

Bloqueo registral

La reserva de prioridad registral de los derechos reales en el Perú: alcances y perspectivas

SUMARIO: 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.—2. LA PRIORIDAD REGISTRAL Y SU RESERVA EN MATERIA INMOBILIARIA. 2.1. ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO. 2.2. DERECHO COMPARADO: 2.2.1. *España*. 2.2.2. *Argentina*.—3. EL BLOQUEO REGISTRAL.—4. REGULACIÓN NORMATIVA DEL BLOQUEO REGISTRAL Y SU DESARROLLO JURISPRUDENCIAL RECIENTES: 4.1. SUJETOS LEGITIMADOS PARA GESTIONAR EL BLOQUEO REGISTRAL. 4.2. SUJETOS A CUYO FAVOR SE ANOTA EL BLOQUEO REGISTRAL. 4.3. NEGOCIOS JURÍDICOS QUE PUEDEN EMPLEAR EL BLOQUEO REGISTRAL. 4.4. ASPECTOS PROCEDIMENTALES DEL BLOQUEO REGISTRAL. 4.5. VIGENCIA DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO REGISTRAL. 4.6. EFECTOS DE LA ANOTACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL. 4.7. RETROACCIÓN DERIVADA DEL BLOQUEO REGISTRAL. 4.8. CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL.—5. EL NUEVO REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS Y EL BLOQUEO REGISTRAL.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad inmobiliario se transmite de manera consensual, extrarregistralmente, conforme al artículo 949 del Código Civil (1); sin embargo, ello no garantiza al adquirente la plena oponibilidad de su derecho, es decir, la eliminación de la posibilidad de su pérdida ulterior (doble venta) o su afectación con gravámenes o cargas no consentidas, en caso de que exista un tercero cualificado o protegido («*tercero registral*») (2).

(1) Artículo 949: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario».

(2) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid, Editorial Civitas, S. A., Tomo I, 1988, pág. 53. Según el autor, el tercero registral es «*aquel titular registral adquirente de un derecho o situación jurídica en una relación jurídica inscrita, contemplado fuera de su condición de parte, respecto a otra rela-*

Ante esta situación conflictiva derivada del sistema consensual imperante, el Registro debe establecer un orden en los derechos que concurren sobre el mismo inmueble, de manera objetiva e imparcial, a través del asiento de presentación (*prior in tempore, potior in iure*) (3).

El derecho real sólo será plenamente oponible a los terceros una vez que se inscriba en el Registro; es decir, el ordenamiento jurídico protegerá a aquel derecho que primero se publicite (a este efecto se requiere además del negocio jurídico, su previa formalización notarial).

Sin embargo, el tiempo que normalmente transcurre desde la realización del negocio y su formalización notarial hasta su inscripción podría resultar perjudicial para el adquirente, dada la naturaleza de la partida registral del inmueble que es esencialmente variable (4). En efecto, la situación jurídico-registral publicitada en la partida, que sustentó la realización del negocio, puede alterarse dramáticamente durante este período de necesaria espera, denominado por ello en la doctrina «*periodo negro*».

Dado ese peligro potencial, cabe preguntarse si ¿existe en nuestro ordenamiento algún mecanismo para mantener temporalmente inalterable la situación de la partida registral del inmueble, hasta que se formalice notarialmente el negocio jurídico con efectos reales?

Mediante Decreto-Ley 18278, de 20 de mayo de 1970, se estableció en nuestro país el «*bloqueo registral*» a fin de reservar prioridad a los negocios jurídicos que versan sobre derechos reales aun no formalizados notarialmente; según se lee en sus Considerandos, se busca «*(...) perfeccionar el sistema registral a fin de aligerar la contratación sin desmedro de la seguridad contractual*»; veremos en qué medida se ha logrado este importante propósito.

Cabe precisar que en nuestro ordenamiento existen otros mecanismos con ciertos efectos similares al bloqueo; así, tenemos la *reserva de prioridad* del artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro Predial Urbano (5),

ción jurídica con la que tiene una conexión transversal o lineal, y que no puede quedar afectado o perjudicado por esa otra relación jurídica no inscrita ni por los vicios o defectos de esa dicha relación, que no consten explícitamente en el Registro».

(3) Véase, GONZALES LOLI, JORGE, «Seguridad Jurídica y Registros Inmobiliarios: un enfoque desde el análisis económico del derecho», en *Notarius*, Lima, Colegio de Notarios de Lima, 2001, pág. 111.

(4) Naturaleza que se refleja en los documentos que publicitan su situación registral; así, conforme al artículo 140 del Reglamento General de los Registros Públicos: «*Los certificados que extienden las Oficinas Registrales acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones en el Registro al tiempo de su expedición (...)*».

(5) Artículo 20: «*Al solicitar la expedición de un certificado, el poseedor o propietario con derecho inscrito en el Registro podrá solicitar también la reserva de prioridad de la partida registral a que se refiere el certificado (...), tendrá un plazo improrrogable de 15 días. Vencido este plazo, sólo se podrán solicitar una nueva reserva transcurridos 15 (quince) días de la fecha de vencimiento de la reserva anterior (...)*».

la *medida cautelar de no innovar* regulada en el artículo 687 del Código Procesal Civil (6), entre otros.

Dedicaremos este trabajo al estudio del bloqueo registral como mecanismo de reserva de prioridad de los derechos reales, a partir de sus aspectos doctrinales, legislativos y jurisprudenciales.

2. LA PRIORIDAD REGISTRAL Y SU RESERVA EN MATERIA INMOBILIARIA

Un concepto que resulta fundamental en las circunstancias anotadas es el de «*prioridad registral*»; pues el conflicto de derechos se resuelve mediante la intervención del Registro que asigna un orden a cada uno de éstos en función al momento de su presentación al diario registral; así, quien primero inscribe será quien logre protección del ordenamiento, al oponer su derecho de una mejor manera a los demás (7) (8).

La determinación de la prioridad en este caso —como se reconoce en la doctrina—, no es sólo una cuestión de oportunidad («*teoría de las carreras*»), sino que obedece a la naturaleza o esencia de los derechos reales (cuya oponibilidad es *erga omnes*), que al recaer sobre un mismo inmueble precisan de un orden, sea con carácter excluyente o preferente (9) (10).

(6) Artículo 687: «*Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho presentada al momento de la admisión de la demanda, en relación a personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley*». En términos registrales esto podría traducirse en la prohibición judicial de efectuar inscripciones o anotaciones en la partida registral durante un período determinado.

(7) ALIAGA HUARIPATA, LUIS, «El principio de publicidad en el Derecho Registral peruano (aproximaciones y perspectivas)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Año LXXV, enero-febrero de 1999, núm. 650, pág. 129.

(8) Véase, DELGADO SCHEELJE, ÁLVARO, «La publicidad jurídica registral en el Perú: eficacia material y principios registrales», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Año LXXV, enero-febrero de 1998, núm. 650, pág. 111.

(9) AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, *La teoría de la publicidad registral y su evolución* (discurso leído el día 30 de noviembre de 1998 en su recepción pública como Académico de Número y contestación de LUIS DíEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN), Madrid, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1998. El autor, refiriéndose a los derechos reales, señala en una de sus notas a pie de página que, «*la absolutividad o eficacia erga omnes de estos derechos justifica la necesidad de su publicidad como medio técnico para conseguir esa eficacia oponible*», pág. 27.

(10) Véase, PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Esbozo de una teoría general de la oponibilidad* (discurso leído el día 15 de enero de 2001 en su recepción pública como Académico de Número y contestación de SEBASTIÁN MARTÍN-RETORTILLO BAQUER), Madrid,

El principio de prioridad es definido en la doctrina como aquél en cuya virtud «(...) los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen en caso de conflicto frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación en el libro diario» (11) (12).

2.1. ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO

En el ámbito legislativo nacional la prioridad registral se encuentra regulada en los artículos 2.016 y 2.017 del Código Civil; así el artículo 2.016 dispone que «la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro», y el artículo 2.017, que «no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior» (13).

Igualmente, el Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, número 195-2001-SUNARP-SN, de 19 de julio de 2001, precisando el marco normativo establecido por el Código Civil, señala en su artículo IX del Título Preliminar que «los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación», y en su artículo X que, «no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha».

De acuerdo a lo anterior, la manera ordinaria de obtener prioridad registral será a través de la inscripción del título en el Registro (inscripción que se retrotrae a la fecha de extensión del asiento de presentación) (14); en ese sentido, la fecha de creación o tradición del derecho real resultan irrele-

Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 2001; asimismo, *Curso de Práctica Registral*, Madrid, Universidad Pontificia Comillas, 1995, y *Elementos de Derecho Hipotecario*, Madrid, Universidad Pontificia Comillas, 2003.

(11) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid, Editorial Civitas, S. A., T. II, 1993, pág. 552.

(12) PAU PEDRÓN, ANTONIO, «Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales», en *La Publicidad Registral*, Madrid, Fundación Beneficentia et Peritia Iuris y Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Año 2001, pág. 363.

(13) ALIAGA HUARIPATA, LUIS, «Los efectos sustantivos de la inscripción y el rol del Registro en la protección del tráfico jurídico inmobiliario», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Año LXXIX, mayo-junio de 2004, núm. 677, pág. 1796.

(14) El artículo 19 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que, «Los asientos de presentación se extenderán en el Diario por riguroso orden de ingreso de cada título (...)».

vantes para los terceros, al desenvolverse en la clandestinidad, extrarregistralmente (15) (16).

Complementariamente y de manera que podría denominarse extraordinaria —en contraposición a la anterior—, en nuestro ordenamiento existe un mecanismo de aseguramiento de la prioridad registral en la adquisición de derechos reales a través del bloqueo registral, con carácter voluntario y siempre que exista acto causal aun no formalizado notarialmente (Decreto-Ley núm. 18278).

2.2. DERECHO COMPARADO

A efectos de contrastar nuestro ordenamiento en materia de prioridad registral y su reserva, resulta ilustrativo revisar brevemente el caso español y argentino y las distintas posiciones que han asumido al respecto, considerando la importancia de ambos en el Derecho registral internacional.

2.2.1. España

En el Derecho registral español la prioridad registral se obtiene con la inscripción del derecho debidamente formalizado (17), es decir, con la exten-

(15) En ese sentido, los artículos 1.135, 2.014 y 2.022 del Código Civil otorgan al Registro carácter preferente o excluyente en la definición de conflictos de derechos sobre el mismo inmueble:

Artículo 1.135: «*Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o (...)*». Artículo 2.014: «*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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos (...)*». Artículo 2.022: «*Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone (...)*».

(16) Véase, CÁRDENAS QUIRÓS, CARLOS, «Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad (del Código Civil de 1852 a la reforma del Código Civil de 1984)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Año LXXVII, septiembre-octubre de 2001, núm. 667, pág. 1930. El autor, refiriéndose a algunas de las modificaciones propuestas en el Código Civil, señala que, «*tratándose de los bienes registrados, será el Registro el que definirá toda cuestión que pueda suscitarse, de modo que en la eventualidad de que alguien celebre sucesivamente diversos actos de disposición sobre un mismo bien registrado, tendrá trascendencia sólo el acto que hubiera quedado inscrito, dado el carácter constitutivo de la inscripción. Antes del Registro no habrá nada*».

(17) Véase, MÉNDEZ GONZALES, FERNANDO, «La función calificadora: una aproximación desde el análisis económico del Derecho», en *La calificación registral* (JAVIER GÓMEZ GALLIGO, coord.), Madrid, Editorial Civitas, S. A., T. I, 1996, pág. 23.

sión del «asiento de presentación»; siendo que no existe propiamente un mecanismo de «reserva de prioridad» de los derechos reales con carácter general (18).

CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO, a fin de describir su sistema registral —en contraposición al sistema argentino—, señalaba que, en su país «*lo que se registran son derechos reales ya formados (...), no (...) derechos personales, ni (...) derechos en formación*», asimismo, «*la inscripción es, por regla general, voluntaria*» y que «*la prioridad (...), se configura siempre a través del ingreso en el Registro*» (Anales del II Congreso Internacional de Derecho Registral, Colegio Nacional de Registradores, 1974, pág. 273) (19).

Debe destacarse que en este país, a fin de otorgar seguridad en la contratación y evitar los efectos perniciosos del «*período negro*», se han aprobado normas que facilitan la presentación del título al Registro de la Propiedad.

Así, el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, «*de colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario*», introduce en el artículo 418.4 del Reglamento Hipotecario el fax como mecanismo de comunicación entre ambos profesionales, a efectos de generar el asiento de presentación de una manera más ágil (el Notario comunica al Registrador «*de haber autorizado escrituras públicas*»), siendo que «*el asiento de presentación que se extienda caducará si en el plazo de los diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro copia autenticada de la escritura que lo motivó*».

Igualmente, con el fin de mantener informados a los contratantes sobre la situación de la partida, a efectos de que formalicen notarialmente el negocio, existe la «*Certificación con información continuada*» regulado en el Reglamento Hipotecario, artículo 354 (20).

2.2.2. *Argentina*

En Argentina se ha regulado el «*certificado de reserva de prioridad*» como mecanismo de reserva de prioridad registral de los negocios jurídicos

(18) Véase, Díez Pícazo, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (Vol. III: Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión), Madrid, Editorial Civitas, S. A., 1995, pág. 489.

(19) Citado por García García, José M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid, Editorial Civitas, S. A., T. II, 1993, pág. 671.

(20) Véase, *Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil* (edición a cargo de J. M. García García), Madrid, Civitas Biblioteca de Legislación, 2001 (web: www.civitas.es).

reales proyectados, sin requerirse la existencia de acto causal (21), lo que ha dado lugar a grandes debates en la doctrina registral (22).

ALBERTO RUIZ DE ERENCHUM, refiriéndose al proceso negocial y sustentando el sistema de reserva de prioridad registral, señala que «(...) *nadie está en condiciones de sostener que, recién se opera la transmisión de un derecho real frente a los terceros cuando se provoca el asiento registral del documento portante de esa mutación de titular del derecho. Es evidente que han sucedido muchas cosas antes de que llegue al Registro ese documento transmissivo. Y es a ese campo previo, en el que impera la autonomía de la voluntad, donde la legislación argentina ha dirigido su atención, en procura de un amparo a la verdadera prioridad de un sentido existencial*» (23). Según ALBERTO MOLINARIO, tal reserva constituye «(...) *un verdadero derecho real de garantía, destinado a asegurar al futuro adquirente la celebración del contrato prometido mediante la inscripción en los Registros de la Propiedad Inmueble del respectivo boleto de venta (...)*» (24).

La Ley 17.801 que crea el «Registro de la Propiedad Inmueble» (BO de 10 de julio de 1968) (25) al regular la publicidad registral dispone en su artículo 23 que «*ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscrito en el Registro, así como la certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas (...)*»; asimismo, en su artículo 24 que, «*el plazo de va-*

(21) Véase, MOISETT DE ESPANÉS, LUIS, *La publicidad registral*, Madrid-Palestra Editores, 2004, pág. 119.

(22) En el «II Congreso Internacional de Derecho Registral» celebrado en Madrid, España el año 1974, se trató el tema de la «Certificación registral con reserva de prioridad», siendo que la Comisión encargada de su estudio y debate planteó las siguientes recomendaciones:

«*Primera: recomienda se reconozca la conveniencia, utilidad y necesidad de la reserva de prioridad para obtener seguridad en la constitución, transmisión o modificación de las situaciones jurídicas registrables, y la certificación registral con reserva de prioridad, como uno de los medios eficaces de alcanzarla. Segunda: recomienda que cada legislación nacional considere la posibilidad de adaptar la forma y los efectos de la certificación con reserva de prioridad a las particularidades de su sistema jurídico*».

(23) RUIZ DE ERENCHUM, ALBERTO, *Defensa del principio de prioridad mediante la certificación registral con efectos de anotación preventiva del negocio en gestión*, Buenos Aires, Ministerio de Justicia de la Nación, Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, págs. 9 y 10.

(24) MOLINARIO, ALBERTO, *La filosofía de la certificación con reserva de prioridad y su posible extensión a las inscripciones registrales concernientes a las transmisiones por causa de muerte y a determinados actos jurisdiccionales*, Buenos Aires, Ministerio de Justicia de la Nación, Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, pág. 10.

(25) Véase, *Código Civil de la República Argentina*, Buenos Aires, Zavalía (Víctor P. de Zavalía, S. A.), 2001. Revísese la parte de normas conexas.

lidez de la certificación, que comenzará a contarse desde las cero horas del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días, según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal (...)» y en especial en su artículo 25, segundo párrafo, «*Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado*».

Como puede advertirse de las normas glosadas, antes de realizar algún negocio referente a derechos reales en este país debe solicitarse obligatoriamente en el Registro de la Propiedad Inmueble el respectivo «*certificado de reserva de prioridad*»; sin embargo, ¿cómo resolverán los tribunales argentinos un caso en el que se enfrenten una reserva —sin acto causal—, y un negocio jurídico cierto? (26).

En el Perú, desde una óptica intermedia o ecléctica, sí es posible reservar prioridad registral a un negocio jurídico con efectos reales antes de su inscripción definitiva, es decir, siempre que preexista un acto causal, léase un derecho real cierto (perfeccionado) aun no formalizado notarialmente.

3. EL BLOQUEO REGISTRAL

El bloqueo registral podría definirse como aquella *anotación preventiva extendida a solicitud de notario, sustentada en la copia del documento privado que contiene el negocio jurídico referente a derechos reales realizado por persona natural o jurídica, que tiene por finalidad reservar prioridad registral en favor del negocio, permitiendo su formalización notarial e inscripción dentro del período de su vigencia*.

Se trata de anotaciones preventivas que, conforme al artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos, 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*» (27).

Resulta ilustrativa la Casación número 3.267, 2001 —Lima del 16 de septiembre de 2001— expedida por la Corte Suprema de la República en el que se explica los alcances del bloqueo. Este recurso se interpuso sustentado en la inaplicación del artículo 2.013 (legitimación registral) y 2.016 (prioridad registral) del Código Civil, pues mediante una «*tercería de dominio*» el

(26) GONZALES BARRÓN, GÜNTHER, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Lima, Jurista Editores, julio de 2002, pág. 724.

(27) Véase, GONZALES LOLI, JORGE, *Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*, Lima, Gaceta Jurídica, S. A., 2002, pág. 330.

nuevo adquirente pretendía oponer su derecho de propiedad, de fecha anterior pero no inscrito, a embargos anotados en la partida registral a favor de terceros. El referido órgano jurisdiccional declaró fundada la casación e infundada la tercería de dominio al considerar que la adquirente pudo haber solicitado el bloqueo registral, pero no lo hizo; precisando además que, «*en virtud del bloqueo registral, quien proyecta la celebración de un contrato puede solicitar, antes de suscribir la escritura pública, se le conceda un puesto de prioridad para registrar dicho acto jurídico*».

Concordamos con el sentido general de la Resolución, no así con la referencia a que el bloqueo puede usarse cuando se «*proyecte*» realizar un negocio, es decir, ¿en abstracto?, ¿sin necesidad de un acto causal?

No debe olvidarse que el bloqueo registral en nuestro medio tiene como sustento la preexistencia de un negocio jurídico cierto con efectos reales pendiente de formalizarse notarialmente (acto causal).

