



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

“El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor

Bach. Nanquen Macalopu Hersson Oswaldo

<https://orcid.org/0000-0001-5884-9777>

Asesor

Mg. Liza Sánchez, José Lázaro

<https://orcid.org/0000-0001-5397-2602>

Línea de Investigación

**Desarrollo Humano, Comunicación y Ciencias Jurídicas para
enfrentar los Desafíos Globales**

Sublínea de Investigación

Derecho Público y Derecho Privado

Pimentel – Perú

2023

**“EL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA
INMOBILIARIA PARA EVITAR LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES,
LAMBAYEQUE, 2022”**

Aprobación del jurado

DR. BARRIO DE MENDOZA VÁSQUEZ ROBINSON

Presidente del Jurado de Tesis

MG. INOÑAN MUJICA YANINNA JANNETT

Secretario del Jurado de Tesis

MG. RODAS QUINTANA CARLOS ANDREE

Vocal del Jurado de Tesis

DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quien suscribe la DECLARACIÓN JURADA, soy Nanquen Macalopu Hersson Oswaldo bachiller del Programa de Estudios de **derecho** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autor del trabajo titulado:

**“EL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA
INMOBILIARIA PARA EVITAR LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES,
LAMBAYEQUE, 2022”**

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación con las citas y referencias bibliográficas, respetando el derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Nanquen Macalopu Hersson Oswaldo	DNI: 75193848	
----------------------------------	---------------	---

Pimentel, 12 de septiembre de 2023.

Dedicatoria

En primer lugar, a Dios; por darme las voluntad y fuerzas necesarias para continuar en esta carrera profesional de Derecho, así como la esta tesis de pregrado como parte de mis objetivos de vida.

En segundo lugar, a mis padres; Marco Nanquen y María del Pilar Macalopu, por el apoyo hacia mi persona y por inspirarme durante toda la carrera profesional de derecho y la presente tesis de pregrado como parte de mis objetivos personales.

Finalmente, en tercer lugar, a la hermana de mi padre y su esposo; María del Carmen Nanquen y Genaro Chafloque por estar siempre presentes conmigo durante toda mi carrera profesional de derecho, y porque también son parte de la inspiración en la presente tesis de pregrado como parte de mis objetivos personales.

Agradecimientos

En primer lugar, a Dios; por ser bendecirme, protegerme, orientarme en el camino de esta vida.

En segundo lugar, a mis padres; Marco Nanquen y María de Pilar por la confianza que me han tenido como hijo para llegar a uno de mis objetivos personales, así como sus consejos de vida y la orientación para ser cada día una mejor persona.

En tercer lugar, a la hermana de mi padre; María del Carmen Nanquen y su esposo Genaro Chafloque, por la confianza, orientación, consejos de vida para ser cada día una mejor persona y un profesional de calidad.

En cuarto lugar, a todos los docentes; que me han apoyado para la presente tesis de pregrado de modo que han hecho que esta tesis se concrete.

Finalmente, en quinto lugar, a mi asesor de tesis y, a los sujetos de estudio: que son los notarios en calidad de entrevistados en esta tesis de pregrado, por la oportunidad abriendo las puertas de su centro de trabajo y compartiendo sus conocimientos, opiniones y experiencias.

Índice

Dedicatoria	4
Agradecimientos	5
Índice de abreviaturas	7
Índice de tablas	8
Índice de figuras	9
Resumen	10
Abstract	11
I. INTRODUCCIÓN	12
1.1. Realidad problemática	12
1.2. Antecedentes de estudio	15
1.3. Formulación del problema	21
1.4. Justificación e importancia del estudio	21
1.5. Objetivos	25
1.6. Teorías relacionadas al tema	26
II. MATERIAL Y MÉTODO	78
2.1. Tipo de estudio y diseño de investigación	78
2.2. Escenario de estudio	80
2.3. Caracterización de sujetos	80
2.4. Categorías, subcategoría y operacionalización de categorías	81
2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	82
2.5.1. Técnicas de recolección de datos	83
2.5.2. Instrumentos de recolección de datos	83
2.6. Procedimientos para la recolección de datos	84
2.7. Procedimiento de análisis de datos	84
2.8. Criterios éticos	85
III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	87
3.1. Resultados	87
3.2. Discusión de resultados	104
3.3. Aporte práctico	107
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	113
4.1. Conclusiones	113
4.2. Recomendaciones	114
REFERENCIAS	116
ANEXOS	125

Índice de abreviaturas

Art.	: Artículo
CC	: Código Civil
DL 1049	: Decreto Legislativo 1049
DL 18278	: Decreto Ley 18278
LN	: Ley del Notariado 1049
PAD	: Prescripción Adquisitiva de Dominio
RGRP	: Reglamento General de los Registros Públicos
RIRP	: Registro de Inscripciones del Registro de Predios
RPI	: Registro de Propiedad Inmueble
RP	: Registros Públicos
SUNARP	: Superintendencia de los Registros Públicos
TP	: Título Preliminar
TUO	: Texto Único Ordenado

Índice de tablas

Tabla 1. Tiempo que conlleva el bloqueo registral hasta su inscripción.....	35
Tabla 2. Días de la anotación preventiva de bloqueo registral.....	38
Tabla 3. Plazo de la calificación del bloqueo registral.....	39
Tabla 4. Interpretación del art. 1135 del Código Civil.....	68
Tabla 5. Características de los notarios públicos.....	81
Tabla 6. Operacionalización de categorías.....	81
Tabla 7. El comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada.....	88
Tabla 8. Razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción.....	90
Tabla 9. No inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental..... para hacer obligatorio el bloqueo registral.....	92
Tabla 10. No existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria.....	94
Tabla 11. Aplicación obligatoria del bloqueo registral en las notarías públicas.....	96
Tabla 12. Establecimiento pertinente de la obligatoriedad del bloqueo registral modificando el art. 1 del Decreto Ley 18278.....	98
Tabla 13. Anotado el bloqueo registral en la partida registral..... del inmueble las partes contractuales tienen el tiempo pertinente de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble.....	100
Tabla 14. La aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente..... fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales.....	101
Tabla 15. Lectura exploratoria.....	230
Tabla 16. Identificación de códigos.....	240
Tabla 17. Clasificación de los códigos.....	253
Tabla 18. Tabla dinámica de los códigos.....	273
Tabla 19. Tabla de reporte de códigos.....	276

Índice de figuras

Figura 1. Fechas paralelas en el contrato de compraventa inmobiliaria	43
Figura 2. El comprador debe solicitar el bloqueo registral en..... la compraventa ante la confianza de la venta celebrada.....	88
Figura 3. Razones por el cual no se eleva la escritura pública..... de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros..... Públicos Sunarp para su inscripción	90
Figura 4. No inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa..... inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental..... para hacer obligatorio el bloqueo registral	93
Figura 5. No existencia de un sistema de publicidad notarial en el..... que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor	95
Figura 6. Aplicación obligatoria del bloqueo registral en las notarías públicas.....	97
Figura 7. Establecimiento pertinente de la obligatoriedad..... del bloqueo registral modificando el art. 1 del Decreto Ley 18278.....	98
Figura 8. Anotado el bloqueo registral en la partida registral..... del inmueble las partes contractuales tienen el tiempo..... pertinente de 60 días hábiles para terminar con los..... trámites administrativos del inmueble	100
Figura 9. La aplicación obligatoria del bloqueo registral..... en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente..... fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales	102

Resumen

La presente investigación tuvo por objetivo general establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores. Se utilizó en la metodología un tipo de investigación según su grado de abstracción básica, desde un nivel exploratorio, un diseño fenomenológico no experimental – transversal, con un método inductivo y un enfoque cualitativo. El escenario de estudio y los sujetos de estudio fueron por notarías públicas del Departamento de Lambayeque. Los instrumentos fueron la técnica de entrevista y el instrumento guía de entrevista. Los resultados se procesaron en el programa Excel, en donde se estableció dicha obligatoriedad del bloqueo registral. La conclusión principal fue la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores paralelos por la confianza que tiene el comprador en su vendedor a pesar ser diligente y corroborar que es titular registral sin la solicitud del bloqueo registral, por el tiempo que toma los requerimientos notariales, por la pertinencia de la obligatoriedad del bloqueo registral modificando el art. 1 del Decreto Ley 18278 evitando la aparición de otros compradores a través de la solicitud del bloqueo registral por el tiempo de 24 horas que tiene el notario público para que oficie a los Registros Públicos y sin observación logre su anotación preventiva en el asiento de la partida registral del inmueble.

Palabras Clave: Contrato de compraventa inmobiliaria, notario público, bloqueo registral, concurrencia de acreedores, registrador público.

Abstract

The general objective of this research was to establish the obligatory nature of the registration block in real estate purchase and sale contracts in order to avoid the concurrence of creditors. The methodology used was a type of research according to its degree of basic abstraction, from an exploratory level, a non-experimental phenomenological design - transversal, with an inductive method and a qualitative approach. The study scenario and the subjects of the study were public notaries in the Department of Lambayeque. The instruments were the interview technique and the interview guide instrument. The results were processed in the Excel program, where the obligatory nature of the registry block was established. The main conclusion was the obligatory nature of the registry block in real estate purchase and sale contracts to avoid the concurrence of parallel creditors due to the confidence that the buyer has in his seller despite being diligent and corroborating that he is the registered owner without the request for the registry block, due to the time that the notarial requirements take, due to the relevance of the obligatory nature of the registry block modifying art. 1 of Decree Law 18278 to avoid the appearance of other buyers by means of the request for the blocking of the registration for the 24 hour period that the notary public has to send the request to the Public Registries and without observation to achieve its preventive annotation in the entry of the property's registry entry.

Keywords: Real estate purchase contract, notary public, blocking of registration, concurrence of creditors, public registrar.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

