

■ Artículo 136. Anotación de bloqueo registral

La anotación del bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 18278 y 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.

Comentado por:

Walter Recalde Morales

■ Artículo 136. Anotación de Bloqueo Registral

La anotación de bloqueo a que se refiere el Decreto Ley N° 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 simple de la minuta respectiva.

La solicitud será presentada por el notario o 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 cautelada 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".

En principio -y en la misma línea planteada por el profesor Jorge Ortíz Pasco (2010, pág.108)- dejaremos sentado nuestro desacuerdo con la denominación de la figura jurídica bajo comentario.

El Bloqueo Registral, doctrinariamente, es conocido como RESERVA DE PRIORIDAD, y es así como debió llamársele en la ley que la introdujo en nuestro ordenamiento jurídico, por ser la denominación apropiada; y es que, por esta figura no se bloquea la partida, en tanto pueden acceder a la misma todos aquellos actos y/o derechos inscribibles que no sean incompatibles con el acto y/o derecho que es objeto de la reserva; entonces, no la bloquea.

Así, por ejemplo, un mandato judicial no tendrá ninguna traba para acceder a la partida registral, así como otros actos y/o derechos, como la jurisdicción o la numeración, solo por poner algunos ejemplos de fácil entendimiento.

Solo para mencionar dos ejemplos de la legislación comparada, la "transizione del contratto preliminare italiana" busca proteger al futuro adquirente de un predio de gravámenes o actos traslativos fraudulentos pactados por el antiguo propietario después de haber transferido la propiedad; y, las certificaciones registrales, en Argentina también se utilizan para generar una reserva de prioridad respecto de un acto de disposición.

Queda claro entonces, que nuestro bloqueo registral no es otra cosa que una reserva de prioridad. Entonces, ¿por qué no llamarla por su nombre?

¿Por qué y para qué?

Todas las instituciones jurídicas nacen por necesidad, y el llamado bloqueo registral no es una excepción.

Como bien lo apuntan Löber y Penedo del Río (como se citó en Gonzales Barrón, 2012, pág. 292):

Una de las anotaciones preventivas más usuales es el llamado bloqueo registral, cuya necesidad se origina por el lapso de tiempo que existe entre la celebración del negocio de transmisión de la propiedad hasta la inscripción en el Registro. Durante ese período pueden concluirse e inscribirse negocios ajenos a la voluntad y al conocimiento del adquirente, los cuales pueden privar definitivamente de la adquisición o impedir que este se lleve a cabo en las condiciones pactadas en el negocio causal primigenio (por ejemplo: gravámenes o embargos sobre el bien).

Para evitar estos inconvenientes, surge la figura de la reserva de prioridad o bloqueo registral.

El bloqueo registral evita que, durante un lapso de tiempo (60 días), ningún acto o derecho real pueda tener acogida en la partida registral directamente vinculada con el predio respecto del cual se ha solicitado la reserva, con la finalidad de lograr la formalización del título y su inscripción, sin que en la partida se publiciten actos o derechos reales que no se publicitaban al momento de la celebración del acto o derecho real que busca protegerse con la reserva.

Naturaleza Jurídica

La naturaleza jurídica de esta figura es la de una anotación preventiva, en tanto su vigencia es provisional, siendo su razón de ser la de publicitar un acto o contrato que existe, pero que aún no puede acceder al Registro, por cuanto su formalidad se encuentra en construcción por parte del señor notario; vale decir, que el bloqueo registral, o mejor dicho, reserva de prioridad, solo es el preludio de un acto definitivo que aún no accede al Registro, pero que es necesario proteger registralmente hasta que logre su acceso al mismo.

Tratamiento legislativo

Es el Decreto Ley 18278, modificado por las Leyes 20198 y 26481, complementado por el Decreto Supremo N° 010-90-JUS, las que regulan el bloqueo registral en nuestro ordenamiento jurídico.

Mediante el referido DL 18278 se instituye el bloqueo de partidas registrales a favor de las personas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren, en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos.

También se establece que el plazo del bloqueo es de sesenta días, el mismo que debe computarse a partir de la fecha de su anotación en la partida registral (conforme el artículo 136° el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Recepcionado por el notario el contrato celebrado por las partes, este oficiará al Registro -en el término de 24 horas-, adjuntando la copia del mismo, documentos que tendrán mérito suficiente para la anotación del bloqueo por parte del registrador. A partir de ese momento, el Registrador Público cuenta con 24 horas para efectuar la anotación (o formular las observaciones o liquidación de derechos registrales que correspondan).

Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ningún acto incompatible con el acto sobre el que se reservó la prioridad.

Una vez inscrito el acto definitivo sobre el que se reservó la prioridad, su vigencia y efectos se retrotraerán a la fecha y hora de la presentación del bloqueo.

Finalmente, la caducidad del bloqueo puede darse en dos momentos:

- a. Vencido su plazo de sesenta días.
- b. También puede caducar antes del plazo de sesenta días, en los siguientes supuestos:
 - Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo,
 - Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; y,
 - Cuando sea ordenado judicialmente.

Evolución de la normatividad reglamentaria

Son tres los Reglamentos de Inscripciones del Registro de Predios los que han sido aprobados por la Sunarp, desde la creación de la misma (Resoluciones N° 540-2003, 248-2008 y 097-2013-SUNARP/SN).

En todos ellos se ha regulado el bloqueo registral.

En estos reglamentos, los requisitos para su presentación al Registro ha sido muy similar: solicitud formulada por el notario y copia (simple o certificada. de la minuta de transferencia.

La verdadera evolución reglamentaria se ha evidenciado en la vigencia del plazo del bloqueo.

Originalmente, y de acuerdo a la ley sustantiva, el plazo de vigencia del bloqueo empezaba el día de su presentación al Registro; vale decir, desde la fecha del asiento de presentación; pero ocurre que con el devenir de la praxis registral se vino dando una “anomalía”: algunas anotaciones de bloqueo “nacían muertas”.

Nos explicamos:

Ingresaba una solicitud de anotación de bloqueo, pero al momento de la presentación ya preexistía un asiento anterior e incompatible con la anotación de bloqueo; entonces, de acuerdo a las normas que regulan el procedimiento registral, la calificación del bloqueo quedaba suspendida hasta que se resuelva el título incompatible presentado con anterioridad. Levantada la suspensión, podía ocurrir -como que en efecto así ocurría-, que el título anterior se había tachado y, entonces, se procedía a calificar y anotar el bloqueo en la partida registral, pero ya habían transcurrido más de sesenta días desde la fecha del asiento de presentación de este último; entonces, si bien se anotaba el bloqueo, este no surtía efecto alguno, por cuanto la ley y el reglamento decían que la vigencia -y sus efectos- del bloqueo eran por sesenta días, contados desde la fecha de su presentación. Entonces, la reserva de prioridad -y sus efectos- quedaban completamente desnaturalizadas.

Por esta razón, mediante Resolución N° 006-2012-SUNARP/SN, se modificó el reglamento anterior en lo referente a la vigencia del bloqueo registral, lo cual se confirmó en el artículo 136 del reglamento vigente, con lo cual en la actualidad la vigencia y los efectos de la anotación de bloqueo se cuentan desde la fecha de la anotación, con lo cual se garantiza la protección de los derechos del adquirente del predio.

Referencias Bibliográficas

- Gonzales Barrón, G. H. (2012). *Derecho Registral y Notarial*, Tomo I. Perú: Juristas Editores E.I.R.L.
- Ortiz Pasco, J. (2010). Bloqueo: *¿Por qué hacer las cosas tan difíciles?* Tábula, Revista Especializa en Derecho Registral y Notarial. (1), pág. 108.