El Tribunal Registral, mediante Resolución número 050-2002-ORLC/TR, de 25 de enero de 2002, ante una solicitud de bloqueo de transferencia de la propiedad de un inmueble, que formaba parte del bloque patrimonial segregado de una operación de *escisión* con constitución de nueva sociedad (aun no inscrita) (28) —sociedad a cuyo favor se transfería la propiedad—, señaló que «*la transferencia a favor de la nueva sociedad se produce en la fecha fijada en el acuerdo en que se aprueba el proyecto de escisión, fecha que no consta en la minuta presentada; en atención a esto, no necesariamente con la inscripción de la escisión y la formalización de la constitución de la nueva sociedad debemos considerar que se producirá la mutación del derecho real, como señala el Registrador, sino que podría ser otra la fecha de la entrada en vigencia de la escisión, siendo que sólo se anotará el bloqueo si se tiene la certeza de que la causa material preexiste a la fecha de presentación del título al Registro*». Argumento que compartimos.

(28) Artículo 367, Ley General de Sociedades. Concepto y formas de escisión: «*Por la escisión una sociedad fracciona su patrimonio en dos o más bloques para transferirlos íntegramente a otras sociedades o para conservar uno de ellos, cumpliendo los requisitos y las formalidades prescritas por esta ley. Puede adoptar alguna de las siguientes formas: 1. La división de la totalidad del patrimonio de una sociedad en dos o más bloques patrimoniales, que son transferidos a nuevas sociedades o absorbidos por sociedades ya existentes o ambas cosas a la vez. Esta forma de escisión produce la extinción de la sociedad escindida; o 2. La segregación de uno o más bloques patrimoniales de una sociedad que no se extingue y que los transfiere a una o más sociedades nuevas, o son absorbidos por sociedades existentes o ambas cosas a la vez. La sociedad escindida ajusta su capital en el monto correspondiente. En ambos casos los socios o accionistas de las sociedades escindidas reciben acciones o participaciones como accionistas o socios de las nuevas sociedades o sociedades absorbentes, en su caso*».

4. REGULACIÓN NORMATIVA DEL BLOQUEO REGISTRAL Y SU DESARROLLO JURISPRUDENCIAL RECIENTES

El bloqueo registral se encuentra regulado en el Decreto-Ley número 18278 (20 de mayo de 1970), el mismo que fue modificado por el Decreto-Ley número 20198 (30 de octubre de 1973) y, finalmente, por la Ley número 26481 (15 de junio de 1995).

4.1. SUJETOS LEGITIMADOS PARA GESTIONAR EL BLOQUEO REGISTRAL

Según el artículo 3 del Decreto-Ley número 18278 (en adelante el Decreto-Ley), los sujetos legitimados para solicitar la anotación del bloqueo en la partida registral correspondiente son el Notario o el Fedatario-Receptor. Sin embargo, creemos que propiamente lo sería el primero, ya que las normas que sustentaban la intervención del segundo, referentes a la banca de fomento (Decreto-Ley núm. 20198), fueron derogadas.

Asimismo, las funciones del Fedatario-Receptor no podrían ser asumidas por el Fedatario regulado en la Ley número 27444, «Ley del Procedimiento Administrativo General», ya que sus funciones son distintas; en efecto, el artículo 127.2 de esta ley dispone que la labor del Fedatario consiste en *«comprobar y autenticar, previo cotejo entre el original que exhibe el administrado y la copia presentada, la fidelidad del contenido de esta última para su empleo en los procedimientos de la entidad, cuando en la actuación administrativa sea exigida la agregación de los documentos o el administrado desee agregarlos como prueba. También pueden, a pedido de los administrados, certificar firmas previa verificación de la identidad del suscriptor para las actuaciones administrativas concretas en que sea necesario»*.

De otro lado, consideramos que la restricción, en cuanto a los sujetos legitimados para gestionar el bloqueo, busca evitar el abuso en el empleo de este mecanismo de reserva de prioridad registral.

4.2. SUJETOS A CUYO FAVOR SE ANOTA EL BLOQUEO REGISTRAL

En cuanto a los sujetos a cuyo favor se anota el bloqueo, según el artículo 1 del Decreto-Ley, los mismos están constituidos por todas aquellas personas naturales o jurídicas que participan en los actos o contratos (negocios jurídicos) referentes a derechos reales.

Debe destacarse el fenómeno expansivo generado por la Ley número 26481 (15 de junio de 1995) —que modificó el Decreto-Ley—, al ampliar el universo de sujetos favorecidos con este mecanismo de reserva de prioridad registral, considerando que, anteriormente sólo algunas entidades podían

emplearla en sus transacciones como la Banca de Fomento, Cofide, etc.; situación que fue cuestionada en su momento.

Otro aspecto relevante en esta materia es que el bloqueo se rige por el principio de voluntariedad, es decir, el Notario sólo procederá a gestionarla en el Registro si la persona natural o jurídica que realiza el acto o celebra el contrato así se lo solicita. Por ejemplo, en la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley número 26702, se dispone en el primer párrafo de su artículo 176 que las empresas del sistema financiero y de seguros *«pueden hacer uso del bloqueo registral»* para la inscripción de cualquier acto ante los registros que integran los Registros Públicos; siendo que muchas de sus operaciones se efectúan a partir de la anotación de bloqueo.

De no requerirse el bloqueo, se estará al régimen ordinario de adquisición de prioridad registral, constituido por la inscripción del acto debidamente formalizado notarialmente.

En los casos de actos o negocios jurídicos bilaterales, como el contrato de compraventa de inmueble, consideramos sería suficiente que el bloqueo lo solicite al Notario una de las partes, en la medida que ello favorece la obtención de la finalidad querida con el negocio.

4.3. NEGOCIOS JURÍDICOS QUE PUEDEN EMPLEAR EL BLOQUEO REGISTRAL

Respecto a los negocios jurídicos que pueden utilizar el bloqueo para reservar prioridad registral, según el artículo 1 del Decreto-Ley tenemos a *«los actos y contratos (...) en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos»*.

El Tribunal Registral, mediante Resolución número 173-2001-ORLC/TR, de 20 de abril de 2001, ante una solicitud de bloqueo de un contrato de opción regulado en el artículo 1.419 del Código Civil —en virtud del cual *«(...) una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no»*—, la denegó argumentando que, *«si bien es inscribible el contrato de opción, no lo es el bloqueo referido a este contrato»*. En efecto, aunque el contrato de opción es considerado expresamente por el legislador como *«acto inscribible»* en el Registro de la Propiedad Inmueble —inciso 2) del art. 2.019 del Código Civil—, ello no modifica su naturaleza esencialmente obligacional; siendo que la mutación real recién se producirá una vez que la parte facultada exprese su voluntad de celebrar el contrato definitivo; por lo que debe concluirse, dentro del marco establecido por el Decreto-Ley y aunque resulte contradictorio, que no resulta procedente la anotación del bloqueo de este acto.