Las partes contractuales tienen la libertad de formalizar sus acuerdos de acuerdo a sus intereses, esto conforme al art. ciento cuarenta y tres del CC, además que en materia de transferencia en inmuebles el art. novecientos cuarenta y nueve del CC establece interpretativamente que con la obligación de transferir un determinado inmueble hace al que el acreedor como el propietario, por lo que, en los contratos de compraventa inmobiliaria no existe una normativa establecida que deba formalizarse en alguna forma y menos mediante escrito, sin embargo, son las partes contractuales quienes formalizan mediante un documento escrito el contrato de compraventa inmobiliaria a fin de tener protección legal o sentirse respaldados con un medio probatorio; de modo que esta libertad que las partes contractuales optan, no sólo lo formalizan mediante documento privado, sino, también quieren lograr la inscripción ante los Registros Públicos Sunarp, de modo que para ello formalizan su venta por medio de una escritura pública con la finalidad que el comprador figure como titular registral; bajo este panorama, el vendedor que figura como titular registral en los Registros Públicos, vende el inmueble al comprador (C1) por lo que suscriben una escritura pública en la notaría pública, sin embargo, este vendedor vuelve a vender el mismo inmueble a otro comprador (C2) suscribiendo otra escritura pública en una notaría pública diferente, por lo que existen dos escritura públicas de compraventa inmobiliaria formalizada que están pendientes a su elevación debido a que las partes contractuales buscan inscribir su derecho ante los Registros Públicos, además que ni el notario de la venta inicial del comprador (C1) y el notario de la venta posterior del comprador (C2) tienen conocimiento que el mismo vendedor haya vendido el inmueble a otro comprador, que por diversos motivos se logró elevar la escritura pública del posterior comprador (C2) y que su inscripción será preferente jurídicamente frente a otros que no lograron la inscripción conforme al art. 1135 del CC; esta

circunstancia según Gil (2019) es debido a que la formalización de la escritura pública entre el vendedor y el comprador (C1) fue en un día determinado como, en un día lunes en la mañana pero que por la carga notarial lo elevará en un día viernes dicha escritura pública ante los Registros Públicos, sin embargo, en la otra notaría pública de la venta celebrada con el comprador (C2) el día lunes, lo elevará dicha escritura pública en un día miércoles, logrando esta segunda venta ingresar a mesa de partes de Registros Público primero cumpliéndose el principio de prioridad registral regulado en el art. 2016 del CC y el art. IX del TP del RGRP, también cumpliéndose el principio de rogación como aquella petición que ha hecho el notario público para la elevación de la escritura pública conforme al art. 2011 del CC y el art. III del TP del RGRP, además cumpliéndose con la titulación auténtica de la escritura pública conforme al art. 2010 del CC y el art. III del TP del RGRP, al ser un instrumento notarial, en ese sentido al lograr el comprador (C2) la inscripción de su derecho en los Registros Públicos por ser calificada por el registrador público y que sin observación que fue realizada, también cumpliéndose el principio tracto sucesivo en el cual se requiere la cadena de transferencia siga un orden, en donde el vendedor como titular registral solicitó que la venta se inscriba a favor del comprador como el nuevo adquirente del inmueble, para Solís (2021) el inmueble no se transfiere, por el contrario, lo correcto es la transferencia de la titularidad del derecho de la propiedad sobre el inmueble, por último que por dicha inscripción sea ha generado un nuevo asiento registral exacto y válido conforme al art. 2013 del CC y el art. VII del TP del RGRP, por último la inscripción registrada tendrá los efectos de la publicidad conforme al art. 2012 del CC y el art. II del del TP del RGRP frente a toda la sociedad. En palabras de Gil (2019) el comprador en la mañana de un día lunes a pesar de sacar una copia literal de la partida registral del inmueble antes de firmar la escritura pública de compraventa inmobiliaria y verificar que su vendedor sigue figurando como titular registral, esto no será suficiente para asegurar su venta debido a que el vendedor al figurar como titular registral, transfiere a otro comprador que también en un día lunes pero en la tarde suscribió con su posterior comprador, ambos compradores, sin conocer una venta anterior se encuentra en la espera de la elevación

de su escritura pública ante los Registros Públicos Sunarp. Además conforme asevera Torres (2021) el comprador para detectar que su vendedor ha realizado otras transferencias materia de compraventa tendría que acudir a todas las notarías del Perú a fin evitar ser perjudicado. De modo que, el comprador (C1) que suscribe escritura pública con su vendedor inicial espera que se eleve en el mayor tiempo posible, sin embargo, esto no es posible frente a otra escritura pública que inscribió primero; siendo la causa la no inmediata elevación de la escritura pública por la carga de trabajo en las notarías públicas; teniendo como consecuencia que el comprador inicial se encuentra perjudicado al no inscribir su derecho como el nuevo titular registral ante los Registros Públicos, porque conforme al art. 1135 del CC el acreedor que inscribe de buena fe será preferente jurídicamente; por lo que el bloqueo registral al ser un instrumento registral que asegura la futura inscripción registral de un acto o contrato bloqueando la partida registral temporalmente con posteriores acto o contratos que sean incompatibles, para Amado (2021) se atiende en un plazo de 24 horas. Siendo el aporte de esta investigación, la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria, debido a que el art. 1 del DL 18278 establece que la solicitud de dicho bloqueo sea pedido de las partes contractuales hacia el notario público, lo cual, no permite que sea obligatorio en materia de los contratos de compraventa inmobiliaria, además, que una vez solicitado el bloqueo registral sólo por el notario tiene un tiempo de 24 horas una vez culminado de verificar las partidas registrales, enviará el oficio ante los Registros Públicos conforme al art. 3 del DL 18278 y el art. 136 del RIRP, una vez presentado se calificara para su anotación en un plazo de 24 horas conforme a la Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos N° 316-2018-SUNARP/SN que modifica el art. 2 de la Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos 310-2010-SUNARP/SN, de modo que una vez registrado la anotación preventiva en la partida registral del inmueble, las partes contractuales tendrán 60 días hábiles para que pueda formalizar el acto definitivo el cual sería la escritura pública de compraventa inmobiliaria, fomentando la seguridad jurídica en las relaciones contractuales.

1.2. Antecedentes de estudio

A continuación, se presentarán diversas investigaciones desde el ámbito internacional, local y nacional que contendrá relación con el problema de investigación, el bloqueo registral y el contrato de compraventa inmobiliaria como categorías del título que presentará este estudio.

1.2.1. Internacional

En la tesis de maestría de Gross (2021) titulado: “Alcance del bloqueo registral en el derecho inmobiliario y registral dominicano”. Cuyo objetivo principal fue determinar el alcance de las actuaciones jurídicas que generan bloqueo registral en el derecho inmobiliario dominicano, en virtud de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos complementarios. Implementó un enfoque cualitativo; tuvo como escenario de estudio a los jueces de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; cuyo sujetos de estudio fueron 05 jueces de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Utilizó la técnica de encuesta y el instrumento el cuestionario; la técnica de observación y el instrumento registro documental, y la técnica de entrevista y el instrumento guía de entrevista. Como resultados tuvo que, no se consideró que el juez del Tribunal de Jurisdicción Original pueda ordenar que se inscriba un bloqueo registral provisional hasta que decida una litis principal debido a que el juez es legislador, perjudica el fondo y sólo por disposición legal puede surgir un bloqueo registral. En esta investigación concluyó que, en República Dominicana no existe una definición propia del bloqueo registral, por el contrario parte de aquellas consecuencias jurídicas que generan el bloqueo registral teniendo tipos como la venta incondicional de inmuebles, el embargo inmobiliario, el dominio público, la constitución de condominio y el certificado con reserva de prioridad registral, siendo necesario la explicación de sus alcances, y que el bloqueo registral

tiene naturaleza temporal y otros bloqueos registrales son definitivo, siendo de naturaleza temporal en la venta incondicional ante la imposibilidad de actos de disposición pero que permite que otros actos posiblemente se inscriban, siendo de naturaleza definitiva la constitución de bien de familia, embargo inmobiliario debido a que imposibilidad actos de disposición de actos, cargas y gravámenes. Este tipo de bloqueo registral contiene tipologías entre estas la reserva de prioridad, que tiene un plazo de vigencia de 15 días hábiles para que caduque de pleno derecho y que puede ampliarse antes de los 10 días hábiles de lo contrario no prosperará, que puede ser solicitado por el propietario, jueces, ministerio público y de aquel que posee un derecho inscribible para poder solicitar el certificado con reserva de prioridad garantizando su inmutabilidad y el negocio jurídico de acuerdo a plazo de vigencia, bajo su marco normativo de del Reglamento General de Registro de Título y la Ley 108-05 de República Dominicana, diferenciándose con la legislación de Perú.

En la tesis de maestría de Sanabria (2020) la cual ha denominado: “Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad”. Cuyo objetivo principal fue demostrar mediante la forma de levantamiento del llamado documento, así como la naturaleza que tiene el propio bloqueo en el país de Ecuador. Implementó un enfoque cualitativo; tuvo como escenario de estudio a los registradores de la propiedad de la ciudad de Guayaquil; cuyos sujetos de estudio fueron 05 registradores de la Propiedad. Utilizó la técnica de entrevista y el instrumento guía de entrevista. Como resultados tuvo, en que influiría el bloqueo registral en los procesos de inscripción en el país de Ecuador en su pregunta cuatro, c), que no se contempla el bloqueo registral en el país de Ecuador por lo que está en contra de prioridad registral por no estar contempladas como parte de las atribuciones en el Registro de la Propiedad y a que se logre en los procesos que se celebren actos con los inmuebles, y, d) que sería positivo su influencia pero bajo condiciones para que no afecte al registro de propiedad, e) para que se implemente es relevante existe una ley, en la pregunta cinco, sobre la conveniencia del bloqueo, a) mediante una escritura de promesa de la

compraventa ante el llamado notario, este último a pedir un oficio ante los registro de la propiedad en donde adjunte la copia certificada del instrumento que firmen las partes, llegue a una calificación ante el registrador, b) puede considerarse en los contratos de promesa de compraventa en el futuro de la compraventa. En esta investigación concluyó que, la determinación del bloqueo registral brinda seguridad jurídica en el país de Perú y Argentina evitando que terceras personas conlleven a realizar actos que generen un perjuicio, que en el país de Ecuador no se aplica el bloqueo registral porque no existe una norma, y que el bloqueo registral se implemente en los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles.

Debe ser considerado en mi investigación el siguiente antecedente a pesar de haber superado el tiempo establecido por ser doctrina, es por ello que en la tesis de maestría de Suárez y Gualpa (2015) titulado: "El bloqueo de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad". Cuyo objetivo principal fue elaborar un anteproyecto de la Ley Reformativa a la Ley Registral respecto al Bloqueo Registral de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad, que garantice los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad. Implementó un enfoque mixto en cualitativa y cuantitativa; tuvo como población de 1650 y una muestra de 94 de profesionales del derecho inscritos en el Foro de Abogados de Azuay (Ecuador). Utilizó la técnica de encuesta y el instrumento cuestionario. Como resultados tuvo que, los certificados que brinda el registro si garantizan la información con su tiempo de existencia, que si se solicita dicho certificado para realizar actos de disposición en inmuebles, que dichos certificados si garantizan el principio de legalidad y prioridad, y que si garantizan dichos certificados la seguridad jurídica para los actos de disposición. En esta investigación concluyó que, el certificado que refleja la situación jurídica del inmueble en el que se crea, transmite, modifique o extinga derecho reales no tiene un tiempo de validez generando problemas con el tráfico inmobiliario, genera perjuicio a terceras personas y no garantiza la

prioridad, legalidad y seguridad jurídica lo que provoca a los usuarios desconfianza para que puedan realizar actos o contratos e inestabilidad.

1.2.2. Nacional

En la investigación de pregrado de Castro (2021) titulado: “La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020”. Cuyo objetivo principal fue analizar de los principales actos que son inscribibles en el registro de la propiedad del bien inmueble que permiten la garantía de la seguridad jurídica en la Sunarp de Moyobamba, en el periodo 2020. Empleó un enfoque cualitativo; tuvo como escenario de estudio a especialistas en la materia y expertos en la materia, como sujeto de estudio a 06 especialistas en la materia y expertos en la materia los cuales fueron 01 docente, 02 estudio jurídico, 01 registrador público, 02 asistente registral, 01 notario público. Utilizó la técnica de entrevista y el instrumento guía de entrevista. Como resultados tuvo, en la pregunta uno que los principales actos que existe en la Sunarp la compraventa, hipoteca, bloqueo registral, y, en la pregunta diez aquellos mecanismos que brinda seguridad jurídica, se tiene a la alerta registral, inmovilización de la partida registral, el bloqueo registral, acceso a Reniec, huella. En esta investigación concluyó que, los actos inscribibles más principales son la compraventa, hipoteca, bloqueo registral, y, los elementos de seguridad que garantiza la Sunarp es el mecanismo alerta registral o la inmovilización de la partida registral.

