

Artículo 137. Actos no inscribibles durante la vigencia de la anotación del bloqueo registral

Durante la vigencia del bloqueo no podrá inscribirse ni anotarse preventivamente ningún acto o derecho, incompatible con aquel cuya prioridad se ha reservado.

Comentado por:

Walter Recalde Morales

En principio, diremos que el texto de este artículo del reglamento pretende constituirse en una norma complementaria a lo prescrito en el artículo 4 del Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias.

Ocurre que el referido artículo 4 solo se puso en el supuesto de aquellos actos o contratos que maliciosamente pudiera celebrar el transferente con posterioridad a la transferencia y con anterioridad a la publicación de esta en la partida registral, y que pudieran afectar el derecho del nuevo propietario.

Pero ocurre que en plena vigencia del bloqueo pueden también presentarse mandatos judiciales y actos administrativos.

Entonces, mediante esta norma se busca regular el cierre de la partida para estos mandatos judiciales o actos administrativos, que están referidos a adjudicaciones y medidas cautelares (anotaciones de demanda, embargos, etc.); siempre y cuando el bloqueo busca proteger una mutación del dominio, y el mandato judicial o acto administrativo no se refiera a una mutación del dominio.

Sin embargo, podría ocurrir que un mandato judicial, a pesar de no adecuarse con los antecedentes registrales, vale decir, con el acto o derecho protegido por el bloqueo, termine finalmente accediendo al registro, en tanto el juez podría hacer ejercicio de su imperio y reiterar su mandato. Entonces, el Registrador no podrá evitar la inscripción, a pesar del bloqueo.

Tal vez por estas últimas consideraciones es que la ley no se puso en el supuesto de los mandatos judiciales (y sus símiles vía acto administrativo); pero ocurre que la praxis registral evidenció lo que ocurre en el día a día del registro y la calificación registral, lo que empujó a los autores del reglamento a construir un artículo de esta naturaleza.

¿Por qué y para qué?

La razón de ser de esta norma reglamentaria es la de reiterar que con el bloqueo se cierra la partida no solo para los actos o contratos que pueda celebrar maliciosamente el transferente después de haber transferido la propiedad, sino que la cierra para cualquier acto o derecho incompatible con el derecho protegido por el bloqueo.

Pero tiene que ser incompatible.

Para graficar mejor el supuesto, desarrollemos un ejemplo de acto compatible:

Así, si lo que pretende protegerse con el bloqueo es el acceso de una hipoteca, y estando vigente el bloqueo ingresa a la partida un mandato judicial de anotación de embargo ¿el bloqueo cerrará la partida a ese embargo? La respuesta es NO.

Nos explicamos, entre hipotecas y embargos lo que opera es la prioridad preferente; vale decir, los rangos. En este supuesto, si logra anotarse primero el embargo, y luego inscribirse la hipoteca, esta última no va a ver afectada su prioridad, por cuanto está resguardada por la fecha del asiento de presentación del bloqueo; vale decir, que los efectos de la hipoteca se retrotraerán no a la fecha del asiento de presentación de la misma, sino a la fecha del asiento de presentación del bloqueo, que es anterior al embargo.

Ante todo lo expuesto, hay algunas interrogantes que resulta interesante evidenciarlas:

¿Era necesario darle vida a un artículo de esta naturaleza?

¿Acaso la determinación de la compatibilidad o incompatibilidad de los actos que ingresan al registro no es algo inherente a la calificación del Registrador?

¿Acaso la función calificadora no se ve restringida ante un mandato judicial?

A la luz de estas interrogantes, pareciera que la razón de ser de este artículo no tuviera mucho sustento, o en el mejor de los casos, deviene en redundante. Al menos esa es nuestra opinión.

Jurisprudencia.

Resolución N° 1960-2011-SUNARP-TR-L.