Cambiando de tema, ¿cuál sería la razón para no considerar a los actos de «extinción» de derechos reales como susceptibles de bloqueo?

Si bien es cierto, la generalidad de conflictos de derechos se produce con ocasión de la «*constitución, ampliación o modificación*» de derechos reales, sin embargo, ello no puede desconocer la trascendencia de actos de extinción de derechos reales como la resolución de contrato de compraventa, en el que su tardía inscripción puede generar daños y perjuicios.

Sobre la determinación del bien sobre el que recae el bloqueo, resultan ilustrativas las Resoluciones del Tribunal Registral número 029-2000-ORLC/TR, de 9 de febrero de 2000, y número 118-2002-ORLC/TR, de 18 de febrero de 2002, en las que se solicitaba el bloqueo en la partida matriz de la compraventa referente a sólo una parte de la misma (aún no independizada); el colegiado admitió su anotación, en un caso porque en el contrato adjuntado aparecía también el acto de independización del área materia de venta, y en el otro porque su ausencia podía subsanarse antes de inscribirse el acto definitivo, siempre que se determinen perfectamente sus linderos y medidas perimétricas.

4.4. ASPECTOS PROCEDIMENTALES DEL BLOQUEO REGISTRAL

El artículo 3 del Decreto-Ley dispone que, una vez recibido el documento que contiene el acto causal aun no formalizado, el Notario, previa verificación de las partidas registrales correspondientes, en el término de 24 horas, debe oficiar al Registro Público correspondiente, adjuntando copia del instrumento, a efectos de la anotación del bloqueo.

Se presume que el Notario que gestiona el bloqueo lo hace a solicitud de las personas participantes en el negocio a formalizarse ante su despacho y además que lo hace en su representación a los efectos registrales (29).

Respecto del plazo de 24 horas establecido para que el Notario gestione la anotación del bloqueo, se ha conocido de alguna observación registral sustentada en el vencimiento del mismo; denegatoria que consideramos no ajustada a derecho, pues ese plazo no tiene carácter perentorio; ello sin perjuicio de la eventual responsabilidad que corresponda por los daños y perjuicios que se deriven de la demora en su presentación al Registro.

Como contrapartida de lo anterior, ante la solicitud de bloqueo formulada por el Notario, el artículo 3 del Decreto-Ley dispone que el Registrador Público «(...) *por su mérito (...) extenderá la anotación preventiva en la partida que corresponda*».

(29) Artículo III, Título Preliminar, Reglamento General de los Registros Públicos. Principio de rogación y de titulación auténtica: «*Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público salvo disposición en contrario (...) Se presume que el presentante del título actúa en representación de los sujetos legitimados para solicitar la inscripción*».

¿Esto quiere decir que no debe haber calificación registral en los casos de solicitud de anotación de bloqueo?

Del texto glosado pareciera colegirse ello, sin embargo, de una interpretación sistemática del referido artículo 3, conjuntamente con las normas registrales vigentes (tales como el art. 2.011 del Código Civil y art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos), se concluye que sí debe haber calificación previa, pero en función al acto material de calificación (30).

Según el Texto Único de Procedimientos Administrativos del Sistema Nacional de los Registros Públicos, para efectos de la anotación del bloqueo se precisa de la solicitud efectuada por Notario en la que debe constar el nombre de los contratantes, la indicación del acto que amerita el bloqueo y los datos de la partida registral respectiva, asimismo, copia del instrumento que contiene el acto inscribible debidamente suscrito por los contratantes, además del recibo de pago de derechos registrales, entre otros.

Respecto a este tema, el Tribunal Registral mediante Resolución número 327-99-ORLC/TR, de 3 de diciembre de 1999, ante una solicitud de bloqueo de contrato de compraventa con reserva de propiedad y constitución de hipoteca por el comprador —observado por el Registrador al considerar que éste no tenía facultades para hipotecar un bien ajeno (observación que fue cuestionada por el recurrente al considerar que excedía el ámbito de sus funciones y los alcances del art. 3 del Decreto-Ley)—, resolvió confirmar la denegatoria al concluir que no existía en la norma especial prohibición alguna de calificación registral.

Como nota anecdótica debe recordarse que, en razón a que el Decreto-Ley 18278 omitió establecer expresamente un plazo para que el Registrador Público efectúe la anotación del bloqueo —como sí lo hizo respecto del Notario—, intentó subsanarse ello mediante la dación del Decreto Supremo, número 010-90-JUS, de 28 de junio de 1990 («El Peruano», 13 de julio de 1990), el mismo que señala en su artículo 1, «*Establézcase el término de 24 horas contados a partir de su recepción, para que los Registradores Públicos cumplan con extender la anotación preventiva*».

4.5. VIGENCIA DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO REGISTRAL

De acuerdo al artículo 2 del Decreto-Ley, «*el término del bloqueo será de sesenta días computados a partir del ingreso al Registro del aviso que dé el Notario respectivo*».

(30) Véase, DELGADO SCHEELJE, ÁLVARO, «La calificación registral. Los principios de legalidad y causalidad en la calificación registral (reconducción del principio de legalidad hacia la causa eficiente de la inscripción)», en *Notarius*, Lima, Colegio de Notarios de Lima, 2001, pág. 103.

Aunque poco técnica en su redacción, el dispositivo acierta al señalar que el plazo de vigencia se inicia desde el *«ingreso al Registro del aviso»*, lo que debe interpretarse desde su presentación a la oficina del diario y extensión del correspondiente asiento de presentación.

Un aspecto que generó discrepancias es el referente a la determinación del criterio a emplear para el cómputo del plazo de vigencia del bloqueo, ¿días naturales o hábiles? Dada la trascendencia del tema, se requería una pronta definición.

El Tribunal Registral, en sus Resoluciones números 344-97-ORLC/TR, de 27 de agosto de 1997; número 001-99-ORLC/TR, de 8 de enero de 1999, y número 083-2001-ORLC/TR, de 19 de febrero de 2001, consideró que el plazo a que se refería el artículo 2 del Decreto-Ley número 18278 debía ser computado en días hábiles, teniendo en cuenta que, *«el procedimiento registral es uno especial que se rige por sus propias leyes y reglamentos y supletoriamente por las normas de procedimientos administrativos, los mismos que se rigen por días hábiles»*.

En efecto, al tratarse de una anotación preventiva e insertarse dentro del procedimiento registral, el cómputo del plazo debe regirse por el artículo 4 del Reglamento General de los Registros Públicos que dispone: *«los plazos aplicables al procedimiento registral se cuentan por días hábiles, salvo disposición en contrario. Se consideran días hábiles aquellos en los cuales el Diario de la Oficina respectiva hubiese funcionado. En el cómputo se excluye el día inicial y se incluye el día del vencimiento»*.

Ratificando esta posición, el Tribunal Registral en su Quinto Pleno Registral celebrado el 5 y 6 de septiembre de 2003, aprobó como *«precedente de observancia obligatoria»*, el criterio contenido en las Resoluciones indicadas y cuyo texto es el siguiente: *«El plazo de 60 días del bloqueo, establecido en el artículo 2 del Decreto-Ley 18278, debe ser computado en días hábiles»*.

Conforme al artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos, modificado por el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP (Resolución Suprema núm. 138-2002-JUS, de 19 de julio de 2002), este precedente de observancia obligatoria deberá ser aplicado en su calificación por todos los Registradores Públicos a nivel nacional (31) (32).

(31) Artículo 158. *«Las resoluciones de segunda instancia registral que interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, constituirán precedentes de observancia obligatoria en el ámbito de su competencia territorial, mientras dicha interpretación no sea modificada por el mismo órgano mediante resolución debidamente motivada o por mandato judicial firme y vinculante. Las resoluciones mencionadas deberán precisar el criterio de observancia obligatoria de manera expresa y se publicarán en el Diario Oficial El Peruano»*.

(32) Artículo 64. *«Son funciones del Tribunal Registral: (...) c) aprobar precedentes de observancia obligatoria en los plenos registrales que para el efecto se convoquen»*.

4.6. EFECTOS DE LA ANOTACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL

¿Cuáles son los efectos derivados del bloqueo?

El artículo 4 del Decreto-Ley dispone que durante el término legal, sesenta días hábiles, *«el Registrador no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva (...), salvo que ya se haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente (...).»*

De lo anterior se colige que, el principal efecto es la reserva de prioridad registral en favor del derecho real contenido en el documento privado y el subsecuente cierre temporal de la partida registral, a efectos de que se cumpla con su formalización notarial e inscripción registral, dentro del plazo legal.

Sin embargo, ¿el bloqueo realmente «cierra» la partida registral de manera absoluta y a todos los efectos?

Entre los supuestos contenidos en la prohibición establecida en el artículo 4 sólo se mencionan a *«los actos y contratos»* relacionados con el inmueble materia de anotación preventiva (pareciera que se estuvo pensando en la «doble venta» o en la constitución de gravámenes sin autorización del adquirente).

¿Y qué sucede con los otros actos originados en sede judicial o administrativa?, ¿también están comprendidos dentro del marco de prohibición?

A continuación veremos cuál ha sido el desarrollo de la jurisprudencia registral en estos últimos años respecto de un tema vinculado: ¿es posible anotar un embargo en la partida registral durante la vigencia del bloqueo?

Históricamente, la ex Junta de Vigilancia de la Oficina Nacional de los Registros Públicos resolvió admitir la anotación de embargos durante la vigencia del bloqueo, conforme a sus Resoluciones número 025-85-ONARP-JV, de 25 de julio de 1985, y número 006/86-ONARP-JV, de 20 de febrero de 1986, al considerar que tal medida cautelara *«no tenía calidad de inscripción sino sólo de anotación preventiva»*, además que la misma *«no implicaba constituir, ampliar o modificar derecho real alguno (...),»* finalmente que, *«el embargo y el remate judicial, bajo ninguna circunstancia pueden perjudicar los derechos que eventualmente tuviera la persona o institución a favor de la cual se anotó el bloqueo»*.

El Tribunal Registral, de manera reiterada en sus Resoluciones número 344-97-ORLC/TR, de 27 de agosto de 1997, número 001-99-ORLC/TR, de 8 de enero de 1999 y número 213-2000-ORLC/TR, de 6 de julio de 2000, modificando el criterio anterior resolvió que, no es posible anotar embargos durante la vigencia del bloqueo, dado que la interpretación literal que se efectuó anteriormente *«no tiene en consideración la finalidad de protección de la seguridad jurídica subyacente en el bloqueo registral, que debe garantizar al contratante que se ampara en sus beneficios (...),»* asimismo que, *«si bien el embargo no es un derecho real, su anotación en el Registro sí puede*

implicar una modificación al derecho del titular afectado con el mismo, cuyo gravamen asumirán también los sucesivos adquirentes», finalmente que, «si bien en sentido estricto el término inscripción es diferente a anotación (...), también se alude en sentido lato a la inscripción como categoría general de cualquier asiento registral que pueda extenderse».

Personalmente compartiría esta última posición, que es concordante con la naturaleza del bloqueo, sin embargo, en estas Resoluciones no se explica de qué manera la inclusión del embargo dentro del ámbito de prohibición establecido en el artículo 4 del Decreto-Ley no colisiona con el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil que dispone: *«la ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía».*

A fin de adoptar una posición al respecto habría que preguntarse ¿si el Tribunal Registral ha efectuado una interpretación *«extensiva»* (basada en una norma existente) o ha aplicado *«analógicamente»* el efecto prohibitivo a un supuesto no previsto por el legislador (al no existir norma aplicable)? (33).

Es claro que los actos o contratos referidos a derechos reales que recaen sobre la misma partida registral no podrán inscribirse durante la vigencia del bloqueo, ello por disposición expresa de la norma; sin embargo ya no resulta claro si los actos derivados de sede judicial o administrativa se encuentran igualmente prohibidos.

Según MARCIAL RUBIO, *«el sentido del artículo IV del Título Preliminar del Código Civil, rectamente entendido en función de los precedentes doctrinales, debe ser el de impedir toda aplicación de normas restrictivas o excepcionales que no sea la proveniente de la interpretación estricta (y eventualmente la interpretación restrictiva)»* (34).

Lo que en el presente caso permitiría colegir que, el artículo 4 es una norma restrictiva en cuanto al acceso al Registro y como tal debe ser aplicado sólo a los casos previstos por la norma; consecuentemente, se requerirá de una modificación normativa para que el bloqueo cumpla su finalidad plenamente.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe indicar que, por efecto de la retroacción de la prioridad derivada del bloqueo, el acto definitivo, una vez inscrito,

(33) ESPINOZA ESPINOZA, JUAN, *Los principios contenidos en el título preliminar del Código Civil peruano de 1984» (análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial)*, Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, agosto de 2003, pág. 180. Según el autor, *«la analogía es un tipo de argumentación jurídica (...) que permite al operador jurídico colmar las insuficiencias legislativas y, de este modo, permite que éste cumpla con su obligación de administración de justicia».*

(34) RUBIO CORREA, MARCIAL, *«Leyes restrictivas o de excepción»*, en *Para leer el Código Civil*. Vol. III, Lima - Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica de Perú, 1996, pág. 95; asimismo, del mismo autor, véase: *«El sistema jurídico (Introducción al Derecho)»*, Lima - Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica de Perú, 2000, pág. 243.

prevalecerá sobre el embargo presentado posteriormente al Registro, aunque anotado con anterioridad.

4.7. RETROACCIÓN DERIVADA DEL BLOQUEO REGISTRAL

Una vez inscrito el acto o contrato que previamente fue materia de bloqueo, dentro del plazo de su vigencia, según el artículo 5 del Decreto-Ley, sus efectos «(...) *se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación*» del aviso (solicitud de bloqueo). Tal efecto es reconocido en la doctrina como retroprioridad derivada de la anotación preventiva.

El artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos, en similares términos, dispone que «*inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación*».

Esto se sustenta en el hecho de que el derecho real, aun no formalizado notarialmente, ya existía al momento de anotarse el bloqueo, siendo que al inscribirse de manera definitiva la retroprioridad comprenderá un derecho cierto.

Adicionalmente, ¿habría inconveniente legal si el notario que formaliza el negocio es uno distinto al que gestionó inicialmente su reserva mediante el bloqueo?; entendemos que no existiría impedimento legal para ello —aunque no es lo ordinario—, teniendo en cuenta que lo determinante en este caso es la intervención de los sujetos titulares del negocio.

¿Sólo los actos o negocios jurídicos sujetos a formalidades *ad probationem* son susceptibles de bloqueo registral?

Entendemos que sí, pues la existencia de estos negocios jurídicos es anterior a la formalidad misma, es decir, el acto se diferencia claramente del documento que lo contiene; en cambio, los negocios sujetos a formalidades *ad solemnitatem* nacen al mundo jurídico recién con el cumplimiento de las formalidades exigidas legalmente, como el otorgamiento de la escritura pública.

Y ¿qué sucede en el caso de los negocios que no precisan de formalización notarial para efectos de su inscripción, tales como los documentos privados? ¿podrían igualmente emplear el bloqueo para reservar prioridad?

Al ser el Decreto-Ley bastante amplio en su ámbito de aplicación —referido a negocios de «*constitución, ampliación o modificación de derechos reales*»—, no podría, vía interpretación, denegarse su uso; la praxis demuestra su empleo masificado en estos casos, aunque con particularidades, como la presentación al momento de solicitar el bloqueo de la copia simple del documento definitivo y posteriormente, el original del mismo.

Como ejemplo de documentos privados podemos citar el caso de los contratos celebrados por empresas del sistema financiero cuyo valor no excede

40 UIT, los mismos que pueden extenderse en documento con firmas legalizadas notarialmente (art. 176, Ley 26702) y el caso de los formularios registrales usados en el Registro Predial Urbano (Decreto Legislativo núm. 495).

Estos dispositivos deben concordarse con el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley 27755, que crea el «Registro de Predios», que ha dispuesto una vez vencido el plazo de dos años del proceso de integración de los Registros (junio de 2004), «*todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (...)*» y a cuya aplicación deberá tenerse en cuenta además las precisiones efectuadas mediante el Decreto Supremo número 023-2003-JUS, de 7 de noviembre de 2003 (alcances de la legalización notarial de los formularios registrales) (35) y el Decreto Supremo número 007-2004-JUS, de 15 de julio de 2004 (empleo de la escritura pública y el formulario registral) (36).

4.8. CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN DEL BLOQUEO REGISTRAL

En cuanto a la caducidad del bloqueo registral, el artículo 6 del Decreto-Ley señala que el mismo caducará «automáticamente» al término de los sesenta días, «*sin requerirse de solicitud de parte interesada, asiento registral, resolución judicial ni trámite alguno, para considerar extinguidos sus efectos*», salvo que antes de su vencimiento se produzca alguno de estos supuestos: «*a) si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo; b) si lo*

(35) Decreto Supremo número 023-2003-JUS: *Artículo 1: El Notario, al legalizar los formularios registrales a que alude el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley 27755, debe: a) Dar fe de los actos jurídicos, hechos o circunstancias que presencie, exigiendo que el formulario sea llenado y suscrito ante él, corroborando la libre voluntad y capacidad de las personas en la celebración del acto y su conocimiento de los alcances del mismo; b) Constatar la identidad de los contratantes y del verificador cuando éste deba suscribir el formulario, de ser el caso, cotejando los Documentos Nacionales de Identidad con la información pública de red del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC); c) Verificar la validez de las firmas contenidas en el formulario; d) Verificar que los datos relativos al inmueble estén clara y correctamente expresados.*

Artículo 2: La legalización antes señalada constará en el formulario registral, el que será extendido en tres ejemplares, uno de los cuales será conservado por el Notario quien lo incorporará a su protocolo notarial; los dos ejemplares restantes serán presentados al Registro.

Artículo 3: La legalización notarial con los alcances señalados en el artículo 1 confiere fecha cierta al formulario (...).

(36) Decreto Supremo número 007-2004-JUS: «*Artículo 1: la formalidad de los títulos inscribibles prevista en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley 27755, está referida a los actos de disposición emanados de la voluntad de las partes, con excepción de aquellos que por mandato de la ley o por voluntad de las partes deben celebrarse por escritura pública bajo sanción de nulidad, casos en los que la inscripción sólo se efectuará en mérito a ésta (...).*».

solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; c) cuando sea ordenado judicialmente».

Pese a que la caducidad es automática y como tal no debiera generar mayor problema en el tráfico jurídico, sin embargo, se ha conocido de casos en los que el Registrador solicitó la inscripción de tal circunstancia, lo que a nuestro modo de ver resulta redundante con la publicidad que deriva de la misma partida registral.

Asimismo, existe discrepancia en torno a la aplicación del inciso *b)* del referido artículo 6, que dispone que el bloqueo caducará antes del plazo legal «*si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo*»; del texto glosado pareciera no existir mayor duda sobre los sujetos legitimados, es decir, que será aquel que realiza el acto o aquellos que celebran el contrato.

Pero ¿si lo solicita sólo uno de los contratantes? o ¿si lo solicita el notario que gestionó el bloqueo?, la praxis registral indica que se exige la intervención de todos los contratantes, en razón a los graves efectos de la pérdida de la prioridad registral.

A su vez, el dispositivo no indica: ¿cuál es la formalidad que debe revestir la solicitud de caducidad?, igualmente, la praxis permite ver que se requiere solicitud con firma legalizada notarialmente.

Una vez producida la caducidad de la vigencia del bloqueo, ¿puede solicitarse nuevamente otro, sin mayor espera?

Del texto del Decreto-Ley no se advierte prohibición alguna a esa posibilidad, como sí se contempla en el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro Predial Urbano glosado anteriormente. Sería recomendable modificar esta situación estableciendo algún límite, de modo tal que la partida no quede en la práctica cerrada indefinidamente de mala fe con perjuicio de los terceros adquirentes.

Resulta interesante revisar la Casación número 220-2001 - Lima, expedida por la Corte Suprema de la República el 13 de junio de 2001, donde se interpuso este recurso sustentado en la inaplicación del artículo 2 y 6 del Decreto-Ley 18278. Aunque la Resolución declara infundado el recurso por aspectos procesales sustantivos, rescatamos el problema que subyace en la misma: ¿si la transferencia del derecho de propiedad inmueble opera «consensualmente», qué efectos produce la «caducidad» del bloqueo en el derecho adquirido extrarregistralmente?

Conforme a lo señalado anteriormente, al producirse la transferencia de propiedad inmueble de manera consensual y siendo que el bloqueo se sustenta en la existencia de un derecho cierto, aun no formalizado notarialmente, creemos que la caducidad del bloqueo generará una «inexactitud registral», ya que la persona del «titular registral» actual no coincidirá con la del *verus dominus* (adquirente extrarregistral).

5. EL NUEVO REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS Y EL BLOQUEO REGISTRAL

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, número 540-2003-SUNARP/SN, de 21 de noviembre de 2003 (vigente desde el 19 de enero de 2004) se aprobó el «Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios» —que unificó el Registro de Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales—; ello en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 3 de la Ley 27755, Ley de Creación del Registro de Predios.

Este Reglamento ha regulado el tema del bloqueo registral en sus artículos 131 y 132, dispositivos que a continuación procederemos a revisar.

Según el artículo 131 del Reglamento —modificado recientemente por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, número 215-2004-SUNARP/SN, de 21 de mayo de 2004 y vigente desde el 16 de junio—, *«La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto-Ley número 18278 y sus modificatorias, se extiende en mérito a la solicitud formulada por el notario que tiene a su cargo la formalización del acto, y a la copia certificada de la minuta respectiva. El bloqueo tiene una vigencia de 60 días hábiles, contados desde la fecha del correspondiente asiento de presentación. El bloqueo caduca al vencimiento del plazo señalado en párrafo anterior o en los supuestos previstos en los literales a), b) y c) del artículo 6.º del Decreto-Ley número 18278»*.

De acuerdo al segundo párrafo del artículo 7 de la Ley 27755, que crea el «Registro de Predios» —dispositivo que ha sido materia de sendas acciones de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional— (37), una vez vencido el plazo del proceso de integración de los Registros, *«todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a veinte Unidades Impositivas Tributarias (...)»*. En ese sentido, tratándose de derechos reales que precisan de formalización notarial para su

(37) *Expediente número 0016-2002-AI/TC, Lima, de 30 de abril de 2003 (Colegio de Notario de Junín): el Tribunal Constitucional resolvió declarar infundada la demanda de inconstitucionalidad contra el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley 27755.

*Expedientes acumulados números 0001/0003-2003-AI/TC, de 4 de julio de 2003 [Colegio de Notarios de Lima (segundo y cuarto párrafo del art. 7 y art. 13), Colegio de Notarios de Arequipa y Colegio de Notarios del Callao (segundo párrafo del art. 7)]: el Tribunal Constitucional resolvió declarar infundada la demanda de inconstitucionalidad; sin embargo, formuló un exhorto al poder ejecutivo para que *«en salvaguarda del principio de seguridad jurídica que debe informar al Sistema Registral Nacional, reglamente el uso del formulario registral legalizado por notario, previsto en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley número 27755»*, lo que dio lugar a la aprobación por el Ministerio de Justicia de los Decretos Supremos número 023-2003-JUS, de 7 de noviembre de 2003 y número 007-2004-JUS, de 15 de julio de 2004, reseñados anteriormente.

acceso al Registro —escritura pública—, el bloqueo registral resultará plenamente aplicable como mecanismo de reserva de prioridad registral; sin embargo, queda la duda sobre el rol del bloqueo en los casos de los formularios registrales y los documentos privados en general, pese a su frecuente empleo en la praxis registral.

La exigencia establecida en el artículo 131 del Reglamento de copia certificada de la minuta en proceso de formalización notarial (documento privado que contiene el negocio jurídico), no se condice con el artículo 3 del Decreto-Ley 18278, que sólo se refiere a copia de la misma («*del instrumento firmado por los contratantes*»), lo que se ha entendido como copia simple.

Ello sin dejar de reconocer que en materia registral la copia simple de un documento no tiene mayor eficacia como «título inscribible» (sea como documento principal o complementario). En el caso del bloqueo y tal como se encuentra actualmente regulado, entendemos que el mismo se extiende esencialmente en mérito a la solicitud notarial, donde la copia sólo sirve como elemento referencial, para dar cuenta de la existencia de un derecho real cierto (acto causal).

Asimismo, el artículo 132 del nuevo Reglamento dispone que «*Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado. El plazo de vigencia del asiento de presentación de los títulos incompatibles presentados durante la vigencia del bloqueo, queda en suspenso hasta que caduque el bloqueo o se inscriba el acto o derecho cuya prioridad fue reservada*».

Este dispositivo expresa con mayor propiedad la naturaleza del bloqueo como mecanismo de reserva de prioridad registral y cierre de la partida, al enfatizar que «*durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado*» y disponer asimismo la «*suspensión*» de la vigencia del asiento de presentación de los títulos posteriores incompatibles a fin de no perjudicarlos, conforme al artículo 29 del Reglamento General de los Registros Públicos; sin embargo, por los argumentos dados anteriormente creemos que sería necesaria una reforma legal en ese sentido, dada la jerarquía normativa del Decreto-Ley 18278.

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA (*)

(*) Abogado. Vocal del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Profesor del «Seminario de Derecho Empresarial» del Departamento de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Miembro de la «Comisión Consultiva de Derecho Civil (Registral)» del Colegio de Abogados de Lima.