En la investigación de maestría de Rojas (2019) titulada: “El bloqueo registral y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad”. Cuyo objetivo principal fue determinar la influencia del bloqueo registral en la seguridad jurídica del derecho a la propiedad. Implementó un enfoque cuantitativo; tuvo una población a 360 entre estos a los abogados y a los funcionarios de Registros Públicos; como muestra a 186. Implementó como técnicas,

las técnicas de recolección de información indirecta, las técnicas de recolección de información directa y la técnica de muestreo, y como instrumento empleó el cuestionario. Tuvo como resultados, en su tabla uno, la efectividad del bloqueo registral en un ocho por ciento, y, que la garantiza el bloqueo registral una seguridad jurídica con mayor probabilidad del sesenta y dos por ciento. En esta investigación concluyó que, el bloqueo registral tiene repercusión de modo directo en la seguridad jurídica en el tema de la propiedad, y que la anotación preventiva también repercute en la seguridad jurídica en el tema de la propiedad.

En la tesis de pregrado de Aguirre (2018) titulada: “La política de apertura de datos abiertos aplicada a la data registral y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias”. Cuyo objetivo principal fue proponer la aplicación de la política de apertura de datos abiertos a los datos registrales para fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Tuvo como población la data registral. Implementó como técnica la observación, la entrevista el fichaje; y como instrumento cuaderno de notas. Tuvo como resultados que, trece resoluciones de Registros Públicos Sunarp, emitidas en el año 2017 se utilizó el bloqueo registral en el registro de predios sólo nueve, para el registro de mandatos y poderes sólo dos, en el registro de sucesiones intestadas sólo dos, pero no se utilizó el bloqueo registral para el registro de la propiedad vehicular, y, que en el año dos mil quince fueron de 183,274, en el dos mil dieciséis fueron de 187,466 y en el año dos mil diecisiete fueron 179,583 de transferencias en inmuebles. En esta investigación concluyó que, cuatro aplicaciones web como la consulta de propiedad aplicada a la política de la apertura del contenido de la información registral consiguiendo seguridad jurídica, y, que debe cumplir con la disponibilidad, el acceso el contenido de la información registral, así como su reutilización y redistribución.

En la investigación de pregrado de Lara y Urquizo (2018) denominada: “Aplicación de la teoría romana del título y modo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, a

partir de la primera inscripción de dominio”. Cuyo objetivo principal fue analizar las razones para la aplicación de la teoría romana del título y modo en la compraventa de bienes inmuebles, equivaliendo el modo a la inscripción de la transferencia en el Registro Público. Implementó un enfoque cualitativa; una población muestral de 07 casaciones a nivel nacional, y una muestra no probabilística llamada muestra por conveniencia. Tuvo como técnica el fichaje, la anotación o notas de campo y el estudio de casos; como instrumentos la ficha, el diario o bitácora de campo y la guía de análisis de contenido o de estudio de casos. Tuvo como resultados, sobre su resultado tres; de las desventajas de la consensualidad dentro de su análisis quien inscribe primero su derecho de la titularidad propiedad inmobiliaria ante los RP tendrá preferencia jurídica, si no inscribe, será preferente el documento privado de fecha anterior o la escritura pública (no inscrita en Registros Públicos) por los siguientes arts. 1135, 2022, y 2014 del Código Civil, en su resultado cuatro; la aplicación del modo (forma de que las partes hagan transferencia por la inscripción registral) sobre inmuebles que tengan la primera inscripción, debido a que no puede tener la espera de que todos los inmueble se inscriban ante RP para su publicidad de la transferencias, puesto que la sociedad exige una protección y regulación sobre el problema, adicionalmente ante la propuesta de modificar el art. 949 del Código Civil no se logró en mayoría al existir una agilidad que el sistema consensual permite las transacciones y lo precario que es el sistema de RP, en su resultado cinco; sobre la modificación del art. 949 del CC de las transferencias inmobiliarias la primera inscripción de dominio las partes lo materialicen o perfeccionen con la inscripción del título (Escritura Pública) en el RPI con un solicitud del bloqueo registral. En esta investigación concluyó que, se debe modificar el art. 949 del CC en el sentido que las transferencia inmobiliarias que tenga su primera inscripción se perfeccione o materialice mediante la inscripción registral de la escritura pública (título) en el RPI, con la previa solicitud del bloqueo registral, y, que RP cuenta con mecanismos, medios o instrumentos registrales seguros como el bloqueo registral, la alerta registral y la inmovilización de la partida registral que fortalece al RPI.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?

1.3.2. Problemas específicos

¿Cuáles son los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?

¿Cuáles son los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?

¿Es pertinente la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?

1.4. Justificación e importancia del estudio

1.4.1. Justificación teórica

La justificante en una investigación citando a Villar (2021) comprende en este tipo de justificación, denominada teoría, como aquella recopilación de diversas posturas que tienen los autores sobre el tema, similar a la que se pretende desarrollar con el bloqueo registral y

contrato compraventa inmobiliaria.

Las partes tienen la libertad contractual de formalizar su venta conforme a sus intereses, con base en ello, son las partes contractuales quienes pretenden acceder a los Registros Públicos Sunarp con la finalidad de obtener protección jurídica y los efectos que brinda el propio registro, por lo que para ello, necesitarán suscribir o formalizar la escritura pública de compraventa inmobiliaria para lograr con su propósito de acceder a registros y obtener la inscripción de la venta; sin embargo, es el vendedor que puede volver a vender un mismo inmueble a otro comprador o a varios compradores generando la aparición de compradores en calidad de acreedores en el cual su vendedor en calidad de deudor se ha obligado a transferir la propiedad del bien inmueble. Como expresa Gil (2019) el vendedor vuelve a vender el mismo inmueble a otro comprador y lo formaliza con una escritura pública, a pesar de haber realizado una venta anterior en la cual ha formalizado también una escritura pública en una notaría pública diferente.

Porque la necesidad de estudio en donde las partes contractuales al formalizar su venta mediante una escritura pública de compraventa inmobiliaria no asegura la futura inscripción de una compraventa inmobiliaria ante la no inmediatez de la elevación de la escritura pública.

Para contribuir con este estudio los motivos por los cuales se genera la no inmediatez de la elevación de la escritura pública.

1.4.2. Justificación social

Desde la posición de Gil (2019) el comprador (C1) realiza la diligencia o precaución de revisar la información registral sobre el predio que pretende adquirir, revisa con el

certificado literal o también llamada copia literal que no hay títulos pendientes y que su vendedor figura como titular registral, firma el día lunes la escritura pública con su vendedor como han acordado formalizar, y solicitan al notario público que eleven la escritura pública de compraventa inmobiliaria a fin de se inscriba su venta ante los Registros Públicos para el día viernes, sin embargo, en el mismo día lunes el vendedor formaliza con otro comprador (C2) sobre el mismo inmueble otra escritura pública en otra notaría pública que no se tiene conocimiento de una venta anterior, por lo que se firma y le solicitan al notario público su elevación de escritura pública ante los Registros Públicos, resultando que esta notaría pública pudo elevar dicha escritura para el día miércoles, presentándose primero ante los Registros Públicos, logrando sin observación del registrado la inscripción registral convirtiendo al comprador (C2) en titular registral, siendo perjudicado el comprador principal (C1) que no logró presentarse a tiempo ante los Registros Públicos. El artículo 1135 del Código Civil ha establecido que la inscripción tiene preferencia jurídica si se realizó con buena fe. Con base en el argumento de Torres (2021) para conocer si en otra notaría se ha formalizado otra venta tendría que averiguar en todas las notarías públicas del Perú.

Porque la necesidad de estudio es por la titularidad registral de otro comprador (C2) que en buena fe y sin conocimiento de una anterior venta, adquirió de su vendedor sobre el mismo inmueble materia de otras ventas, es debido a que la normativa jurídica del art. 1135 del CC tiene preferencia jurídica del derecho a razón de que el posterior comprador (C2) que inscribe su derecho de contrato de compraventa inmobiliaria con buena fe, por la inmediatez o rapidez en la elevación de la escritura pública por la notaría pública hacia los Registros Públicos Sunarp, tiene como consecuencia que el comprador principal (C1) no logre inscribir su derecho ante los Registros Públicos Sunarp por la no inmediatez en la elevación de la escritura pública por la notaría pública.

Para contribuir con este estudio en cómo evitar la concurrencia de acreedores o la

aparición de otros compradores en calidad de acreedores que también pretenden inscribir su derecho ante los Registros Públicos, con la aplicación del mecanismo registral del bloqueo registral.

1.4.3. Justificación práctica

Por parte de los ciudadanos que celebran contratos como el de compraventa inmobiliaria de acuerdo a los interés de las partes contractuales, en el cual al formalizarlo mediante una notaría pública determinada, esperan que la notario eleve dicha escritura pública lo más pronto posible ante los Registros Públicos para que se califica por el registrador público y que sin observación registral pueda inscribirse la venta, lo cual en la práctica el vendedor puede volver el bien inmueble en el mismo día a otro comprador que no tiene conocimiento de otra venta y adquiere de buena fe la misma, a razón que con el posterior comprador la notaría presentó primero ante Registros Públicos su escritura pública. El bloqueo registral tiene un tiempo de calificación de 24 horas conforme lo establece la Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos 316-2018-SUNARP/SN que modifica el art. 2 de la Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos 310-2010-SUNARP/SN, para poder anotarse preventivamente en la partida registral del inmueble y sin observaciones por parte del registrador público se tenga un tiempo de existencia de 60 días hábiles conforme al art. 136 del TUO del RIRP. Teniendo en cuenta a Gil (2020) si al aplicar el bloqueo registral del contrato de compraventa inmobiliaria es observado por el registrado por la existencia de un embargo, otro contrato de compraventa inmobiliaria de su mismo vendedor, el comprador inicial puede desistir, no realizar o negociar con el vendedor sobre la venta (28:27-29:35).

Porque la necesidad de estudio es la de una protección jurídica en las relaciones jurídicas entre las partes contractuales, en específico hacia el comprador en el cual su venta

celebrada se proteja para una futura inscripción cuando solicita el bloqueo registral.

Para contribuir con este estudio en la fomentación de la seguridad jurídica entre las partes contractuales en el contrato de compraventa inmobiliaria, evitando al vendedor su mala fe en volver a vender el mismo inmueble a otros compradores que desconoce de una venta celebrada.

1.4.4. *Justificación metodológica*

Como señala Jairo (2021) el fenómeno suele estar presente en la realidad o en una sociedad. Con ello, es relevante que pueda corroborarse la presente investigación por medios de técnicas e instrumentos. En cuanto al logro de los objetivos del presente estudio se acudirá al empleo de la técnica de la entrevista y el instrumento guía de entrevista, en cuanto a su procesamiento será mediante el programa Excel para obtener aquellas categorizaciones de las respuestas que serán brindadas por las preguntas.

Porque la necesidad de este estudio se utilizará de la técnica de entrevista la cual será aplicado a los entrevistados siendo los notarios públicos quienes podrán brindar sus opiniones en preguntas que versarán de los objetivos establecidos en esta investigación.

Para que se obtenga información con el instrumento guía de entrevista el mismo que contendrá preguntas establecidas hacia los entrevistados, entorno al fenómeno materia de estudio.

1.5. Objetivos

1.5.1. *Objetivo general*

Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

1.5.2. *Objetivos específicos*

Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

1.6. Teorías relacionadas al tema

1.6.1. *Bloqueo registral*

1.6.1.1. Base Legal.

El Decreto Ley 18278 con sus modificatorias, establece en primer lugar, el denominado bloqueo que se conlleva a realizar en las partidas registrales, en segundo lugar, se direcciona a la persona que podrá aplicarlo mediante la solicitud que son naturales como también jurídicas, en tercer lugar, que dicho bloqueo será sobre actos determinados, así como también sobre contratos, lo cual amplía el panorama de su aplicación.

Conforme a la base legal antes citada, el bloqueo registral hace alusión a la partida registral porque en los RP, en dicha partida registral es una forma de identificar al inmueble, de modo que ante dicha partida se conforme por asientos que contiene cada acto inscrito o anotado. En cada asiento registral, verbigracia, en la partida registral del inmueble se inscribe un levantamiento de embargo en el asiento número 0009, después de un tiempo, se llega a inscribir un bloqueo registral por una compraventa en un asiento registral número 0010 y después se inscribe la compraventa de bien inmueble en el asiento número 0011 en el registro de predios de la Sunarp.

Además, dicha aplicación no sólo es para las personas naturales, sino, también para las personas denominadas jurídicas sobre un determinado acto o contrato, verbigracia, un contrato de compraventa de bien inmueble en la Sunarp.

Por otro lado, el bloqueo registral es una anotación preventiva conforme al art. 136 del RIRP en el cual se requiere la solicitud ante el notario público y la copia simple de la minuta, se tiene en cuenta el plazo de los sesenta días cuando se anota en la partida registral siendo su eficacia cuando se inscriba el bloqueo, asimismo, el art. 2020 del CC que son actos o contratos materia de anotación preventiva según lo establecido en el art. dos mil diecinueve que son dichos actos o contratos para inscripción entre ellas el inciso uno que es los contratos y actos, bajo esa analogía puede ser el contrato de compraventa inmobiliaria, por lo que no cualquier acto es inscribible, pero dentro de ellas si un contrato.

1.6.1.2. Concepto.

En el Perú, según La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp, 2019) es una protección hacia una inscripción futura en los registros públicos o a una llamada protección, pero de la ejecución (acto o contrato) que pueda celebrarse como el contrato de

una compraventa (entiéndase como de un inmueble) en el que una vez inscrito tendrá una existencia de sesenta días hábiles.

La Sunarp, lo desglosa en tres premisas, en primer lugar, como un mecanismo, en segundo lugar, protege una inscripción en la Sunarp sobre una hipoteca o una compraventa, y como última premisa, su vigencia o tiempo será sólo de sesenta días hábiles.

Por otro lado, la conceptualización que tiene la Sunarp por un lado es específica puesto que precisa a los contratos de compraventa y la denominada hipoteca cuando el DL 18278 establece en su art. uno que este instrumento bloquea la partida registral de los RP a favor de la persona que lo solicita sobre un acto y contrato.

El concepto que ha brindado la Sunarp respecto al bloqueo registral hace referencia a dos aspectos, en primer lugar; la futura inscripción de un acto o contrato, esto es debido a que el bloqueo registral primero se solicita sólo ante el notario público por los interesados el cual son las partes, de lograrse anotar preventivamente ante los Registros Públicos Sunarp, se genera el tiempo de existencia de 60 días hábiles y que dentro dicho tiempo las partes solicitantes pueden definir su acto o contrato que ha solicitado mediante el bloqueo, tiempo que se justifica en razones que aprovecharán los solicitantes como por ejemplo para que puedan obtener algún documento, trámites, gestiones u otras razones, en segundo lugar; se hace referencia a una compraventa e hipoteca, puesto que la compraventa se genera por un contrato y la hipoteca se genera como un acto el mismo que es de una garantía mediante minuta de garantía hipotecaria.

De acuerdo con Amado (2021), conceptualiza que:

El bloqueo registral no bloquea, lo que hace es resguardar la prioridad de inscripción

sobre otros títulos ingresados a la partida registral del inmueble, siempre que sea le sean incompatible. Esto no significa que se bloquea la partida del inmueble, lo que hará el bloqueo es resguardar la prioridad de la inscripción de la inscripción definitiva del acto rogado. (p. 525)

El bloqueo registral no bloquea la partida registral, es decir; no detiene las posteriores inscripciones de otros actos o contratos de manera permanente, sino, se detiene por ser incompatibles, entiéndase que si es compatible el acto o contrato puede anotarse o inscribirse; es evidente la prioridad de dicha reserva que no dejan inscribir otros actos o contratos durante el plazo de sesenta días una vez inscrito el bloqueo registral siempre y cuando sea incompatible el acto o contrato.

Por otro lado, según Soberón (como se citó en Amado, 2021) resalta en primer lugar, que el bloqueo registral es un mecanismo registral (antiguo) para que proteja un acto definitivo (como lo puede ser un contrato o acto) y de la seguridad jurídica que ofrece nuestros registros públicos (p. 525).

Como lo reitera el propio autor es un mecanismo que permite la Sunarp, pero resalta el acto definitivo, materializándose en un contrato de compraventa inmobiliaria con la denominada escritura pública debido que se presenta dentro del tiempo de vigencia de 60 días hábiles.

A juicio de Soria (como se citó en Amado, 2021) es una anotación preventiva el denominado bloqueo registral o una forma de prevención el cual asegura tiene eficacia con un derecho tanto principal o como también en un derecho de garantía (p. 525).

La eficacia o también puede ser entendida como aquella consecuencia del bloqueo

registral mediante el acto definitivo del acto o contrato que se espera inscribir.

Para Avendaño (como se citó en Amado, 2021) lo que hace la anotación preventiva es reservar la prioridad (de un asiento registral) de un acto específicamente jurídico el cual está su formación de dicho acto está en espera o que pueda estar en trámite (p. 525).

Se comprende a la anotación preventiva generado de un bloqueo registral se reserva un espacio o un asiento registral la cual es prioridad porque pasa como cualquier acto o contrato que se pretende inscribir para ello espera ser atendido dentro del ámbito registral.

A juicio de Ortiz (2020a):

(...) está presentado por el registro no una inscripción y perdonen que niegue, pero es una buena forma de definir, sino, de anotar preventivamente, ¿Qué es una anotación preventiva?, una forma de inscripción provisional que previene, que alerta y que en el fondo tiene un tremendo efecto porque lo que nos trae la posibilidad innegable de reservar un espacio en el registro que se llama prioridad (...). (1:06-1:48). La nomenclatura que tiene el bloqueo registral en otras legislaciones se denomina como reserva de prioridad.

Por otro lado, el bloqueo registral al ser una anotación preventiva en el código sustantivo civil tiene establecido en su artículo dos mil veinte, la normativa hace referencia que existen determinados actos y contratos como motivo de anotarse preventivamente en los registros públicos (Código Civil, 2019, artículo 2020). Además, que también se regula en el Reglamento General de Registros Públicos.

Se puede comprender que el bloqueo registral es un tipo de anotación preventiva

puesto que se encuentra regulada mediante un marco normativo el cual es el DL 18278 y en algunos artículos del RIRP, en el cual se hace referencia a la reserva la prioridad registral de un acto o contrato que se solicita, siendo la prioridad según el tiempo de ingreso a Registros Públicos para su calificación, como cualquier otro acto o contrato que solicita mediante el principio rogación un derecho, teniendo el notario público el tiempo o plazo de 24 horas de verificado las partida registrales del inmueble para que oficie a los Registros Públicos para su respectiva calificación, una vez anotado se utiliza el termino reserva por el tiempo de 60 días hábiles de existencia que tendrá el propio bloqueo registral para que pueda durante ese tiempo a formalizar el acto definitivo de acto o contrato que ha solicitado y que tiene a cargo el notario público, de modo que si excede de dicho tiempo caducara de pleno derecho, y si lo hace durante el transcurso de los sesenta días hábiles podrá inscribirse el derecho principal el cual será el acto o contrato; además que cuando se hace referencia a que ningún otro acto o contrato podrá ser inscrito o anotado mientras existe la vigencia de dicho bloqueo registral lo será siempre y cuando dicho acto o contrato sea incompatible de los contrario podrá acceder anotarse o inscribirse, es por ello que el bloqueo no es un cierre permanente de la partida registral.

Debe resaltarse que el bloqueo registral que impide la anotación o inscripción de acto o contratos siempre y cuando sea incompatible dicho acto o contrato, de lo contrario podrá anotarse o inscribirse ante los Registros Públicos, esto debido a que se tiene la creencia que el bloqueo registral cierra permanentemente la partida registral, con base legal en el art. 4 del DL 18278 y en el art. 137 del RIRP.

1.6.1.3. Etapas del bloqueo registral.

Para que se pueda materializar o cumplir su función del bloqueo registral se requiere para lograr su futura inscripción.

a) Solicitud del bloqueo registral

Sobre la solicitud que realizan a pedido de las partes interesadas del bloqueo registral ante el notario público seleccionado, una vez solicitado, podrá formular el bloqueo registral sólo el notario público ante los RP Sunarp conforme al art. 136 del RIRP. Dicha solicitud del bloqueo registral lo formula sólo el notario público, dentro del primer párrafo del art. ante citado en el párrafo anterior hace referencia a la formalización del acto, la misma que en un contrato de compraventa vendría ser la escritura pública de compraventa inmobiliaria en lo que respecta a esta investigación, de modo que para la solicitud del bloqueo registral será con la copia simple de la minuta.

Por lo tanto, el notario formaliza la solicitud del bloqueo registral agregando la partida registral del inmueble materia de la solicitud y la copia simple de la minuta del contrato compraventa inmobiliaria.

Para Amado (2021) se requiere la copia simple de la minuta de compraventa inmobiliaria, así como la solicitud del bloqueo registral por el notario público a pedido de las partes contractuales y conlleva como último paso a la calificación que hace el registrador de los RP Sunarp para proceder a su anotación preventiva respectiva (p. 528-259).

En primer lugar; se tendrá la verificación notarial, siendo el notario, conforme al art. 3 del DL 18278 verificará la partida registral (del inmueble) que corresponda a fin de que terminado el plazo de 24 horas el notario oficie ante los RP Sunarp, comprendiéndose en el propio DL 18278 que dicha verificación corresponde a que no exista cargas o gravámenes sobre el inmueble según lo regulaba antes de ser modificada el DL antes mencionado.

b) Calificación

Según Amado (2021) en la calificación que hace el registrador busca que no haya ningún error o vicio formal o legal, de modo que, ante su existencia, produce observación o tacha del mismo bloqueo (p. 259).

Sobre dicha anotación y el tiempo que toma en la práctica, según Ortiz (2020a) la calificación que hace el registrador para anotar el bloqueo registral en la partida registral (del inmueble) puede demorar, por lo que, la solicitud se realiza un lunes, se presenta en mesa de partes un martes, y llega anotarse preventivamente el día miércoles.

Amado (2021) se atiende en el Registro de Predios para 01 sólo predio (p. 529).

Como todo acto o contrato que pretende acceder a los Registros Públicos tiene que pasar por una calificación por el registrador público, para el bloqueo registral una vez que oficia el notario ante los registros públicos la solicitud del bloqueo registral, el registrador procederá a calificar aspectos externos como el tracto sucesivo, que el notario o su dependiente acreditado lo haya presentado y que no haya obstáculos que no salvables, por lo que no es necesario calificar la representación de los que intervienen el acto o contrato puesto que ello se calificara con el acto definitivo, con base legal en el art. 136 del RIRP.

Bajo la misma línea, la calificación de la anotación preventiva, que realiza el registrador es sobre aspectos de extrínsecos o externos, es decir que califica que la copia simple de la minuta haya sido presentada por el notario público.

Una vez anotado preventivamente el bloqueo registral, las partes contractuales tendrán el tiempo de existencia de 60 días hábiles para que puedan concretizar o formalizar

el acto definitivo la cual es la escritura pública de compraventa inmobiliaria que se tiene pendiente a formalizar con el notario público que se seleccionó y que lo tiene cargo.

Asimismo, una vez que pasa la calificación de la anotación preventiva de bloqueo registral, se tiene de existencia o vigencia 60 días conforme al art. 2 del DL 18278, y que según el art. 136 del RIRP, dichos días son hábiles, es decir que no se cuenta días sábados, domingos y feriados para que las partes contractuales puedan formalidad la escritura pública de compraventa inmobiliaria.

¿Qué pasaría si dentro de la anotación preventiva del bloqueo registral dejara de trabajar los RP Sunarp?, según Ortiz (2020a) al estar vigente los 60 días para que las partes contractuales puedan formalizar la escritura pública de compraventa inmobiliaria dejaran de trabajar la entidad de RP Sunarp no se estaría contando la vigencia de la anotación preventiva del bloqueo registral.

Una vez anotado, se tiene los sesenta días hábiles o incluso menos para que puedan las partes contractuales presentar el acto definitivo, de modo que pasara por otra calificación más rigurosa el cual es del acto definitivo, como cualquier otro título que se solicite su inscripción ante los RP Sunarp, esto es: verificar el tracto sucesivo, que no existan obstáculos que no se puedan salvar y lo presente el notario público.

Según Ortiz (2020b) hace referencia a la calificación que contiene en dos aspectos el art. 136 del RIRP, en primer lugar, la formalidad externa es sobre que el notario haya presentado la minuta, en segundo lugar, cuanto al tracto sucesivo o cadena de transferencia la misma que se busca acreditar tiene que figurar el titular registral y figurar dentro de la solicitud del bloqueo registral.

Según Ortiz (2020b) en tercer lugar:

(...) que no existan obstáculos que no se puedan salvar y que aparezcan en la partida registral, siendo un claro ejemplo que al aparecer una anotación de medida cautelar de no innovar que recae en una embarcación no puede ser transferido a nadie mientras dure una discusión judicial que exista fuera del registro (...) (9:20-11:55).

c) Inscripción

Una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral dentro del tiempo de vigencia de los 60 días hábiles del bloqueo registral para que se califique el acto definitivo la cual es la escritura pública como el de una compraventa inmobiliaria siendo que con este un instrumento notarial se logra la inscripción del bloqueo registral en la partida registral del inmueble materia de venta, surtiendo sus efectos de inscripción a la fecha en el que se presentó el bloqueo registral.

Tabla 1

Tiempo que conlleva el bloqueo registral hasta su inscripción

Acto	Sede	Plazo	Base legal
Verificación de la partida registral del inmueble	Notarial	24 horas	Art. 03 del DL 18278
Plazo de atención del bloqueo registral para calificar 01 partida registral	Registral	24 horas	Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos N° 316-2018-SUNARP/SN.
Plazo de reingreso por subsanación o pago de mayor derecho	Registral	24 horas	

Plazo de atención del bloqueo registral para calificar 04 partidas registrales	Registral	24 horas	
Calificación definitiva del acto	Registral	07 días	Art. 55 del RIRP

Nota. Elaboración propia.

1.6.1.4. Características del bloqueo registral.

a) Transitorio

Para Amado (2021) considera como característica del bloqueo registral que es transitorio, debido a que es temporal, pero que no se inscriba porque no es definitivo a diferencia de una inscripción que, sí lo es, ello relacionado con el bloqueo registral al ser temporal por los sesenta días de vigencia es una anotación.

b) Prioridad

La prioridad que genera el bloqueo registral según Amado (2021) la prioridad se refiere a que no se inscriban otros actos o contratos en la partida registral que se requiere inscribir dicho derecho por el interesado además de proteger con seguridad ello, hasta que se logre inscribir dicho acto o contrato (p. 526).

Para Ortiz (2020a) la incompatibilidad a que se refiere el bloqueo registral sobre otros actos o contratos posteriores a la anotación preventiva del bloqueo registral no significa que no se pueda inscribir el levantamiento de hipoteca que tuvo el titular, porque como asevera el autor se está levantando el gravamen de una hipoteca. Es decir, que una vez anotado el bloqueo registral tendrá el tiempo de 60 días hábiles para que se formalice el acto definitivo

y si el acto es compatible se puede inscribir ante los RP dicho acto, derecho y/o título presentado, en lo mencionado por el autor es que una vez anotado el bloqueo registral si se puede inscribir el levantamiento de hipoteca.

Es relevante comprender que la prioridad que genera el bloqueo registral no afecta o deba confundirse con el principio de prioridad regulado en el CC y el RGRP, debido a que el prioridad, se presentaría como todo título y/o derecho que es presentado para su inscripción ante los RP, tiene dicho orden en el tiempo de presentación para su calificación respectiva; en cuanto a la prioridad del bloqueo registral, una vez anotado dicho bloqueo no podrá anotarse o inscribirse otro acto incompatible.

c) Oponibilidad

A juicio de Amado (2021) el bloqueo registral puede ser oponible por lo que todos podrán tener conocimiento, por lo tanto, eliminaría la buena fe que tenga cualquier tercero (p. 526).

d) Efecto cierre

Como señala Amado (2021) en primer lugar; se tiene su plazo de sesenta días, sus efectos de la no inscripción de otros acto o contrato posterior a la anotación preventiva del bloqueo registral, no afectando la inscripción definitiva (escritura pública) del interesado que espera, en segundo lugar; culminado el plazo de vigencia la partida registral será desbloqueada de la reserva sin que se requiera de una declaración de que se cancele el bloqueo registral permitiendo que pueda inscribirse los actos que se presenten en el RP (p. 526).

Es relevante hacer énfasis que el cierre del bloqueo registral es cuando una vez anotado el bloqueo registral no puede registrarse un acto o contrato que sea incompatible durante la vigencia de sesenta días, culminada la vigencia, será automática su caducidad, sin que sea necesario una declaración del interesado para terminar dicha vigencia del bloqueo.

Otras características podría considerarse las siguientes:

a) Vigencia del bloqueo registral

Cuando se anota preventivamente el bloqueo registral, dicha anotación tendrá una vigencia o existencia de sesenta días conforme al art. dos del DL 18278, de modo que en dicha redacción no se especifica si son o no días hábiles, por lo que, dicha duda lo resuelve el quinto párrafo del art. 136 del RIRP al especificar que son sesenta días hábiles.

Tabla 2

Días de la anotación preventiva de bloqueo registral

Acto registral	Plazo de vigencia	Base legal
Anotación preventiva de Bloqueo Registral	60 días	Art. 02 del DL 18278
Anotación preventiva de Bloqueo Registral	60 días hábiles	Art. 136 del RIRP

Nota. Elaboración propia.

b) Plazo por el número de Partidas Registrales

Según la Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos N° 316-

2018-SUNARP/SN (2018) que cuando solicite el notario público el bloqueo registral para su calificación respectiva de hasta cuatro partidas registrales, será preferente el tiempo de atención de veinticuatro horas en el registro de predios.

Por lo tanto, el plazo o tiempo que tendrá el registrador para anotar preventivamente dicho bloqueo registral será de veinticuatro horas al ser de cuatro partidas, también será tiempo de veinticuatro horas para subsanar o como cuando se pague un mejor derecho.

Tabla 3

Plazo de la calificación del bloqueo registral

Acto registral	Plazo de atención	Competencia	Base legal
Calificación de la solicitud del Bloqueo Registral de 01 partidas registrales	24 horas	Ámbito Nacional	Res. del Superintendente Nacional de Registros Públicos N° 316-2018-SUNARP/SN.
Calificación de la solicitud del Bloqueo Registral de 04 partida registral	24 horas	Ámbito Nacional	

Nota. Elaboración propia.

Fuente: Registros Públicos N° 316-2018-SUNARP/SN (2018).

La res. de número trescientos dieciséis antes citado, no sólo hace referencia al plazo en cuanto a las cuatro partidas, sino, que también aplicar este lapso para la subsanación o en su defecto de pagar un mejor derecho con la finalidad de que se siga agilizando los actos tanto de las partes como de la entidad.

1.6.1.5. Mecanismos registrales.

Se presentarán los denominados mecanismos registrales o también llamados instrumentos registrales en el ordenamiento jurídico peruano.

1.6.1.5.1. Alerta registral.

Para Amado (2021) la alerta registral advierte al titular de la propiedad o copropietario se está ingresando un título para que se inscriba en la partida registral (p. 204).

Por lo que este mecanismo registral al ser gratuito permite al ciudadano tener conocimiento en que se está ingresando un título ante los RP Sunarp sobre la partida registral sobre el inmueble y generar las acciones legales correspondientes.

Además de que dicho instrumento se materializa a través de un aplicativo móvil o página web en el que el ciudadanos podrán suscribirse, fomentando la prevención de actos que generen perjuicios a los ciudadanos y de su atención ante cualquier eventualidad o cambio que se presente.

1.6.1.5.2. Inmovilización de la partida registral.

Para Amado (2021) este mecanismo registral permite al titular propietario cerrar temporalmente la partida registral en la que se encuentre su propiedad inscrita, evitando una transferencia involuntaria o de inmovilización, con el fin de que persona realicen transferencia sin el consentimiento del titular, así como cargas o gravámenes (p. 530).

De modo que, este instrumento permite al titular de la propiedad que no se pueda transferir, gravar o carga sobre su propiedad sin su consentimiento, lo que conlleva temporalmente a cerrar la partida registral del inmueble.

Asimismo, Amado (2021) indica que la duración del mecanismo inmovilización registral de la partida son de diez años, de modo que, si quiere que sean menos, ello debe especificarse en la escritura pública formalizada para dicha inmovilización (p. 531).

Como puede comprenderse la inmovilización de la partida registral del inmueble, le permite al ciudadano que no se pueda transferir su inmueble hacia otra persona sin su conocimiento es por ello que dicha inmovilización tiene un tiempo de diez años como un tiempo establecido, salvo a que se establece en un plazo anterior, además de que se requiere de formalidades como la escritura pública, no siendo gratuita. Diferenciándose del bloqueo registral que tiene una duración de 60 días hábiles, de modo que posteriormente caducará de pleno derecho, conllevando a un tiempo totalmente distinto.

1.6.1.5.3. Bloqueo registral.

Según la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sunarp (Sunarp, 2019) es un mecanismo registral que protege una inscripción futura como un contrato de compraventa inmobiliaria o una hipoteca (párr. 1).

Como menciona la entidad antes citada, el bloqueo registral cumple una función determinante, siendo un mecanismo que brinda RP para los ciudadanos.

Por otro lado, en caso de solicitar un levantamiento del bloqueo registral que aún se encuentra vigente, lo podrá solicitar el contratante o los contratantes, conforme al art. 6 inc. b) del DL 18278 modificada por la ley veintiséis mil cuatrocientos ochenta y uno, bajo el supuesto de la caducidad del bloqueo, por lo tanto, no es el notario quien solicitara el levantamiento de dicho bloqueo.

Además, cuando lo soliciten los contratantes dicho levantamiento, tendrá que contar con sus firmas legalizadas conforme al art. 10 del RGRP.

Dentro de formalizado el acto como minuta de compraventa inmobiliaria el notario verificará la partida registral, en esta investigación será la partida del inmueble oficiará el notario público dentro de veinticuatro horas ante los RP con la copia del instrumento como lo es la minuta la misma que firmarán las partes contractuales, por lo que el registrador podrá extender la anotación que es preventiva en la partida registral, generando a partir de dicha extensión el tiempo de 60 días hábiles para que pueda formalizar el acto definitivo.

a) Confianza de la venta

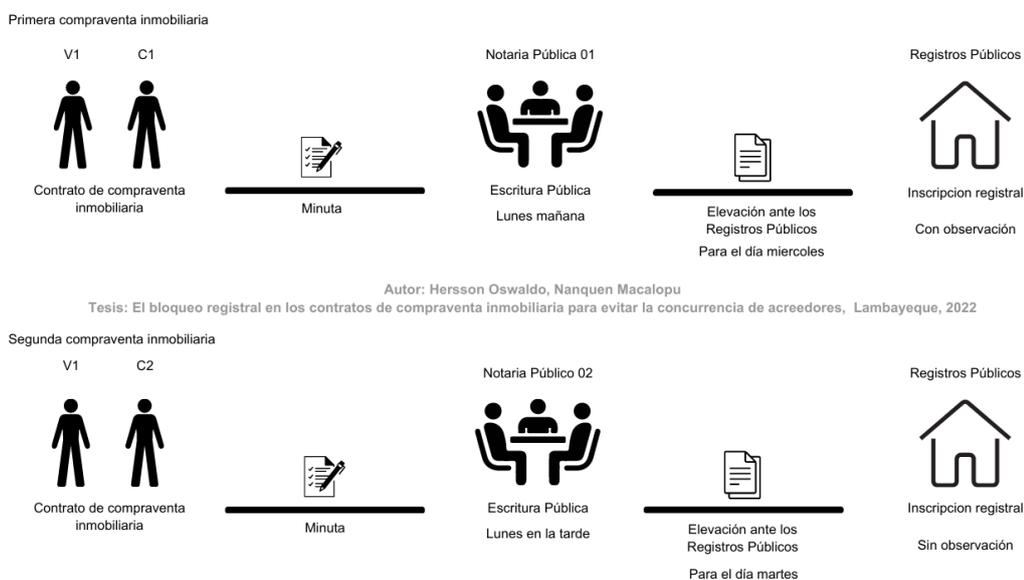
Para Gil (2020) el comprador una semana antes de firmar la escritura pública de compraventa inmobiliaria verifica la partida registral, empero, puede haber otras inscripciones en dicho lapso antes la firma de la escritura pública (10:41-11:10).

Asimismo, el comprador al firmar la escritura pública de compraventa inmobiliaria no puede verificar una semana antes, sino, el mismo día que firmara dicha escritura pública verificará la copia literal de la partida registral del inmueble e incluso el título archivado para tener conocimiento de lo que adquirirá, por lo tanto, verifica que su vendedor aún es titular registral, de modo que, según Gil (2019) el comprador que formaliza la escritura pública un día lunes en la mañana verifica que su vendedor figura como titular registral pero que elevarán su escritura pública un día miércoles la notaría; pero es mismo día el vendedor transfiere el mismo inmueble a otro comprador mediante escritura pública, y que al segundo día (martes) se eleva su escritura pública ante los registros públicos Sunarp, siendo este último quien logre inscribir su derecho antes los registros públicos sin tener observación.

Además, existe una confianza en el vendedor no sólo a nivel registral, sino, a nivel personal, es decir; que el comprador confía en su vendedor al ser un vecino, un amigo, un familiar o una persona cercana al comprador.

Figura 1

Fechas paralelas en el contrato de compraventa inmobiliaria



Nota. Elaboración propia.

b) Desconocimiento del bloqueo registral

Para Gil (2020) son las personas y los abogados que tienen un desconocimiento del bloqueo registral en materia de compraventa inmobiliaria sobre inmuebles que son de montos grandes como un millón (3:19).

El autor hace énfasis a dos aspectos, en primer lugar, en el precio de predios que no puede ser sujeta a una limitante de no actuar con mecanismos legales el cuidado al tratarse

de una inversión que contiene un gran valor económico en el tráfico inmobiliario, y en segundo lugar, en el desconocimiento de este instrumento que brinda los RP de manera facultativa, teniendo como consecuencia, asumir el riesgo de que el comprador no logre su derecho a ser titular registral, sino, un comprador distinto.

1.6.1.6. Principios registrales y civiles.

Los principios registrales, según Gonzales (2016) son criterios razonables, tienen la utilidad de oponer derechos o posponerlos en el ámbito judicial y que resuelven determinadas incertidumbres o controversias en torno a la propiedad y derechos sobre bienes (p. 60).

Para Donayre (2023), “Los principios de acuerdo con este cuadro son mandatos imperativos ineludibles, pero no se agotan con los en cuanto a los efectos u obligaciones que establecen y tiene una estructura abierta”. (5:37-5:49)

A modo de ejemplo que brinda el autor Donayre (2023) sobre la discriminación, la misma que se encuentra en el ser humano en cualquier circunstancia de no discriminar a la persona humana, (mandato) de modo que está establecido en nuestro ordenamiento jurídico a no discriminar, (agotamiento) de modo que no va a culminar o cesar el no discriminar y (estructura) que debe ser procurarse de no discriminar a nadie.

Entonces los principios en el ámbito registral, cumplirán su función regulada, en la cual no podrán agotarse a los ciudadanos dentro de la actividad, esfera o entorno registral.

a) Seguridad jurídica en los Registros Públicos Sunarp

Según Peña (2017) la inscripción registral que tiene el comprador, permitirá genera la

publicidad del acto a todos los ciudadanos del país como el titular registral del bien adquirido, para la obtención de préstamos dinerarios por entidades bancarias y de los servicios que brinda los Registros Públicos Sunarp.

No existe una norma que establezca que el contrato de compraventa inmobiliaria tenga que formalizarse mediante escrito o escritura pública, sino, que el legislador ha permitido que las partes establezcan la formalidad de sus negocios jurídicos, por lo que las partes optan por formalizar su contrato de acuerdo a sus intereses, de pretender acceder a los RP tendrán además de seguridad jurídica, todos los beneficios que brinda RP Sunarp, así como la publicidad de sus actos o contratos.

1.6.1.6.1. Principio de Publicidad.

Según Amado (2021) aquellos que se encuentren interesados pueden ver la información que brinda los RP (p. 203).

Vivar y Berrospi (2021) es la producción del conocimiento de la situación jurídica (p. 66). Es decir, dicho conocimiento de lo que contendrá los RP, como puede ser lo contenido en la partida registral y dentro de dicha partida los asientos inscritos o como el título archivado en un aspecto general, esto permitirá a la persona ser informada por esta entidad de RP.

Este principio tiene su base legal en el art. dos mil doce del CC y en el TUO del RGRP en su art. II y III del TP.

En cuanto al TUO del RGRP en su art. I sobre la publicidad de tipo material como aquella que brinda el RP sobre la publicidad material en el sentido de que los actos, contratos, anotaciones preventivas e inscripciones se publiciten jurídicamente, a diferencia del art. II del

reglamento citado sobre la publicidad de tipo formal es que exista la garantía de que toda persona acceda al conocimiento de lo contenido en la partida registrales y archivo central.

En ese sentido en el CC, se puede interpretar en un conocimiento que se tiene sobre lo que se contiene en las inscripciones que se hacen ante los RP Sunarp para todo el público, que, ante la problemática que se investiga, se relaciona este conocimiento, por ejemplo, en una compraventa inmobiliaria, cuando el comprador decide sacar una copia o certificado literal de la partida registral del inmueble para ver el estado legal del inmueble que pretende comprar y con ello verificar que figure como titular registral su vendedor, de modo que de ser así el comprador procede a formalizar la compraventa mediante un contrato escrito, y/o una escritura pública de compraventa inmobiliaria.

Por otro lado, dicho conocimiento también que tiene en acceso todo el público interesado, es la revisión del título archivado de lo cual existe cierto contenido formalizado para su inscripción, por ejemplo, el comprador observa o verificar que su vendedor antes era un comprador el cual se le transfirió la venta, de modo que, para ubicar o identificar un título archivado por ejemplo en la copia literal, figura en texto lo siguiente: en el número del título; y que podrá acceder a los documentos como la escritura pública de compraventa inmobiliaria.

La publicidad como un principio fundamental, debido a que como establece Peña (2022):

Entonces, el registro viene a ser ese mecanismo desde el Estado, que otorga seguridad jurídica a las transacciones sobre los predios y que, por tanto, disminuye los costos de transacción. El registro otorga la tan ansiada seguridad porque publicita quién es el titular del derecho sobre determinado predio, de modo tal que todos pueden tener conocimiento verdadero de quién es el titular y, por tanto, con quién

pueden contratar. De modo tal que esta seguridad que deriva de la publicidad del registro se da en dos momentos: antes de la adquisición e inscripción del derecho y también después. La razón del registro es que no haya transferencias, cargas o gravámenes ocultos que puedan afectar a los terceros adquirentes de algún derecho otorgado por el titular registral y que contratan amparados bajo la fe que otorga el registro. (p. 25)

A razón de lo antes citado por el autor, la publicidad es uno de los principios fundamental o relevante puesto que, en primer lugar; sirve como un medio para el estado que permite tener seguridad para los ciudadanos en las comunicaciones o acuerdos comerciales que estas puedan realizar o corroborar ante un medio como lo es RP Sunarp.

Para Faus (2022) el asiento registral es la verificación de los libros que contienen los RP. Según Gil (2019) no basta que el comprador al acudir a la notaría pública a formalizar la venta observe u obtenga la copia literal para enterarse de la información registral un día antes o en horas antes, puesto que el comprador no puede saber si su vendedor realizó la misma venta un día antes o lo pensara realizar a horas después sobre el mismo inmueble en otra notaría pública distinta.

En cuanto al título archivado, según Oficina de Comunicaciones e Imagen Institucional-Sunarp (OCII-Sunarp, 2022) son los documentos que han sido emitidos o presentados ante RP para una determinada inscripción por el interesado sobre un derecho o acto, de modo que una vez que han sido procesados en RP estos serán guardados en un determinado lugar o archivo registral ante la entidad antes mencionada (párr. 3).

Verbigracia, dentro de la copia literal de un bien inmueble se puede observar en una parte que se ha sido inscrito un determinado acto registral por el que, contendrá en dicha

parte en un lado se observa en texto lo siguiente: el título fue presentado con el N° 2022-00012345678.

1.6.1.6.2. Principio de Rogación

Para Huárniz (2019), no sólo “Comprende la solicitud, si no, dentro del proceso de calificación el registrador tiene que determinar la formalidad del título” (29:17-29:32).

Debe comprenderse que este principio está nombrado en un sólo art. con el otro principio de titulación auténtica, siendo su base legal de ambos principios el art. III del TP del TUO del RGRP, y el art. 2011 del CC.

De acuerdo con el art. III del TP del TUO del RGRP, en referencia sólo de la rogatoria como un principio, interpretativamente, es en primer lugar; a instancia o solicitud del interesado o solicitante se podrá extender el asiento registral, en segundo lugar; dicha solicitud es sobre todos aquellos actos que se puedan inscribir.

Según el art. 2011 del CC, sobre este principio es la calificación que hace el registrador de la legalidad o regulado por nuestro ordenamiento peruano sobre aquellos documentos ante la solicitud del interesado para que logre inscribir en los RP Sunarp.

Por otro lado, en relación con nuestra investigación, el bloqueo registral al pedirlo las propias partes contractuales hacia el notario público, sólo él podrá solicitar el bloqueo registral con el número de la partida registral del inmueble ante los RP Sunarp y adjuntando la copia simple de la minuta de compraventa inmobiliaria. Una vez realizado ello por el notario, el registrador podrá calificar en el bloqueo registral aspectos intrínsecos como que minuta haya sido presentado por el notario público por la forma de que es inscribible ante los RP Sunarp

(CCLXVI Pleno Registral, 2022, p.14). De modo que se reserva el asiento registral para el comprador hasta que se formalice el acto definitivo, que sería la escritura pública de compraventa inmobiliaria, que calificara también el registrador por el fondo de que un contrato que transfiere la propiedad como el de compraventa inmobiliaria, de ese modo que se evidencia este principio.

1.6.1.6.3. Principio de Titulación Auténtica

Para Amado (2021) “El precitado artículo regula el llamado título formal, a diferencia del título material en el sentido que este último es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, trasmisión o extinción del derecho” (p. 267).

Asimismo, según Amado (2021):

El fundamento de este principio es alcanzar la seguridad jurídica mediante documentación auténtica, es denominado también instrumentación pública, porque representa un requisito de la extensión de los asiento de inscripción. (p. 268)

Este principio de acuerdo con el TUO del RGRP en su art. III del TP, es sobre el denominado título en el cual este último tiene que estar en instrumento público que puedan ser motivo o causal de inscripción salvo que exista alguna disposición que no sea causal de inscripción.

Dicho principio también es denominado como título, la misma que tiene un enfoque desde la inscripción, conforme al art. 2010 del CC, dicho título debe estar en el propio instrumento público teniendo la salvedad.

En relación con la investigación, el bloqueo registral al ser solicitado por el notario público (a pedido de las partes contractuales), ingresado a mesa de partes de los RP Sunarp, ser calificado la minuta por el registrador como un anotación que previene (otros actos o derechos que pretendan ser inscritos), posteriormente las partes contractuales de la compraventa tendrán 60 días de existencia o vigencia para que formalicen el instrumento público como la escritura pública de compraventa inmobiliaria a fin de que sea inscrita.

1.6.1.6.4. Principio de Legalidad

Según Vivar y Berrospi (2021) este principio se basa en una evaluación tanto por el registrador como también implica una evaluación que tiene que conllevar en un nivel del Tribunal Registral.

Este principio, es regulado en el TUO del RGRP en su art. V del TP, el mismo que el título que requieren de su inscripción el registrador califique la legalidad del mismo, la misma que comprende dos aspectos, en primer lugar; que el título cumpla con las formalidades que requiera el mismo, también verifica el registrador la capacidad de los otorgantes o solicitantes y la validez del acto que requiere de inscripción ante los RP Sunarp, en segundo lugar; el registrador verificará aquellos obstáculos que encuentre en las partida registrales y si es apto para su inscripción del acto o derecho.

De modo que, dentro de la calificación que realiza el registrador lo realiza con base a título que se presente, así como de la partida registral vinculada al mismo, y los antecedentes que figuran en los RP Sunarp.

De lo antes mencionado, ¿cómo diferenciar la legalidad con la rogación del TUO del RGRP?, en que la rogación hace referencia la calificación del título que se encuentra

contenida en un instrumento que requiere su inscripción registral y que la legalidad hace referencia al cumplimiento de la misma con ciertas formalidades o verificaciones.

1.6.1.6.5. Principio de Legitimación

Para Gonzales (2016):

Por el contrario, el principio de legitimación consiste en la presunción de exactitud de las inscripciones, por lo cual los derechos que se publican se reputan concordantes con la realidad jurídica (art. 2013). Su relevancia se concentra en el ámbito judicial, administrativo y contractual, pero, tratándose de una presunción, no constituye norma protectora o atributiva de derechos, sino en simple regla simplificadora de la prueba en el tráfico. Precisamente, por su carácter de presunción, cabe la prueba en contrario. Es lo mismo que sucede con el artículo 912 del CC que presume la propiedad, pero no la atribuye, pues no constituye modo adquisitivo de dominio. (p. 60)

En este principio no es absolutista con lo registrado debido a que puede revertirse con una prueba en contrario, además que tiene un finalidad de prueba.

El art. VII del TP del TUO del RGRP hace referencia a los asientos registrales la mismas que han pasado por un procedimiento, la cual implica que es válido y que son exactos siendo lo antes mencionado una presunción de verdad, lo que implica que puede haber prueba en contrario.

1.6.1.6.6. Principio de Prioridad Preferente

Como lo hace notar Amado (2021) son sobre actos y contratos que se inscriben ante

los RP conforme al orden de tiempo que se ha efectuado la presentación, le brinda una protección registral frente a otros que pretendan inscribir (p. 247).

Para Gonzales (2016) este principio se basa en el rango de acuerdo a la inscripción que haya sido presentado primero frente a otros, se comprende como el orden de llegada (p. 60).

En ese sentido quien inscribe primero tendrá la protección del orden ante los RP, es decir sólo una protección en dicho ámbito registral, asimismo, esta preferencia se desglosa en dos apartados en la compatibilidad del derecho y su exclusión. Siendo el primero una compatibilidad del derecho, por ejemplo, la constitución de una hipoteca que llegó a inscribirse en RP, podrá volver a venderlo o hipotecarlo la persona que es deudora, siendo ello permitido o compatible. La base legal del mencionado principio es el art. IV del RGRP.

1.6.1.6.7. Principio de Especialidad

Para Vivar y Berrospi (2021) hace énfasis este principio a la organización adecuada que se tiene en el Registro Público en sus determinados asientos registrales. Este principio tiene su base legal en el art. IV del TUO del RGRP.

1.6.1.6.8. Principio de Prioridad Excluyente

Según Amado (2021) debe comprenderse a este principio que se diferencia porque está dirigido al registrador para que no se detenga a inscribir un título o como también un acto que es para registrar, así como no procede ni el rango de preferencia de su derecho (p. 248).

Bajo la misma línea, ¿procede la inscripción de un contrato de arrendamiento cuando

se está solicitando la anotación registral de un bloqueo registral de compraventa inmobiliaria?, según J. Chipana e Y. Chipana (2018) hace un comentario de la Resolución del Tribunal Registral número 2379-2014-SUNARP-TR-L, en el que se concluye, que el cambio de titularidad del bien no se conlleva con la inscripción registral de un contrato de arrendamiento (al ser el uso del bien), sino, con una transferencia de un bien inmueble por contrato de compraventa inmobiliaria, por lo tanto, la inscripción de un contrato de arrendamiento no resulta incompatible frente a la anotación preventiva del bloqueo registral en una compraventa inmobiliaria (p. 346).

Para Gonzales (2022):

Algunos autores confunden o asimilan el contenido del principio de prioridad excluyente con el principio de tracto sucesivo, en cuanto la existencia de un título anterior impide la inscripción de otro posterior. Sin embargo, dicha apreciación es inexacta, en cuanto el principio de tracto sucesivo está referido a la observancia de una cadena de transmisiones como un requisito para nuevas inscripciones, mientras que el principio de prioridad excluyente regula los efectos de los títulos inscritos, anotados o presentados respecto a otros incompatibles. (p. 380)

La incompatibilidad se diferencia porque existe el impedimento para poder presentarse, anotarse o inscribirse ante los RP, de lo contrario, podría realizarse. Este principio de incompatibilidad o impenetrabilidad tiene su base legal en el art. X del TP del TUO de RGRP y el art. 2017 del CC.

1.6.1.6.9. Principio de Tracto Sucesivo

Según Amado (2021) es la continuidad, encadenamiento, sucesivo entre las

titularidades sobre la cosa, ello es en el caso del tracto y los denominados derechos reales (p. 243).

Para Gonzales (2022) tiene que ver con la observación de las continuidades de las transferencias necesarias o requeridas para que pueda inscribirse un determinado acto (p. 380).

Que, se establece una continuidad de transacciones, en el que se comprende aspectos que están en un determinado tiempo, por ejemplo, el vendedor (V) mediante una compraventa inmobiliaria le transfiere el inmueble al comprador (C1) y al momento de elevarlo a RP resulta que es no puede inscribirse puesto que figura otra compraventa que se ha inscrito, resultando que el mismo vendedor le transfirió a otro comprador (C2) que también pretendía elevarlo ante RP, de modo, que RP realiza la denominada observación sobre la continuidad de la transacción realizada, debido en este ejemplo, al inscribirse una compraventa, C2 se convierte en titular registral y (V) deja de serlo, por lo que, (C1) fue observado y no logrando inscribir su derecho ante los RP.

Por otro lado, en cuanto a la transferencia de la propiedad inmobiliaria, esta misma es consensual o adoptada por las partes en como lo pretenden realizar, de modo que, no es obligatorio formalizarlo mediante un acuerdo escrito mediante documento o un acuerdo verbal, la norma deja en opción a las partes (art. 949 del CC), esto quiere decir que las partes al realizarlo conforme acuerden, pero deben tomarse en cuenta ciertas situaciones o implicancias posteriores, en primer lugar, que el comprador quiera inscribirlo tu título de escritura pública ante los RP para tener la seguridad jurídica, en segundo lugar, que el comprador si lo pretende vender su vendedor le condicione que se logre inscribir ante los RP; ¿el detalle sería si su vendedor registral como titular registral?, si logra comprarlo, el comprador cuando requiera inscribir su derecho ante los RP, tendrá que su vendedor realizar

los trámites para que figure como titular, a ello se le denomina continuidad en las transacciones.

Este principio tiene su base legal en el TP art. VI del TUO del RGRP y el art. 2015 del CC.

1.6.2. Contrato de compraventa inmobiliaria

1.6.2.1. Base legal.

En primer lugar; antes de abarcar la base del contrato de compraventa inmobiliaria se debe comprender lo que es un contrato:

El artículo mil trescientos cincuenta y uno del CC, establece que al contrato como el acuerdo que tendrán más de una determinada persona, el cual las partes pueden regular su acuerdo mediante la creación, regulación, modificación o incluso la extinción de su relación que es meramente patrimonial (Código Civil, 2019, artículo 1351).

Se suele comprender por los ciudadanos que el contrato es sinónimo de documento privado, por lo que, como establece la propia normativa sobre el contrato como un determinado acuerdo.

Pero no cualquier acuerdo es un contrato, debido a que este acuerdo además de que puede ser escrito o verbal entre las partes, es su carácter o aspecto patrimonial que se tiene en la relación jurídica, verbigracia, en un acuerdo de compraventa de bien inmueble en un predio, o la compraventa de bien mueble como el vehicular, entre otras nomenclaturas de contratos.

Se dirige entre dos personas o más personas para realizar la creación de la relación jurídica, su regulación entre las propias partes, así como la modificación que se tenga del acuerdo o su extinción de la misma.

1.6.2.2. Concepto.

Para Sobrino (2018) en la legislación de Argentina el contrato no es un acuerdo, sino, una voluntad permitida o lícita para manifestar un consentimiento dos o más personas, pero en la relación jurídica está el término de transferir, en lo cual en la legislación peruana no se encuentra taxativamente dicho término, pero su objetividad es meramente patrimonial (p. 20).

De la Puente (2020) considera que la conceptualización del contrato (como el acuerdo) adoptado por nuestra legislación peruana es la pertinente puesto que los ciudadanos puedan de esa forma conocer y entender sobre dicha definición (p. 11).

Además, de que, en la legislación de Francia, tiene similar redacción con la legislación peruana en cuanto a la redacción del contrato por su creación, modificación, regulación y extinción de la relación jurídica conforme al artículo 1351 del CC, sin embargo, cambia al considerarse convención la cual expresa al acto jurídico (De la Puente, 2020, p. 12).

Esto permite, comprender la postura del autor desde la perspectiva de tener una definición implementada de lo que es el contrato en el CC peruano, conlleva a poder entenderla e interpretarla por toda la comunidad jurídica.

Por otro lado, De la Puente (2020) el contrato tiene dos aspectos en su construcción, en primer lugar, por lo que consiste en el acuerdo no menor de dos, y, en segundo lugar, por

sus efectos de la relación jurídica patrimonial (p. 13).

Dichos efectos son la creación, modificación, regulación, y extinción de la relación de las partes contractuales que es jurídica y patrimonial.

Pero para Belvedere (como se citó en De la Puente, 2020), contiene una concepción del contrato no abarca todos sus aspectos, refiriéndose a los elementos que son diferentes al sólo acuerdo, la cual faltaría la causa, el objeto y la forma la cual el artículo mil ciento veinticinco del CC Italiano que si lo contiene (p. 13).

Según Muro (2016) el contrato es la definición que contiene la propia normativa del artículo mil trescientos cincuenta y uno del CC, de modo que tiene diversas nomenclaturas, entre ellas documento, operación económica o reglamento de interés particulares (p. 7).

A juicio de Gonzáles (2022c) “El contrato nace, contiene o permite en nacimiento de relaciones jurídicas patrimoniales (...)” (5:27).

En segundo lugar; sobre el contrato de compraventa inmobiliaria:

En la compraventa tiene la obligación la parte vendedora por el cual tendrá que transferir la denominada propiedad de un determinado bien (mueble o inmueble) al comprador porque éste pagará un precio que será en dinero (Código Civil, 2019, artículo 1529).

Para Coca (2021) comprende lo establecido en el art. mil quinientos veintinueve del CC, por el cual tiene obligación el vendedor como el comprador sobre la propiedad (párr. 30).

Sobre los bienes antes eran considerados como cosas, pero ahora comprende

también derecho como una casa o una concesión (J. Avendaño y F. Avendaño, 2017, p. 80).

1.6.2.3. Sujetos contractuales.

De acuerdo con el artículo mil quinientos veintinueve del CC, se observa que se establecen dos sujetos contractuales entre estos es el vendedor y el comprador.

Por lo que el vendedor será quien tenga que transferir un bien y el comprador tendrá que pagar un precio de tipo dinero hacia su propio vendedor, es por ello que tiene una prestación por las dos partes o también llamada recíproca.

1.6.2.4. Buena fe.

Para Mejorada (2022) es, “Cuando la buena fe es un principio que tiene que ver con la convicción que se está haciendo lo correcto (...)” (19:31-19:37).

Según Ninamancco (2023b) sobre la buena fe en los negocios jurídicos, las partes contractuales deben tener en cuenta la colaboración como un deber, haciendo énfasis también al art. 168 del CC, la interpretación sobre dicho negocio debe ser de acuerdo a lo que se expresa sobre el mismo y la buena fe, es decir; si las partes contractuales pactan determinado acto o formalidad deberá de cumplirse, por ejemplo, cómo direccionar en caso de discordancia en el negocio deberá remitir una carta notarial a determinada ciudad y no en un diferente (sucursal equivocada) para un determinado fin, sin embargo, el autor asevera, bajo el ejemplo, si se remite un documento a un lugar de destino diferente al pactado pero lo tiene una sucursal de la empresa o entidad, tendrá el conocimiento lo cual es relevante. Lo regulado por las partes contractuales se rige por el principio de *pacta sunt servanda* o lo que se haya expresado en el contrato es obligatorio con base legal en el art. 1361 del CC.

Asimismo, el mismo autor Mejorada (2022) la información que uno puede recabar son los datos, la posesión y de los RP, de modo que, en caso de la revisión de la realidad extrarregistral como la observación de un poseedor en materia de una compraventa inmobiliaria, no signifique que prime concretamente una mala fe, puesto que el comprador tiene que verificar o informarse al apersonarse en el inmueble para conocer el motivo por el cual el poseedor se encuentra en el inmueble, puede ser porque el poseedor es un arrendatario, prescribiente, propietario extrarregistral o que sustente algún derecho.

De modo que la buena fe puede ser entendida en dos aspectos, en primer lugar, como una creencia que se tiene sobre algo o alguien, y, en segundo lugar, en la forma de colaborar con otra parte contractual. Dicha creencia si se encaja en una compraventa inmobiliaria en donde el comprador cree porque su vendedor es su amigo, vecino, familiar, no pueda el vendedor volver a vender su inmueble a otra persona, sin embargo, cuando el comprador revisa el certificado literal y encuentra que no hay ninguna transferencia del inmueble, medida cautelar o la anotación de una demanda, creará que su vendedor sigue siendo el titular registral, no lo venderá a otro comprador, siendo esta buena fe en el comprador como objetiva porque ha hecho la revisión registral con el certificado literal, revisión de los títulos archivados del predio, pero ello no garantiza o no le brinda certeza en el comprador que su vendedor no lo vuelva a vender a otra persona; en cuanto al deber de colaborar se sujeta a lo que las partes contractuales hayan expresado o estipulado en su negocio jurídico o acto jurídico.

1.6.2.5. Autonomía de la voluntad.

Que, en primer lugar, de acuerdo con el inciso 14 del artículo 2 de los derechos fundamentales de la norma suprema, interpretativamente la licitud que deben tener los contratos es conforme a que no se vulnere el orden público.

Es por ello que, según Landa (2017) el artículo 2 de su inciso 14 este mismo se complementa con el artículo 62 de la misma norma suprema (p. 120). Por lo cual, se tiene que los contratos sean lícitos y la no contravención del orden público.

En ese sentido, el artículo antes mencionado según su normativa, existe una contratación con dos aspectos específicos la licitud y el orden público esto permite a la interpretación una búsqueda sobre el sentido de su existencia.

Dicha existencia es pensada en el ciudadano (como la parte débil frente a la otra parte fuerte) que busca conllevar a una contratación de cualesquiera de sus tipos, sea escritural o verbal para satisfacer sus necesidades o interés patrimoniales, por lo que es el Estado quien brinda una seguridad jurídica frente a una afectación que pueda tener el ciudadano.

Además, de la relación que tienen los contratos de adhesión o de masas por el que el ciudadano se suscribe y que dicho contrato en su contenido es lícito o que no se direcciona en contra del orden público, así como un consumidor no perjudicado.

1.6.2.5.1. Libertad de contratar.

Según Landa (2017) dicha libertad contratación no puede ser modificada puesto que el Estado garantiza y otorga seguridad sobre dicha libertad de contratación (p. 120).

La Constitución Política del Perú en su artículo 62 tiene como establecida una libertad de decisión que tiene la persona de celebrar con cualquier persona un acto o negocio jurídico determinado, la misma que es reconocida por nuestro Estado peruano.

Por otro lado, permite tener una seguridad jurídica a la persona de seleccionar a la persona para un determinado fin según sus intereses, por lo cual, estos mismos regularán su acuerdo.

1.6.2.5.2. Libertad de contractual.

Según Torres (2016), “Debe destacarse entonces que la Libertad contractual o de configuración interna en principio la deben ejercer las partes contractuales por igual, por lo cual el contenido contractual debe ser el resuelto de la participación de todas las partes” (p. 199).

La libertad contractual después de la decisión tomada por la parte contratante de selección, ambas partes contractuales determinan el contenido que contendrá el contrato para cumplir con su finalidad patrimonial.

1.6.2.6. Negocio jurídico.

Para Ninamancco (2021b) el negocio jurídico doctrinariamente es diferente con el acto jurídico, y su principal diferencia es la autorregulación de los intereses o reglas del juego que pueda realizar la persona, puesto que la voluntad siempre está presente.

Según Ninamancco (2021b):

(...) mientras que, en el acto jurídico, los efectos son establecidos fundamentalmente por la ley sin dar cabida a la declaraciones o intenciones que puedan declarar los sujetos, en el negocio jurídico si existe esa cabida y esto se nota en el negocio jurídico por excelencia, en el contrato en donde los sujetos, los particulares pueden establecer

con plena libertad sus términos y condiciones a un contrato, le ponemos plazo, condiciones sin ningún problema porque la ley nos abre la puerta con nuestra declaraciones tengamos una incidencia en los efectos jurídicos (...). (4:13)

De lo mencionado, el punto diferenciador como ha se ha hecho mención es la auto regulación por el sujeto o las partes contractuales, bajo la analogía de poder tener opciones variadas, como en los contratos que cláusulas podrán ir, la forma del pago, el plazo entre otras opciones que pueda tener en acuerdo las partes contractuales.

Para Muro (2016) el contrato es un acto jurídico con base en el artículo ciento cuarenta del código sustantivo, por lo que, cada ítem de los incisos lo enfoca de manera general para su aplicación, verbigracia en cuando a plena capacidad de ejercicio se entenderá que lo tienen los sujetos que conformarán el contrato (p. 8).

Por lo que, estos sujetos emitirán una declaración o manifestación de voluntades, así sucesivamente serán con los demás incisos del artículo antes mencionado, como el objeto, la forma prescrita bajo sanción, la finalidad.

1.6.2.7. Adquisición de la propiedad.

La constitución peruana en su art. 70, establece que la propiedad no puede ser violada, por lo que es el Estado quien así lo garantiza en nuestro ordenamiento nacional peruano.

Según Pasco (2019) sobre el artículo setenta de la norma suprema, se caracteriza en que la propiedad no pueda ser vulnerada, porque es el propio propietario quien determinara si quiere y consiente transferirlo a un tercero (párr. 1).

Para J. Avendaño y F. Avendaño (2017) los modos de adquirir la propiedad son cinco, entre ellas, la apropiación, accesión, prescripción, especificación y mezcla, y la transmisión, conforme al libro de derechos reales del CC (p. 71).

Es por ello que, en el presente ítem, es materia de investigación la adquisición de la propiedad en el modo de transmisión.

A juicio de J. Avendaño y F. Avendaño (2017) la propiedad para que nazca como un derecho, este se clasifica en originaria, derivada, título universal y singular, oneroso y gratuito (p. 70).

a) Propiedad originaria

Según Solís (2021) hace alusión que en la propiedad originaria no participa ninguna parte en la transferencia de un bien, verbigracia, cuando la persona se encuentra a una piedra en cualquier lugar.

Como señala Coca (2021) cuando se adquiere la denominada propiedad se conlleva a realizarlo sin que intervengan los sujetos del derecho como lo son el adquirente y transferente, adicionalmente, es necesario que uno parte actúe para que sea considerado propietario (párr. 4).

Como afirma J. Avendaño y F. Avendaño (2017) la adquisición de una propiedad es producida o conllevado por un hecho producido natural o que ha sido exclusivo por el que lo adquiere (p. 70).

De los autores antes mencionados, en la propiedad originaria, se direcciona que el inicio de la propiedad para ser originaria no interviene o participa ninguna parte, por el contrario, el adquirente será por parte del mismo como, verbigracia, encontrarse un pedazo de madera, una piedra, cuando se incorpora a tu terreno un pedazo de tierra.

b) