



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

Lima, 26 de agosto de 2021

APELANTE : **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C.**
representada por Cesar Augusto Ramos Morales.
TÍTULO : N° 1149066 del 6/5/2021 (SID).
RECURSO : Escrito presentado el 5/8/2021.
REGISTRO : Predios del Callao.
ACTO : Anotación de bloqueo registral.

SUMILLA (s)

ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN EN LAS SOLICITUDES DE BLOQUEO

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

ANOTACIÓN PREVENTIVA

El bloqueo registral constituye una anotación preventiva que tiene por finalidad reservar prioridad para la inscripción de actos a través de los cuales se constituya, amplíe o modifique derechos reales sobre inmuebles. No procede su anotación preventiva.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la anotación de bloqueo registral de compraventa respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 70606967 del Registro de Predios del Callao.

Para tal efecto, se presentaron los siguientes documentos:

- Solicitud de bloqueo formulada por el notario del Callao Manuel Gálvez Succar.
- Copia de la minuta de compraventa del 26/4/2019.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

El registrador público del Registro de Predios del Callao, Javier Gómez De la Torre Briceño, observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es)

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Visto el reingreso, se aprecia que se ha presentado un escrito de apelación, el cual deberá ser ingresado a través de la plataforma de trámite documentarlo virtual.

Siendo así, subsiste la observación formulada con anterioridad:

“1. Realizada la verificación, se advierte que el dominio del inmueble no figura a nombre del vendedor constituyente “Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C”; sino a nombre de "BLANCO SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S. A.C." en virtud a la transferencia realizada por Scotiabank Perú S.A.A. A mérito de proceder previamente inscriba dominio a favor del constituyente del bloqueo. Subsane. -“

Base Legal Citada Art. 31° y 32° del RGRP, Art. 2011 del C.Civil.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- Se ha de tomar en consideración la errónea interpretación de los títulos presentados ante el registrador, siendo así no advirtió la anterioridad de los títulos de la transferencia del dominio.
- La transferencia de dominio a nombre de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA RATO S.A.C. cuenta con justo título y firmas legalizadas que constan en el acto de formalización, lo que la hace titular dominial del bien que se quiere transferir.
- La transferencia cuenta con fecha anterior, por lo que no corresponde realizar tal observación sino más bien realizar la anotación preventiva del título por ser un error subsanable.
- No se ha dado correcto empleo al Principio de Tracto Sucesivo del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, ya que habiéndose generado un adecuado estudio de donde emana el derecho de propiedad no se hubiera dado la observación correspondiente.

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 70606967 del Registro de Predios del Callao.

En la partida electrónica N° 70606967 del Registro de Predios del Callao consta registrado el predio denominado Parcela 3 Sublote B-2-D, Zona Norte de la Ciudad Satélite de Ventanilla, distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao.

En el asiento C00001 se registró el dominio de la sociedad conyugal conformada por Juan Fuentes Rivera Barreto y Silvia Luz Montesinos Castillo, así como de SERSEGLIMTRA S.A.C.

En el asiento C00002 se registró el dominio de la sociedad conyugal conformada por Juan Fuentes Rivera Barreto y Silvia Luz Montesinos Castillo, en mérito a la división y partición celebrada por escritura pública del 24/7/2015 y su aclaratoria del 27/10/2015 otorgadas ante notario del Callao German Nuñez Palomino.

En el asiento C00003 se registró el dominio de Juan Fuentes Rivera Montesinos en mérito del anticipo de legítima otorgado por sus padres Juan Fuentes Rivera Barreto y Silvia Luz Montesinos Castillo por escritura pública del 22/4/2016 otorgada ante notario del Callao German Nuñez Palomino.

En el asiento C00004 se registró el dominio de Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. en mérito de la venta efectuada por su anterior propietario Juan Fuentes Rivera Montesinos, por escritura pública del 25/7/2017 otorgada ante notario del Callao German Nuñez Palomino.

En el asiento C00005 consta que Scotiabank Perú S.A.A., adquirió el dominio fiduciario del inmueble submateria, con la finalidad de que se constituya patrimonio fideicometido autónomo con carácter irrevocable, de conformidad con lo establecido en el Art. 241 de la Ley 26702, con la finalidad de administrar los bienes fideicometidos hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas y que el mismo sirva de garantía del oportuno cumplimiento de las obligaciones garantizadas establecidas en el contrato presentado. Así consta de la escritura pública del 19/12/2017, otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

En el asiento C00006 consta el dominio de Blanco Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.C., en virtud de la transferencia

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

efectuada por Scotiabank Perú S.A.A. (dominio fideicometido) por el precio de US\$ 433,500.00, dejando constancia que se ha llevado a cabo el procedimiento de ejecución del patrimonio fideicometido.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Qué aspectos comprende la calificación de una solicitud de anotación de bloqueo registral?
- Si procede anotar preventivamente un bloqueo.

VI. ANÁLISIS

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

En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se transmite de manera consensual en el ámbito extrarregistral, de conformidad con lo previsto por el artículo 949 del Código Civil¹; sin embargo, esto no garantiza la plena oponibilidad del derecho de propiedad del adquirente contra todas las personas dado que no se elimina la posibilidad de su pérdida ulterior por una doble venta o su afectación con gravámenes o cargas no consentidas.

Es así, que el Registro establece un orden en los derechos que concurren sobre un mismo inmueble de manera objetiva e imparcial, a través de la prioridad registral, estableciendo la protección para el que llegó primero al Registro: *prior in tempore, potior in iure*.

2. El bloqueo registral permite anotar preventivamente en el Registro un contrato todavía no formalizado, es decir, cuando solamente se tiene la minuta, ello con la finalidad de reservar su prioridad hasta que se produzca la formalización mediante la instrumentación pública y se solicite la

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.

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de la anotación del bloqueo respectivo.

Como puede apreciarse, el efecto principal del bloqueo, según el artículo 4 del Decreto Ley N° 18278² y la precisión del artículo 137 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es que durante el plazo de vigencia del bloqueo no se inscriba o anote preventivamente algún acto o contrato incompatible con aquél cuya prioridad se ha reservado.

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

3. Como queda evidenciado, el bloqueo registral permite gozar de la eficacia retroactiva del contrato con fecha anterior a su formalización notarial. De esta manera, una vez formalizado el contrato mediante la escritura pública y siempre que esta se inscriba dentro del plazo que contempla la citada norma legal, los efectos de dicha inscripción se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a la anotación del bloqueo respectivo⁴.

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

² **Artículo 4.-** "(...) el Registrador no podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado con el inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros y por los que se constituyan, amplíen o modifiquen derechos reales, (...)".

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

⁴ El artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos precisa que "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraerán a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación".

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

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

4. Respecto de la calificación del bloqueo registral, el artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece:

“Artículo 136.- Anotación de bloqueo registral

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

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

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

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente.

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

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

- Formalidades extrínsecas.
- Acreditación del tracto sucesivo.
- La inexistencia de obstáculos insalvables que aparezcan en la partida registral.

5. En concordancia con lo expuesto, en el CLV Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en la modalidad presencial el 26/8/2016, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria⁵:

CALIFICACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE BLOQUEO

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

⁵ Publicado en el diario oficial El Peruano el 7/10/2016.

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

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

6. En el presente caso se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital - SID SUNARP, la anotación de bloqueo registral de compraventa respecto del predio registrado en la partida electrónica N° 70606967 del Registro de Predios del Callao.

A tal efecto, se presentó la minuta de compraventa del 26/4/2019 que celebran de una parte, como vendedora, Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., a favor de Promotora Costa Azul S.A.C.

El registrador observó el título señalando que, el dominio del inmueble no figura a nombre del vendedor constituyente "Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C."; sino a nombre de "Blanco Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S. A.C." en virtud a la transferencia realizada por Scotiabank Perú S.A.A., por lo que, previamente deberá inscribir el dominio a favor del constituyente del bloqueo.

Por su parte, el recurrente señala que la transferencia cuenta con fecha anterior, por lo que no correspondería realizar tal observación sino más bien realizar la anotación preventiva del título por ser un error subsanable.

Asimismo, indica que no se ha dado correcto empleo al Principio de Tracto Sucesivo del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, ya que habiéndose generado un adecuado estudio de donde emana el derecho de propiedad no se hubiera dado la observación correspondiente.

7. Ahora bien, conforme a lo indicado anteriormente, en la calificación del bloqueo debe verificarse el tracto sucesivo. En el caso de una compraventa, corresponde verificar que el vendedor cuente con derecho de propiedad inscrito.

En ese sentido, verificada la partida registral del predio *submateria* y conforme se ha descrito en el rubro IV "Antecedente registral", se determina que la titularidad registral del predio inscrito en la partida electrónica N° 70606967 del Registro de Predios del Callao, no le corresponde a Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C., sino a favor de Blanco Sociedad

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

Administradora de Fondos de Inversión S.A.C., como se desprende del asiento C00006 de la citada partida.

Siendo ello así, el transferente Constructora e Inmobiliaria Rato S.A.C. no cuenta con dominio inscrito sobre el predio en mención; razón por la cual no puede anotarse el bloqueo registral en la partida N° 70606967 del Registro de Predios del Callao.

Conforme a lo expuesto, corresponde **confirmar la observación** formulada por la primera instancia.

8. Por otro lado, respecto a lo señalado por el recurrente, en el sentido que correspondería realizar la anotación preventiva del título por ser un error subsanable, cabe señalar que el bloqueo es ya una anotación preventiva, así lo ha considerado el artículo 65 inciso e) del Reglamento General de los Registros Públicos, al señalar que *son susceptibles de anotación preventiva, los títulos que, en cualquier otro caso, deben anotarse conforme a disposiciones especiales*, como es el caso del bloqueo.

Adicionalmente, si bien conforme al artículo 65 inciso d) del Reglamento General de los Registros procede la anotación preventiva cuando los títulos no pueden inscribirse por adolecer de defectos subsanables, no se encuentra previsto como anotación preventiva, regulada en *numerus clausus* en el reglamento general, el supuesto de anotación preventiva del bloqueo por adolecer éste de defectos subsanables. Vale decir, no procede la anotación preventiva de una anotación preventiva.

Debe considerarse que la anotación preventiva es un asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.

En consecuencia, la anotación preventiva de una anotación preventiva desnaturaliza la eficacia de la misma, en tanto la primera anotación no cautelaría un derecho definitivo, sino otro derecho transitorio. Situación que llevaría incluso a permitir una cadena de anotaciones preventivas sin ningún sustento y en perjuicio de la publicidad registral.

Por tales motivos, es que precisamente se ha previsto en el último párrafo del artículo 66 del mismo reglamento, que no procede la anotación preventiva sustentada en otra anotación preventiva de la misma naturaleza, motivo por el cual no resulta procedente lo solicitado por el recurrente.

RESOLUCIÓN No. - 1498 -2021-SUNARP-TR

Interviene la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 167-2021-SUNARP-PT del 16/8/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios del Callao, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES

Tribunal/Resoluciones2021/1149066-2021

E.Veliz