

**RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 375-2001-ORLC-TR****LIMA**, 29 de agosto de 2001.

VISTO, el recurso de apelación interpuesto por LUIS ALBERTO PORTO CARRERO BEGAZO, mediante Hoja de Trámite documentario N° 21938 del 25 de mayo de 2001, contra la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble, Dr. Pedro Zumarán Arce, a la solicitud de anotación de bloqueo. El título se presentó el 11 de abril de 2001 bajo el N° 70025. El Registrador denegó la inscripción solicitada en los siguientes términos: "1. Reingresado el título con fecha 07.05.2001 subsiste la observación formulada con fecha 11.04.2001, por cuanto el acto que se pretende proteger con el bloqueo no se encuentra comprendido dentro de los supuestos del artículo 1 del D.L. N° 18278 ampliatorias y modificatorias. 2. Los partes judiciales de demanda acompañados en el reingreso deberán ser presentados por el diario para su calificación en la sección correspondiente. Norma Legal: artículo 151 Del Reglamento General de los Registros Públicos, D.L. N° 18278 y sus correspondientes modificatorias y artículo 2011 del Código Civil.", con el informe oral de las abogadas patrocinantes Ma. Violeta Santin Alfageme y María Prosperina Borja Rojas, e interviniendo como Vocal ponente el Dr. Fernando Tarazona Alvarado; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el título venido en grado se solicita la anotación de bloqueo respecto de la ficha N° 256381 que continua en la partida electrónica N° 45103471 del Registro de Propiedad Inmueble, correspondiente al inmueble ubicado en el lote 3 de la manzana G de la Urbanización Santa Patricia Primera Etapa, distrito de La Molina, en mérito a solicitud formulada por el recurrente con firma legalizada ante el notario de Lima Dr. Humberto Ponce Alberti el 11 de abril de 2001;

Que, asimismo, forma parte del título los partes judiciales remitidos por la Jueza del 11° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima Dra. Hilda M.R. Tovar Buendía mediante Oficio N° 10705-2001-11°; J.E.C.L. del 02 de mayo de 2001 en el proceso seguido por Luis Alberto Portocarrero Begazo contra Patricia Huamanchumo Fajardo y otros sobre nulidad de acto jurídico, presentados mediante reingreso del 07 de mayo de 2001;

Que, se aprecia de la partida registrar mencionada en el primer considerando, que el inmueble materia del presente recurso consta inscrito a favor de Patricia Huamanchumo Fajardo en virtud de la escritura pública del 26 de enero de 2001 otorgada por Luis, Edén Villanueva Carranza – quien compareció en representación del propietario primigenio Luis Alberto Portocarrero Begazo, facultado según poder otorgado mediante escritura pública del 18 de noviembre de 2000 inscrito en los asientos A00001 y A00002 de la partida electrónica N° 11235359 del Registro de Personas Naturales – ante el notario de Lima Dr. Walter Ramón Pineda Orrillo (asiento C0001 extendido en mérito al título archivado N° 21711 del 31 de enero de 2001);

Que, por Decreto Ley N° 18278 ampliado y modificado por el Decreto Ley N° 20198 Y posteriormente por la Ley N° 26481 se establece el bloqueo 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, disponiendo el artículo 3 que una vez recibido el documento respectivo, el notario – previa verificación de las partidas registrales correspondientes y en el término de 24 horas– oficiará al Registro adjuntando copia del instrumento firmado por



los contratantes y por cuyo mérito deberá extenderse la anotación en la partida registral correspondiente;

Que, en tal sentido, el bloqueo es una anotación preventiva regulada en norma especial que tiene por finalidad reservar la prioridad en el Registro hasta que se produzca la formalización e inscripción de la constitución, modificación o extinción del derecho real de que se trate, derecho real cuya inscripción retrotraerá sus efectos a la fecha de anotación del bloqueo respectivo. según se desprende de los artículos 1 y 5 de la norma referida;

Que, es evidente que la solicitud contenida en el título materia del presente recurso, conforme a la cual el recurrente solicita, el bloqueo de la partida registral sub materia amparándose en que el inmueble de su propiedad, inscrito en la misma, fue transferido a terceras personas en forma ilícita y utilizando medios fraudulentos, no cumple con los requisitos tanto de forma como de fondo contemplados en el Decreto Ley N° 18278 ampliatorias y modificatorias y que permitirían la anotación del bloqueo registral, es decir, referirse a un acto mediante el cual se constituya, transmita o modifique un derecho real en proceso de, formalización (fondo) y ser solicitado por notario adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes (forma);

Que, a tal efecto, es necesario precisar que los títulos presentados al Registro, están sujetos a la calificación que efectúa el Registrador en virtud del artículo 2011 del Código Civil, la misma que se realiza en aplicación de las normas legales pertinentes y teniendo como base diversos principios, que como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción contempla nuestro sistema registral; ello con el objeto de establecer si el derecho o situación jurídica contenidas en el título así como las titularidades que corresponden a dichas situaciones pueden acceder al Registro a través de la inscripción, alcanzando de esta manera la publicidad registral con los beneficios de legitimación y protección que emanan de la misma;

Que, de otro lado, la rogatoria comprende todos los actos inscribibles contenidos en el título y no sólo aquél o aquéllos que se consignen en el formulario de solicitud de inscripción, no obstante ello, si bien los partes judiciales obrantes en el título, cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 673 del Código Procesal Civil al haberse presentado copia de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar, la Resolución N°, 1 que ordena trabar medida cautelar en forma de anotación de demanda en la ficha N° 256381 que continua en la partida electrónica N° 45103471 del Registro de Propiedad Inmueble fue expedida el 20 de abril de 2001, es decir, con fecha posterior a la del asiento de presentación del título apelado; debiendo tenerse presente que conforme preceptúa el artículo 143 del Reglamento General de los Registros Públicos los efectos de la inscripción se retrotraen al día y hora del asiento de presentación respectivo, en tal sentido, el Registro no puede publicitar derechos con fecha anterior a su existencia;

Que, conforme a lo expuesto, se concluye que el título alzado adolece de defectos insubsanables, consistentes en que la solicitud a que se refiere el primer considerando, no se encuentra dentro de los supuestos contemplados en el Decreto Ley N° 18278 Y sus modificatorias y por tanto constituye un acto no inscribible y de otro lado, respecto de los partes judiciales –como se ha señalado– la resolución, que dispone la anotación de la demanda fue expedida con fecha posterior a la fecha del asiento de presentación, configurándose un supuesto de inexistencia –al momento de generar el asiento de presentación del título– de la causa material que da origen a la inscripción;



Que, el artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que el Registrador observará el título si el mismo adolece de defecto subsanable y lo tachará si el derecho es insubsanable; en consecuencia, siendo que el título adolece de defectos insubsanables el Registrador debió tacharlo y no observarlo;

Que, sin perjuicio de lo expuesto en los considerandos precedentes, dado que el recurrente manifiesta que el poder otorgado mediante escritura pública del 18 de noviembre de 2000 a que se refiere el tercer considerando –obrante en el título archivado N° 220445 del 1 de diciembre de 2000- constituye un acto jurídico inexistente al haberse falsificado su firma y huella digital, obrando en el título alzado copias, simples de la denuncia por delito contra la fe pública formulada el 16 de abril de 2001 ante el fiscal provincial especializado en lo penal de turno de Lima y considerando de otro lado que, de la revisión efectuada, se advierte discordancia entre la firma del notario de Junín Dr. Víctor Mereado Palacios consignada en la escritura pública referida y la que figura en el Directorio y Registro de Firmas de esta oficina; en aplicación de lo dispuesto en el numeral 5.6 de la Directiva N° 001-2000ORLCIJE-GL aprobada por Resolución Jefatura N° 092-2000-ORLC/JE del 7 de febrero de 2000, debe ponerse en conomiento de la Jefatura la situación referida, a efectos proceda conforme a sus atribuciones;

De conformidad con el artículo IV del Título Preliminar, artículos 150 y 151 del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas antes glosadas, no resulta procedente amparar la presente solicitud; y,

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

1. **REVOCAR** la observación formulada por el Registrador del Registro de Propiedad Inmueble al título señalado en la parte 'expositiva y disponer su TACHA de conformidad con lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.
2. Remitir copia de la presente resolución a la Jefatura para los efectos a que se contrae el último considerando.

Regístrese y comuníquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

FERNANDO TARAZONA ALVARADO
Vocal del Tribunal Registral

SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral