a que éste último tiene la potestad de emitir pronunciamientos conforme a derecho que podrían eventualmente conllevar a la inscripción o anotación de actos a pesar de que en el inmueble exista una inmovilización temporal de partida, la cual solo puede ser cuestionada en sede judicial.

### **3.1.1.2 ACTOS QUE NO IMPLIQUEN DISPOSICIÓN, CARGA O GRAVAMEN**

A través de la Resolución N°269-2016-SUNARP-TR-A, el Tribunal Registral ha señalado que *“en lo que respecta a este supuesto, se desprende que podrán ser inscritos aquellos actos que no alteren el dominio del predio o que lo afecten, como por ejemplo una declaratoria de fábrica”*. Del mismo modo, Gonzales Loli señala que el presente numeral abarca otros actos *“como por ejemplo una independización del predio, una numeración, un levantamiento de hipoteca”*<sup>24</sup>

A nuestro entender, otros actos posibles de ser inscritos por no tratarse de actos de disposición, carga o gravamen serían la nomenclatura, la jurisdicción, la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, entre otros. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, consideramos que una mejor técnica legislativa tuvo que optar por regular de manera positiva aquellos actos o supuestos que constituyen una excepción a la inmovilización temporal de partida, en vez de establecer una regla de carácter negativa

---

<sup>24</sup> GONZALEZ LOLI, Jorge Luis. “La directiva sobre inmovilización temporal de las partidas de predios”: Una buena idea que hay que perfeccionar y superar”. En: *Actualidad Jurídica*. Tomo 241, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 2013

mediante el cual serán inscribibles todos aquellos actos que no constituyen actos de disposición, carga y/o gravamen.

### **3.1.1.3 ACTOS DE DISPOSICIÓN, CARGA O GRAVAMEN QUE DERIVEN DE UNA ANOTACIÓN O INSCRIPCIÓN ANTERIOR**

Consideramos que la presente excepción está basado en el artículo 64 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, pues en ella se define a las anotaciones preventivas como aquellos “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”. Ello debe de complementarse con el principio de prioridad preferente, el cual ya fue explicado anteriormente, pues la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

De este modo, cabe la posibilidad de que exista una opción de compra inscrita con anterioridad a la inscripción de la inmovilización que luego de ser ejercida conlleve al levantamiento de ésta última. De manera similar, puede ocurrir que exista anotado un bloqueo de hipoteca a favor de determinada entidad financiera, la cual posteriormente conllevará la inscripción del acto definitivo y al levantamiento de la inmovilización como tal.

### **3.1.1.4 LA ANOTACIÓN O INSCRIPCIÓN DE SUCESIÓN O TESTAMENTO**

La presente excepción no merece mayor análisis al tratarse de una consecuencia lógica producto del fallecimiento del titular registral. ¿Acaso se debe esperar a que caduque la inmovilización temporal de partida para que los herederos puedan hacer efectivo su derecho? Para ello debemos analizar el artículo 660 del Código Civil que establece que “desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyan herencia se transmiten a sus herederos”.

Como consecuencia del precepto legal mencionado y en concordancia con la Directiva que regula la inmovilización temporal de partida, se debe entender que procede inscribir la titularidad sobre el predio en base a la sucesión intestada o testamentaria, sin tener que levantar la inmovilización, acto que quedará indemne y que seguirá surtiendo todos sus efectos hasta que caduque o hasta que los nuevos propietarios, es decir, los herederos, así lo señalen.

Por todo lo expuesto hasta el momento se puede llegar a la conclusión que la inmovilización temporal de partida no constituye un acto contrario a las normas legales establecidas en el art. 882 y 926 del Código Civil, sino que constituye una herramienta mediante el cual el propietario con derecho inscrito expresa su voluntad de cerrar temporalmente la partida, por lo que ante un acto de fecha cierta posterior de disposición, carga o gravamen deberá de seguirse el procedimiento establecido en la Directiva o, de ser el caso de tratarse de una de las excepciones ya desarrolladas, deberá de procederse con la inscripción sin tener que solicitar el levantamiento de la misma.

### **3.2 RESERVA DE LEY EN LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA**

Otro argumento para cuestionar la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral se basa en lo estipulado por el artículo 72 de la Constitución Política del Perú, *“la ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes”*. De este modo, a raíz del principio de reserva de ley, lo que se busca es que el Estado no ejerce su poder de manera arbitraria, sino por el contrario que lo ejerza en armonía con lo establecido en las normas legales<sup>25</sup>, lo que conlleva a que la restricción o prohibición de actos de disposición solo se puedan dar a través de leyes.

Es oportuno establecer la diferencia entre una ley y una norma legislativa con rango de ley, pues tal como señala Marcial Rubio *“Toda ley tiene rango de ley, eso es una tautología. Sin embargo, en nuestro sistema hay también otras normas legislativas que poseen ese rango: los decretos legislativos, los decretos de urgencia y los decretos-leyes”*<sup>26</sup>. De este modo, no sería factible que se emita un decreto legislativo o un decreto de urgencia (si pudiese) sobre el caso materia de análisis, puesto que no cumpliría con la formalidad establecida en la Constitución. Por el contrario, según lo estipulado por el artículo 90 y 102 inciso 1 de la Constitución, salvo delegación, la función legislativa recae sobre el Congreso, el cual tiene entre sus facultades la de dar leyes y resoluciones legislativas, así como interpretar, modificar o derogar las existentes.

---

<sup>25</sup> SPISSO, Rodolfo. Derecho Constitucional Tributario. Quinta Edición. Buenos Aires: Abelardo Perrot. 2011. Pág. 245

<sup>26</sup> RUBIO CORREA, Marcial. “El sistema jurídico: Introducción al Derecho”. Fondo Editorial PUCP, décima edición aumentada, marzo 2009, pp. 127

Por todo ello, los que argumentan a favor de la inconstitucionalidad de la inmovilización temporal de partida se basan en que el artículo 72 de la carta magna establece que solo por ley se puede establecer restricciones a la facultad de disposición, la cual según lo ya analizado, solo podrá ser emitida por el Congreso para que cumpla con el principio de reserva de ley. En consecuencia, la inmovilización temporal de partida resultaría ser inconstitucional, toda vez que ha sido emitido por una Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

A nuestro entender, no existe o no debería discutirse sobre el principio de reserva de ley en la inmovilización temporal de partida, toda vez que ella no está inmersa en el supuesto del artículo 72 de la Constitución debido a que no cumple con el supuesto de hecho, es decir, no se trata sobre una restricción a la facultad de disponer. En consecuencia, carece de razón pronunciarse sobre este extremo para determinar si la inmovilización temporal de partida resulta inconstitucional, ya que la inmovilización busca fines completamente distintos a los que considera cierto sector de la doctrina (en realidad no busca impedir que se enajenen o graven inmuebles, sino que pretende brindarle a la calificación un procedimiento adicional para verificar la autenticidad de los mismos y, de ser positivo la respuesta por el Notario sobre el instrumento público, se inscribirá el acto).

### **3.3 COMPETENCIA NORMATIVA DE LA SUNARP**

Los opositores de la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN señalan que a través de la inmovilización temporal de partida registral se ha creado un acto jurídico que contraviene la ley (arts. 882 y 926 del Código Civil) y que inclusive la SUNARP no cuenta con las competencias normativas para ello. Entre los argumentos señalados se rescata el siguiente:

*“la llamada función registral no es otra cosa que la potestad atribuida a los registradores de calificar, inscribir y dar publicidad de actos y contratos en un registro de carácter jurídico, pero ello no significa que se pueda regular asuntos del derecho privado, vinculado a derechos fundamentales como la libertad de contratación y el derecho de propiedad, tales como la validez de actos jurídicos, la eficacia de las estipulaciones prohibitivas de enajenar o gravar”.*<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. “Los principios registrales en el conflicto judicial”. Ediciones Legales, primera edición, 2014. pp. 226

Del mismo modo, se señala que según el artículo 18 b) de la Ley N° 26366 (Ley que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos), se establece que “*la SUNARP puede dictar las normas requeridas para la eficacia y seguridad jurídica de la función registral*”, es decir, solo podrá regular temas registrales que versen sobre la calificación que realice el Registrado Público dentro del marco de sus funciones.

No obstante, se debe tener presente que el artículo 10 de la misma Ley establece expresamente que “la superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional”. En consecuencia, la SUNARP sí cuenta con atribuciones legislativas en materia registral, no solo para regular el ámbito de calificación registral, sino también para elaborar normas técnico-administrativas como lo es el procedimiento de verificación de autenticidad de un título a través de la inmovilización temporal de partida registral y del procedimiento regulado en la directiva que la crea.

Adicionalmente, debe de tenerse en cuenta que la Ley N° 29566 (Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias) ha establecido en su artículo 9 que “*la función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, así como a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)*”.  
**(Resaltado nuestro)**

Por último, debemos señalar una vez más que la inmovilización temporal de partida registral no versa sobre el derecho sustantivo de la propiedad, sino que regula su acceso a los Registros Públicos mediante un procedimiento de autenticidad siempre que el predio materia de disposición o gravamen se encuentre inmovilizado. Cabe agregar que según el artículo 949 del Código Civil, la propiedad se transfiere con el mero consentimiento (obligación de enajenar), por lo cual el propietario aún mantiene incólume su poder de disposición, hecho que se puede constatar en el eventual caso en el que se presente un acto de disposición, carga o gravamen de fecha cierta posterior a la inmovilización pero en el cual se solicite a su vez el levantamiento del mismo, es decir, la transferencia operó extraregistralmente pero para poder optar por la oponibilidad de su derecho real, deberá inscribirlo siguiendo el procedimiento establecido en la Directiva.

Por lo tanto, la SUNARP sí cuenta con atribuciones normativas para regular la inmovilización temporal de partida, la cual ha quedado demostrado con las normas vigentes citadas y por la naturaleza del mismo acto. Cabe recalcar que fue el Consejo Directivo de la SUNARP, el cual en su sesión de fecha 21 de Noviembre de 2013 acordó por unanimidad aprobar la Directiva que regula el procedimiento de inmovilización temporal de partida registral aplicable al registro de predios y autorizó a su vez al Superintendente Nacional para que pueda ampliar directamente la aplicación de la directiva, de conformidad con el literal b) del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP.<sup>28</sup>

### **3.4 TEST DE PROPORCIONALIDAD DE LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE LA PARTIDA REGISTRAL**

El test de proporcionalidad es una herramienta mediante el cual se busca determinar si el límite a un derecho ha sido razonable o, si por el contrario, ha sido objeto de una arbitrariedad. De este modo, el Tribunal Constitucional ha establecido que el Test de proporcionalidad contiene tres sub principios básicos:

1. *Subprincipio de idoneidad o de adecuación: De acuerdo con este, toda injerencia en los derechos fundamentales debe ser idónea o capaz para fomentar un objetivo constitucionalmente legítimo. En otros términos, este subprincipio supone dos cosas: primero, la legitimidad constitucional del objetivo; y, segundo, la idoneidad de la medida utilizada.*

2. *Subprincipio de necesidad. Significa que para que una injerencia en los derechos fundamentales sea necesaria, no debe existir ningún otro medio alternativo que revista, por lo menos, la misma idoneidad para alcanzar el objetivo propuesto y que sea más benigno con el derecho afectado. Se trata de una comparación de la medida adoptada con los medios alternativos disponibles, y en la cual se analiza, por un lado, la idoneidad equivalente o mayor del medio alternativo; y, por otro, su menor grado de intervención en el derecho fundamental.*

---

<sup>28</sup> Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN. "Modifican el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y aprueban la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios". Ver: Considerandos

*3. Subprincipio de proporcionalidad strictu sensu. Según el cual, para que una injerencia en los derechos fundamentales sea legítima, el grado de realización del objetivo de intervención debe ser por lo menos equivalente o proporcional al grado de afectación del derecho fundamental. Se trata, por tanto, de la comparación de dos intensidades o grados: la realización del fin de la medida examinada y la afectación del derecho fundamental.*<sup>29</sup>

Por otra parte, se tiene que según lo estipulado por la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el caso *Baruch Ivcher vs Perú*, las interferencias, limitaciones o prohibiciones a la propiedad solo pueden resultar razonables si se obtiene un resultado positivo bajo las siguientes tres supuestos<sup>30</sup>:

- 1) La limitación debe sustentarse en una ley,*
- 2) Debe de constatarse si dicha limitación cumple un fin legítimo en una sociedad democrática*
- 3) Debe apreciarse si la medida resulta proporcional, en cuanto mantiene el equilibrio entre el interés general de la colectividad y el interés individual.*

De este modo, para los detractores de la inmovilización temporal de partida registral, la Directiva no supera la primera regla establecida por la Corte Interamericana de Derechos Humanos, al ser una norma de menor jerarquía legal. Sin perjuicio de ello, se señala que inclusive en el eventual caso en que la inmovilización temporal de partida encuentre su sustento en una ley y cumpla con un fin legítimo (evitar la falsedad documentaria y la suplantación de identidad), ésta no podría superar el Test de Proporcionalidad en la medida en que la restricción es innecesaria.<sup>31</sup>

A nuestro parecer, el problema del presente análisis del Test de Ponderación recae erróneamente en la idea de que la Directiva regula una restricción al derecho de propiedad, pues como se ha establecido a lo largo de este capítulo, la inmovilización solo regula el procedimiento para un eventual control de autenticidad en el acceso de títulos a los Registros Públicos pero no versa, ni podría, sobre los derechos sustantivos y poder de

---

<sup>29</sup> Tribunal Constitucional. *Sentencia N° 0048-2004-PI/TC*. Fundamento jurídico 65

<sup>30</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. "Los principios registrales en el conflicto judicial". Ediciones Legales, primera edición, 2014. pp. 224 y 225

<sup>31</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. "la inmovilización temporal de predios: ¿Es solución o degradación?". En: *Actualidad Jurídica*. Tomo 241, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 2013

disposición o gravamen que posee el propietario del predio. De este modo, carece de sentido realizar un Test de Ponderación al no existir una medida limitativa de derecho sustantivo. El propio Tribunal Constitucional ha reconocido que el primer paso en un análisis de ponderación (subprincipio de idoneidad o adecuación) es determinar que exista una medida restrictiva que interfiera con otro derecho, hecho que es compartido por la doctrina *“primero, debe saberse en qué consiste el derecho y luego aplicaremos sus límites para saber qué expectativas de su ámbito normativo han sido privadas de la garantía constitucional”*<sup>32</sup>.

Por todo lo expuesto, concluimos en que la inmovilización temporal de partida sí resulta ser constitucional, al no constituir una prohibición ni restricción al poder de disposición o de gravamen sobre un bien. No obstante ello, analizaremos algunos supuestos en donde se podría realizar un inadecuado uso de dicho acto para lograr fines contrarios a ley.



---

<sup>32</sup> BASTIDA FREIJEDO, Francisco. *“Teoría General de los Derechos Fundamentales en la Constitución Española de 1978”*. Madrid: Tecnos. 2005. pp. 121

#### **4. LÍMITES DE LA INMOVILIZACIÓN REGISTRAL: FRAUDE A LA LEY**

Con respecto a la presunta inconstitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral, ha quedado comprobada que la Directiva no incumple ningún mandato constitucional; sino que por el contrario, lo que se busca es establecer una mayor seguridad jurídica para promover las transacciones entre los administrados. No obstante ello, creemos que la Directiva presente ciertas deficiencias normativas que permitirían el mal uso de la misma para lograr fines ilícitos.

#### **4.1 CONFLICTO ENTRE EL PACTO INDIVISIÓN Y LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA REGISTRAL**

En este primer supuesto nace como consecuencia de un Precedente de Observancia Obligatoria emitido por el propio Tribunal Registral a través del Pleno CXXXII realizado el 27 de agosto del 2015, el cual establece lo siguiente: *“Procede la inscripción de inmovilización temporal de partida respecto de la totalidad de cuotas ideales que ostenta un copropietario sobre un predio determinado, por mérito del artículo 977 del Código Civil y en aplicación de la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN aprobada por Resolución N° 314-SUNARP-SN”*<sup>33</sup>.

El presente Precedente se adoptó a raíz de un problema que surgió al momento de calificar un acto que contenía una inmovilización temporal de partida, pues la disyuntiva radicaba en determinar si era posible que un copropietario con derecho inscrito pudiese inmovilizar sus acciones y derechos del predio correspondiente o si por el contrario era necesario que intervengan todos los propietarios para lograr dicha finalidad. Como podemos apreciar, el asunto radicaba en un vacío de la Directiva sobre la regulación de la inmovilización de partidas en estos determinados casos, ya que en el numeral 6.3 establecía, entre otros requisitos, la Escritura Pública y la declaración jurada del propietario con derecho inscrito, mas no hacía referencia alguna sobre los copropietarios.

De este modo, resoluciones como la Resolución N° 725-2015-SUNARP-TR-L, Resolución N° 1768-2014-SUNARP-TR-L y Resolución N° 390-2014-SUNARP-TR-L abordan en su plenitud dicha disyuntiva y establecen de manera clara y concisa que a través de una interpretación extensiva de la Directiva se puede llegar a la conclusión de

---

<sup>33</sup> Precedente de observancia obligatoria publicado el 12 de octubre de 2015 en el diario oficial El Peruano

que sí procede la inmovilización sobre acciones y derechos de un inmueble por el copropietario inscrito.

Ello no podría resultar contrario al sentido común, pues si lo que se buscaba era proteger al propietario registral para que no se vea despojado de su propiedad de manera irregular a través de documentos falsificados o de suplantación de identidad, entonces resultaba completamente acorde a derecho que la misma protección se le otorgue al copropietario que desea salvaguardar sus acciones y derechos que ostenta sobre un predio determinado, más aún si el propio Código Civil establece la posibilidad de que el copropietario disponga o grave su alícuota respectiva. Llegar a una conclusión distinta atenta contra la seguridad jurídica y el derecho a la propiedad, ya que la SUNARP, a través de sus autoridades, estaría desprotegiendo a una serie de particulares y no hubiese concretado su finalidad de reducir el fraude inmobiliario.

Sin perjuicio de lo ya mencionado, como consecuencia del Precedente de Observancia Obligatoria, podría darse el caso mediante el cual se pretende eludir un pacto de indivisión, ya que a través de la inmovilización temporal de partida se puede realizar un cierre temporal de la partida registral por un plazo máximo de 10 años para impedir que se inscriban actos de disposición, carga y/o gravamen; no obstante ello, según lo establecido por el artículo 984 del Código Civil, “*Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición*”, en concordancia con el artículo 993 del mismo cuerpo normativo, “*Los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlo todas las veces que lo juzguen conveniente (...) Para que produzca efecto contra terceros, el pacto de indivisión debe de inscribirse en el registro correspondiente (...)*”.

**(Resaltado nuestro).**

En palabras del jurista Avendaño,

*El código Civil permite que los copropietarios celebren un acuerdo, llamado pacto de indivisión, por el que convienen en no partirse el bien. Diversas razones podrían tener los copropietarios para celebrar un pacto de indivisión. Un mal momento económico, por ejemplo, podría resultar perjudicial a los intereses de los copropietarios, por lo que podría resultar aconsejable que no se parte el bien.*

*El pacto de indivisión puede establecerse por un plazo no mayor de cuatro años y ser renovado todas las veces que los copropietarios lo juzguen conveniente. Podría colisionar con el interés de los acreedores de alguno de los copropietarios, quienes también tienen derecho a pedir la partición. (Resaltado nuestro).<sup>34</sup>*

En resumen, nada impide que ocurra un caso en el cual los copropietarios o incluso los acreedores deseen pedir la partición, la cual resulta ser obligatoria e imprescriptible; no obstante ello, podrían darse con la sorpresa de que no podrán realizarla al existir una inmovilización temporal de partida realizada unilateralmente por uno de los copropietarios, lo cual impedirá actos posteriores de disposición (partición), generando lesiones en los derechos de los particulares. Consideramos que debe realizarse una modificación a la Directiva para recoger los supuestos que la casuística ha ido estableciendo y, de ser posible, su regulación en una norma de mayor jerarquía.

## **4.2 CONFLICTO ENTRE LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PREDIOS Y OTROS REGISTROS**

Consideramos pertinente señalar que la Directiva de inmovilización temporal de partida solo está diseñada para el Registro de Predios, pero no es extensivo a otros registros en el cual se puedan comprobar actos delictivos del mismo calibre.

### **4.2.1. REGISTRO VEHICULAR**

En nuestra opinión, debemos partir de una primera crítica a la presente directiva, la cual se basa en hacer una distinción entre el derecho de propiedad que recae sobre bienes inmuebles y bienes muebles. Para ello traemos a colación el artículo 923 del Código civil, el cual establece que *“la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.*

De este modo, se puede apreciar que el Código Civil no hace distinción alguna sobre los bienes que pueden ser objetos de propiedad. Cabe entonces cuestionarnos, ¿Es idóneo que la inmovilización temporal de partida registral solo recaiga sobre predios? ¿Acaso la

---

<sup>34</sup> AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Avendaño Arana, Francisco. *Derechos Reales*. Fondo Editorial PUCP, segunda reimpresión, agosto de 2018, pp. 105

falsificación documentaria no se produce también sobre vehículos? ¿Se puede hablar de protección al derecho de propiedad cuando solo engloba una parte de la misma?

A raíz de las preguntas planteadas traemos a colación una serie de noticias periodísticas sobre el fraude en el registro vehicular. Prueba de ello, es la noticia proporcionada por el Noticiero Contable el 02 de setiembre de 2013, mediante el cual se informa que la SUNARP ampliará a todo el país la entrega de las nuevas tarjetas de identificación vehicular (TIV) que para ese entonces solo eran expedidas en la ciudad de Lima.<sup>35</sup>

En dicho informe se señala que la TIV cuenta con un mejor sistema de seguridad que impide su falsificación, clonación o su mal uso en general, puesto que cuenta con hologramas adhesivo que cambia de color a contraluz, una numeración que no se repite a nivel nacional, entre otras características tecnológicas que impiden cualquier acto delictivo y perjudicial que afecten los derechos de los administrados.

Sin perjuicio de ello, el Noticiero Panorama dio a conocer a través de un reportaje la existencia de una mafia en Registros Públicos, en el cual señalan que ya *“no es necesario apropiarse del vehículo físicamente sino legalmente”*<sup>36</sup>, ello en base a una serie de suplantaciones de identidad, clonación y duplicado de tarjetas de identificación vehicular.

De este modo, no solo es necesario y pertinente reforzar las medidas de seguridad para la expedición de la TIV, sino también incrementar el nivel de seguridad dentro de la propia institución de la SUNARP para evitar transacciones ficticias o fraudulentas. Consideramos que la propiedad es un derecho que debe ser tutelado de la misma manera, pues resulta incoherente que se pretenda resguardar la seguridad de los bienes inmuebles pero no la de los bienes muebles, pues ello dejaría sin protección a aquellos propietarios que no cuentan con predios pero sí con vehículos. Por lo tanto, creemos oportuno realizar una extensión de la normativa para que se pueda salvaguardar los derechos de todos los propietarios por igual.

---

<sup>35</sup> NOTICIERO CONTABLE, *Alto al Fraude En Registro Vehicular. 02 de setiembre 2013*

Ver: <https://www.noticierocontable.com/alto-al-fraude-en-registro-vehicular>

Consultado: el 27 de octubre de 2018

<sup>36</sup> PANORAMA. *“Mafia en registros públicos: tarjetas de propiedad a pedido”*. Publicado el 18 de mayo de 2014.

Ver: <https://www.youtube.com/watch?v=wt21Kx9urvA>

Consultado: el 27 de octubre de 2018

#### **4.2.2. REGISTRO DE PERSONAS NATURALES**

Con respecto al registro de personas naturales, muchos de los fraudes inmobiliarios actualmente se dan por el ingreso de falsificación y suplantación en el Registro de Mandatos y Poderes para posteriormente realizar la compraventa y la inscripción correspondiente en el Registro de Predios, con lo cual poco o nada sirve si el inmueble se encuentra inmovilizado o no.

Prueba de ello se puede apreciar en el Expediente N° 00542-2012-0-0701-JR-CI-02 presentado ante el juez especializado en lo civil del Callao<sup>37</sup>, mediante el cual María José Alfaro Freire interpone como primera pretensión autónoma la demanda de nulidad de acto jurídico de otorgamiento de poder otorgado por María José Alfaro Freire a favor de Juan Alberto Alfaro Loayza, de fecha 16 de diciembre de 2011 ante Notario de Osambela Lynch, así como la nulidad del acto jurídico de aclaración del poder y la nulidad de las inscripciones registrales como consecuencia de las Escrituras Públicas de otorgamiento de Poder. De igual modo, como segunda pretensión autónoma se solicita que se declare la nulidad del acto jurídico de compra venta de fecha 20 de febrero de 2012, celebrado entre María José Alfaro Freire representada por Juan Alberto Alfaro Loayza, a favor de Isidro Wilver Gabriel Ricasca.

Del presente expediente, se puede advertir que María José Alfaro Freire residía en Brasil durante los supuestos otorgamientos de Poder y su aclaratoria a favor de Juan Alberto Alfaro Loayza, según lo corrobora con su Certificado de Movimiento Migratorio, lo cual nos permite demostrar que no solo es posible suplantar o presentar un documento fraudulento a SUNARP que verse sobre compraventa, sino que es factible realizar primero un otorgamiento de poder para legitimar la posterior compraventa.

Ello lo mencionamos a raíz de la Resolución del Tribunal Registral N° 706-2012-SUNARP-TR-L, mediante el cual Isidro Wilver Gabriel Ricasca solicita la inscripción de compraventa del inmueble en litigio situado en Calle Cieza de León N° 146-150, San Isidro, debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 46856104 del Registro de Predios de Lima.

En la presente Resolución, el Registrador observó el acto de compraventa al encontrarse una anotación preventiva por presunta suplantación de la otorgante María José Alfaro

---

<sup>37</sup> Poder Judicial, 2do Juzgado Civil del Callao. Expediente N° 00542-2012-41-0701-JR-CI-02

Freire, situación que, a criterio del Registrador, impedía la inscripción del acto rogado. No obstante ello, el Tribunal Registral determinó que al tratarse de una anotación preventiva, cuyo carácter es provisional y transitorio (en este caso de 01 año por ser de origen Notarial), ella no impedía la inscripción de la transferencia de propiedad a la luz de lo establecido por el artículo 67 del TUO del RGRP, el cual establece que *“la existencia de una anotación preventiva no determina la imposibilidad de extender asientos registrales relacionados con los actos y derechos publicitados en la partida registral, salvo que el contenido mismo de la anotación preventiva o la disposición normativa que la regula establezca expresamente lo contrario”*.

No cabe duda alguna que el predio no está resguardado con el solo hecho de promover la inmovilización temporal de partida registral en el registro de predios, pues casos como el citado ocurren día a día en nuestro país.

#### **4.2.3. REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS**

De manera similar al análisis ya planteado en los registros que anteceden, debemos recalcar que según lo dispuesto por el artículo 886 *“son muebles: las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque estas pertenezcan a bienes inmuebles”*, motivo por el cual no cabe hacer distinción alguna entre el tipo de bienes, pues la finalidad de la Directiva es la de generar una protección y seguridad jurídica sobre la propiedad de los administrados, sean muebles o inmuebles.

En la Casación N° 438-2014-Lima<sup>38</sup>, Gladys Kyomi Tamashiro y Mary Yurie Kinjo Tamashiro solicitaron que se les nombre como administradoras judiciales de las 56, 559 acciones que aparecen a nombre de su padre Shintetzu Kinjo Gakiya en la empresa Compañía Inmobiliaria La Colmena S.A, motivo por el señalaron que su hermano Fernando Tetsukazu Kinjo Tamashiro se adjudicó a su favor el 55% de acciones y derechos que recaían sobre la Persona Jurídica, al amparo de transferencias de acciones reguladas en las Actas de la Junta General de Accionistas de la Empresa, las cuales fueron declaradas nulas en proceso judicial, puesto que los instrumentos públicos extraprotocolares (Actas) fueron adulterados y la firma del causante (padre) falsificada para impedirles el uso y disfrute del porcentaje que les correspondía como sus legítimos herederos.

---

<sup>38</sup> Poder Judicial. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Casación 438-2014-Lima.

Como podemos apreciar, en el Registro de Personas Jurídicas es susceptible de presentarse documentos fraudulentos o falsificados que den mérito a una inscripción y mediante el cual se puede generar un atropello a la propiedad por parte de los particulares, como lo son las acciones y/o participaciones que puedan poseer sobre sociedades.

Caso similar se puede observar en el Exp. N° 20821-2011-0 de la Corte Superior de Justicia de Lima<sup>39</sup>, en los auto seguidos contra Guillermo Isaac Alarcón Menéndez por delito contra el Patrimonio- Fraude en la Administración de Personas Jurídicas, en agravio de la Asociación Civil Club Deportivo- Alianza Lima, y el delito contra la Fe Pública- Falsedad Ideológica, en agravio del Estado (SUNARP).

En el presente caso se le acusó al Presidente del Club Alianza Lima por haber ocultado a los asociados la situación económica y financiera del club, haber falseado los balances y por haber inscrito en los Registros Públicos el Acta de Asamblea General de fecha 03 de noviembre de 2009, cuya agenda versaba sobre la revocatoria parcial de los miembros del Consejo Directivo del Club y el nombramiento de nuevos integrantes.

Para lograr la inscripción en la SUNARP, se presentó una declaración jurada con firmas certificadas ante Notario Público en el cual se señalaba que los asistentes firmantes eran quienes decían ser; no obstante ello, se evidenció posteriormente que se había realizado el delito de falsedad ideológica al haber insertado declaraciones falsas concerniente a hechos en instrumentos públicos extra protocolares, con la finalidad de emplearlas como si fueran verdad. En consecuencia, el señor Guillermo Alarcón, a través de actas fraudulentas removió y nombró a un consejo directivo acorde a sus necesidades, así como realizar transferencias sobre el patrimonio del Club.

Por todo lo expuesto, se puede advertir que el Registro de Personas Jurídicas puede ser vulnerado para afectar no solo propiedad que recaen sobre bienes muebles (léase acciones y/o participaciones), sino también la que recae sobre predios a través de actas fraudulentas que permitan acordar en la agenda la transferencia de bienes inmuebles.

---

<sup>39</sup> Poder Judicial. Primera Sala Especializada en lo Penal Con Reos En Cárcel. Expediente N°20821-2011-0

### **4.3 PROPUESTA LEGISLATIVA DE LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA REGISTRAL**

Antes de realizar la propuesta legislativa correspondiente, creemos oportuno hacer referencias a los Proyecto de Ley N° 2942-2013-CR<sup>40</sup>, N° 2962-2013-CR<sup>41</sup> y N° 3246-2013-CR<sup>42</sup>.

#### **4.3.1 PROYECTO DE LEY N° 2942-2013-CR**

El primero de ellos fue presentado por el Colegio de Notarios de Lima, el cual en su artículo 1 pretendía regular “*la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles mediante escritura pública, a solicitud de los propietarios de predios, de sus tutores o curadores, de los albaceas testamentarios o de los administradores legales de bienes; por un plazo máximo de tres años*”.

A nuestro parecer, dicha definición resulta más coherente que el regulado por la Directiva, puesto que se pone en más escenarios, tales como la curatela o tutela e inclusión el caso de los albaceas testamentarios o de los administradores legales y reduce el plazo a un máximo de 03 años, con lo cual no existiría un posible conflicto con el pacto de indivisión desarrollado capítulos atrás.

En su segundo artículo se desarrolla el procedimiento mediante el cual se establece que el mismo se realizará bajo los alcances del artículo 58 del Decreto Legislativo N° 1049 y la escritura pública únicamente será otorgada por el propietario o por aquellos que tengan el mandato al que se refiere el artículo primero. Asimismo, se señala que esta facultad no puede ser delegada por poder y brinda facilidad para los Notarios con respecto a la consulta de identidad en RENIEC.

---

<sup>40</sup> Congreso de la República. *Proyecto de Ley N° 2942-2013-CR*.

Ver:[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc02\\_2011\\_2.nsf/0/ddb9706e80116c3f05257c28006638fd/\\$FILE/PL02942181113.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc02_2011_2.nsf/0/ddb9706e80116c3f05257c28006638fd/$FILE/PL02942181113.pdf)

Consulta: 03 de noviembre de 2018

<sup>41</sup> Congreso de la República. *Proyecto de Ley N° 2962-2013-CR*

Ver:[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc02\\_2011\\_2.nsf/d99575da99ebf305256f2e006d1cf0/b012002e885c38c705257c290051fd7f/\\$FILE/PL02962181113.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc02_2011_2.nsf/d99575da99ebf305256f2e006d1cf0/b012002e885c38c705257c290051fd7f/$FILE/PL02962181113.pdf)

Consulta: 03 de noviembre de 2018

<sup>42</sup> Congreso de la República. *Proyecto de Ley N° 3246-2013-CR*

Ver:[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc02\\_2011\\_2.nsf/d99575da99ebf305256f2e006d1cf0/b75e66f2ea42a64805257c98005e71e4/\\$FILE/PL03246110314.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc02_2011_2.nsf/d99575da99ebf305256f2e006d1cf0/b75e66f2ea42a64805257c98005e71e4/$FILE/PL03246110314.pdf)

Consulta: 03 de noviembre de 2018

Consideramos que la escritura pública no es el instrumento idóneo para cumplir con el requisito de titulación auténtica del artículo 2010 del Código Civil, pues éste admite excepciones y somos de la opinión que en el presente caso al tratarse de una sola manifestación de voluntad unilateral no debería ser exigible tal formalidad por los costos que acarrea.

En su tercer artículo, el presente Proyecto establece el procedimiento para ciertos casos especiales, tales como el régimen de copropiedad y de la sociedad de gananciales, mediante el cual a través de un acto unilateral cualquiera de los copropietarios o de los cónyuges pueden solicitar la inmovilización temporal de partida. A nuestro parecer, la inclusión del régimen de sociedades de gananciales en este Proyecto de Ley era pertinente para aclarar si se requería de la participación de ambos o si solo bastaba con la participación de uno de los cónyuges al no tratarse de un acto de disposición, carga y/o gravamen, sino de un acto de administración el cual puede ser realizado por cualquiera al beneficiar directamente a la sociedad conyugal.

Por otra parte, el Proyecto señala en su artículo quinto que la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles no afecta la inscripción de mandatos judiciales o administrativos. En esta oportunidad coincidimos más con la regulación propuesta por la Directiva, debido a que establece con mayor alcance las excepciones y no cae en el mismo error que la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados de Guatemala.

Por último, en la única disposición complementaria se establece que en las provincias y en los distritos en los cuales no existan facilidades tecnológicas para realizar la verificación biométrica, el ejercicio de la función notarial, en lo concerniente a lo establecido en el proyecto de Ley, se entenderá referido únicamente a los bienes ubicados en el distrito notarial en el que ejerce sus funciones. En lo personal, coincidimos con dicha medida en tanto busca evitar que se realicen inscripciones ante Notarios de otras provincias con la finalidad de sorprenderlos por la falta de tecnología en el uso de control biométrico.

#### **4.3.2 PROYECTO DE LEY N° 2962-2013-CR**

El segundo Proyecto de Ley fue propuesto por el Colegio de Abogados del Callao, el cual establece en su artículo 1 que *“Los propietarios de bienes inscritos en los Registros Públicos, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación, por un plazo máximo de tres años cada vez”*. Resulta sumamente importante mencionar que el

Proyecto de Ley no hacía referencia o distinción entre la clase de bienes, es decir, muebles o inmuebles, por lo cual se puede entender que se trataba de un alcance más genérico.

En el artículo segundo, se hace referencia al procedimiento y se establece que el mismo podrá ser realizado por el propietario o por sus representantes a través de un acta. Si bien en esta oportunidad no se establece una escritura pública sino un acta, persistimos en la opinión en que no debería de presentarse ningún documento protocolar para su acceso al registro.

En el artículo sexto se hace referencia la presentación cautiva con el propósito de evitar la falsificación del instrumento, por lo cual la presentación solo podrá ser realizado por el Notario ante quien se realizó la inmovilización o por su representante debidamente acreditado. Coincidimos en que la presentación cautiva es una herramientas, hoy en día, sumamente importante para reducir los casos de falsificación y más aún cuando ya se ha establecido una regla vigente para todos los registros en el caso de instrumentos público protocolares a través de la séptima disposición complementaria, transitoria y finales del Decreto Legislativo N° 1049.

El artículo séptimo por su parte hace referencia al costo social de la inmovilización, motivo por el cual con la finalidad de promover e incentivar la protección de los bienes a través de ésta herramientas, tanto las Notarías, Registros Públicos y RENIEC deberán brindar el servicio sin ningún costo. Considero pertinente traer a colación las palabras textuales del Proyecto de Ley mediante el cual se indica que *“es necesario resaltar que todas las instituciones involucradas deben asumir el compromiso de responsabilidad social en esta materia.”*. De este modo, la regulación de un costo cero de la inmovilización temporal de partida es un punto crucial de diferencia con lo establecido en la Directiva, pues ésta solo genera mayor burocracia y gastos en el administrado.

#### **4.3.3 PROYECTO DE LEY N° 3246-2013-CR**

Por último, el tercer Proyecto de Ley fue impulsado por El Grupo Parlamentario Nacionalista Gana Perú en su artículo primero establece que *“ la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio, por un plazo máximo de 10 años. El presente acto puede ser declarado por tutores o curadores del propietario, albaceas testamentarios o por administradores legales de bienes.* Con respecto a la definición es similar a la expuesta por el Colegio de Notarios

de Lima, con la salvedad que repite el plazo máximo de 10 años que ya ha sido criticado anteriormente.

El artículo segundo hace mención a un presupuesto totalmente diferente al recogido en la Directiva, pues establece que será necesario que previamente el propietario se suscriba en el servicio de Alerta Registral que brinda la SUNARP, para posteriormente otorgar una escritura pública unilateral. Rescatamos el incentivo del uso de la alerta registral, toda vez que permite a los ciudadanos tomar conocimiento ya sea a través de un correo electrónico o mensaje telefónico sobre la presentación de títulos referentes al predio de su interés, pero creemos que debería modificarse su uso para poder potenciarlo como una herramienta eficaz contra el fraude.

El artículo tercero y cuarto de la ley establecen casos especiales de copropietarios y de sociedades de gananciales, así como el plazo máximo de 10 años, de los cuales ya hemos debatido en extensión en el presente trabajo.

El artículo quinto recoge los actos que son pasibles de inscripción a pesar de que corra inscrito el asiento de inmovilización temporal de partida registral, tal como lo establece la Directiva en su numeral 6.6.

Por último, en el artículo sexto y séptimo se establece las reglas de la presentación cautiva y las responsabilidades por la declaración falsa del propietario, en el caso en que haya transferido el inmueble o afectado el mismo con anterioridad a la inscripción de la inmovilización temporal de partida.

#### **4.3.4 PROPUESTA LEGISLATIVA SOBRE INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA REGISTRAL**

Por todo lo expuesto consideramos oportuno establecer la siguiente propuesta legislativa, el cual buscará crear y regular una mejor herramienta con el objetivo de combatir el fraude en general.

En primer lugar, definimos a la inmovilización temporal de partida registral como aquel acto unilateral realizado por el propietario registral o sus representantes legales con la finalidad de establecer un procedimiento especial en actos posteriores que versen sobre disposición, carga y/o gravamen sobre sus predios y vehículos. Por ningún motivo la inmovilización temporal de partida registral restringe los actos de disposición o gravamen por parte del propietario.

En segundo lugar, se establece como casos especiales aquellos productos de una copropiedad, sociedad de gananciales, uniones de hechos, mediante el cual cualquiera de los copropietarios, cónyuges o concubinos podrá realizar el presente procedimiento. Para el caso de uniones de hechos se requerirá como acto previo su inscripción en el registro personal del registro correspondiente. Como segundo grupo de casos especiales se regula el procedimiento a seguir por las personas jurídicas, quienes podrán inmovilizar sus temporalmente la partida registral de sus predios o vehículos a través de la decisión adoptado por el órgano correspondiente de la sociedad según su tipo societario.

En tercer lugar, para el caso de personas naturales, se implementará un formulario registral, el cual deberá ser llenado y firmado por el propietario o su representante legal, cuya firma deberá ser fedateada por funcionario público de la SUNARP. En el caso de personas jurídicas, deberá presentarse las copias legalizadas de las actas extraprotocolares.

En cuarto lugar, La RENIEC y la SUNARP no cobrarán costo alguno para la consulta biométrica e inscripción, respectivamente, que se pueda ejecutar a lo largo del procedimiento.

En quinto lugar, la inmovilización temporal de partida registral tendrá una duración de 03 años, el cual puede ser renovable según los requisitos ya expuestos,

En sexto lugar, la inmovilización temporal de partida registral no impide la inscripción de anotaciones y/o mandatos judiciales, actos de administración y decisiones arbitrales. Tampoco impide la inscripción de aquellos actos de disposición, carga y/o gravamen que provengan de una anotación preventiva o producto de una sucesión intestada o testamentaria. Asimismo, aquellos actos que no constituyen disposición, carga y/o gravamen podrán ser inscritos sin necesidad de solicitar el levantamiento. Por último, las prescripciones adquisitivas de dominio en sede notarial o la partición tampoco requerirán de un acto previo.

En séptimo lugar, el levantamiento de la inmovilización se realizará a solicitud del propietario registral o de su representante legal, al término del plazo de vigencia del asiento de la inmovilización. El presente acto tampoco tiene costo alguno.

En octavo lugar, los propietarios o sus representantes legales deberán realizar una declaración jurada que podrá ser fedateada por el funcionario público de la SUNARP,

señalando que no existe acto de disposición, carga y/o gravamen de fecha cierta anterior a la inmovilización. En el caso de las personas jurídicas, además del acta extraprotocolar, deberá presentarse una declaración jurada por el representante correspondiente señalando la inexistencia de un acto de disposición, carga y/o gravamen de fecha cierta anterior a la presentación de la inmovilización.



## **5. CONCLUSIONES**

A modo de resumen, el procedimiento registral de inmovilización temporal de partida busca crear un mecanismo a través de un acto unilateral por parte del propietario registral, el cual busca cerrar temporalmente la partida por un plazo determinado que no excede de los 10 años para impedir que se inscriban actos de disposición, carga y/o gravamen de manera inmediata hasta que no se realice la verificación de autenticidad del documento o se produzca la cancelación del asiento del referido acto. Sin perjuicio de ello, debido a su naturaleza, existen diversos actos que podrán ser inscritos sin tener que seguir el procedimiento establecido por la Directiva.

Asimismo, se puede establecer que la Directiva de inmovilización temporal de partida registral tiene varias similitudes con la Ley Guatemalteca e inclusive posee una mejor regulación al establecer con número clausus los actos posteriores que versen sobre disposición, carga y/o gravamen que no se ven afectado por la “inscripción” de la inmovilización temporal de partida. Además, la Directiva establece un procedimiento detallado para verificar la autenticidad del instrumento público, ya sea de fecha cierta anterior o posterior a la inmovilización. Sin perjuicio de ello, consideramos que es necesario reducir los costos de transacción para los administrados, en especial si se parte de la premisa que la seguridad jurídica de las inscripciones es una labor de la SUNARP y no de los propios ciudadanos.

Es oportuno recalcar que la inmovilización temporal de partida no constituye un acto contrario a las normas legales establecidas en el art. 882 y 926 del Código Civil, (prohibición o restricción convencional sobre la facultad de disponer o gravar un bien), sino que constituye una herramienta mediante el cual el propietario con derecho inscrito expresa su voluntad unilateral de cerrar temporalmente la partida, por lo que ante un acto de fecha cierta posterior de disposición, carga o gravamen deberá de seguirse el procedimiento establecido en la Directiva o, de ser el caso de tratarse de una de las excepciones ya desarrolladas, deberá de procederse con la inscripción sin tener que solicitar el levantamiento de la misma.

Adicionalmente a ello, la SUNARP sí cuenta con atribuciones legislativas en materia registral, no solo para regular el ámbito de calificación registral, sino también para elaborar normas técnico-administrativas como lo es el procedimiento registral de la inmovilización temporal de partida registral con el propósito de verificar la autenticidad

del instrumento público y la posterior inscripción del acto rogado, de ser el caso, en los registros públicos.

A pesar de la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida, existe una serie de casuística que permitiría que se produzcan fraudes a la ley e impedir que se logre con la finalidad que busca la Directiva, es decir, establecer y garantizar una seguridad jurídica sobre los derechos y titularidades de los propietarios registrales, por lo cual es menester establecer una nueva regulación que permita incorporar dichos supuestos

Por último, la regulación de un costo cero de la inmovilización temporal de partida es un punto crucial de diferencia con lo establecido en la Directiva, pues ésta solo genera mayor burocracia y gastos en el administrado. No es admisible por parte de una entidad estatal señalar abiertamente que el fraude inmobiliario ha sorprendido a los registradores públicos y por ello se ha visto en la necesidad de crear un nuevo mecanismo de seguridad adicional a los ya existentes, trasladando los costos de transacción a los particulares y obtener una verdadera seguridad jurídica y oponibilidad de lo inscrito recién al producirse un segundo asiento registral.

Creemos que la importancia de los Registros Públicos en la actualidad es sumamente importante para alcanzar la seguridad jurídica que tanto se anhela, pues si bien la inscripción no resulta constitutiva de derechos en la mayoría de casos, la oponibilidad que se brinda convierte al derecho real en un derecho realmente absoluto que impide la interferencia de terceros. No obstante ello, la SUNARP debe de tener una visión a futuro y empezar a gestionar los cambios necesarios para hacer efectivo la garantía de la seguridad jurídica, no solo para proteger al propietario sino a todos aquellos que pretendan relacionarse con el titular registral en base al principio de legitimación y de fe pública registral, por lo cual es necesario modificar el código civil y restaurar el principio de la fe pública registral para que solo se extienda a los asientos registrales y no a los títulos archivados para poder incentivar el tráfico jurídico y generar una convicción en los agentes que hacen uso de los recursos de los Registros Públicos.

## **6. BIBLIOGRAFÍA**

- 1) AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Avendaño Arana, Francisco. *Derechos Reales*. Fondo Editorial PUCP, segunda reimpresión, agosto de 2018
- 2) BASTIDA FREIJEDO, Francisco. “*Teoría General de los Derechos Fundamentales en la Constitución Española de 1978*”. Madrid: Tecnos. 2005
- 3) GONZALEZ LOLI, Jorge Luis. “La directiva sobre inmovilización temporal de las partidas de predios”: Una buena idea que hay que perfeccionar y superar”. En: *Actualidad Jurídica*. Tomo 241, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 2013
- 4) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “la inmovilización temporal de predios: ¿Es solución o degradación?”. En: *Actualidad Jurídica*. Tomo 241, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 2013
- 5) GONZALES BARRÓN, Gunther. “Los principios registrales en el conflicto judicial”. Ediciones Legales, primera edición, 2014
- 6) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “*El Fraude Inmobiliario. Problemas y Soluciones*”. Jurista editores, segunda edición, Lima, setiembre 2017
- 7) GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “*Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*”. Jurista editores, Lima, julio 2002
- 8) HUERTA AYALA., Oscar. “Procede la inmovilización temporal de partidas sobre cuotas ideales de un predio”. En: “*Jurisprudencia del Tribunal Registral*”. Diálogo con la jurisprudencia N°192, Lima, setiembre 2014
- 9) MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “*Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral*”. Praeter Legem, primera edición, Lima, julio 2017
- 10) MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La inmovilización de predios: “Parchar” parcialmente problemas no es solucionar “el problema”. En: “*Gaceta Civil & Procesal Civil*”. Tomo 6, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 2013
- 11) ROCA SASTRE, Ramón María. *Derecho hipotecario*. Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1968, volumen 5.
- 12) RUBIO CORREA, Marcial. “El sistema jurídico: Introducción al Derecho”. Fondo Editorial PUCP, décima edición aumentada, marzo 2009
- 13) RUIZ CASTELLANOS, Rafael Otilio. *La necesidad de reformar el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados*. Tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. 2005

- 14) SPISSO, Rodolfo. Derecho Constitucional Tributario. Quinta Edición. Buenos Aires: Abelardo Perrot. 2011.
- 15) TARAZONA ALVARADO, Fernando. “Comentarios a la Directiva de la SUNARP sobre la inmovilización temporal de partida de predios”. En: “*Gaceta Civil & Procesal Civil*”. Tomo 6, Gaceta Jurídica, Lima, diciembre 2013
- 16) YARLEQUÉ BANCES, José. “*Vicios radicales y vicios flexibles de nulidad (¿existen?): un breve análisis económico de la fe pública registral*”. En: Los plenos civiles vinculantes de las cortes superiores. Análisis y comentarios críticos de sus reglas. Gaceta Jurídica, 1era edición, octubre 2016.

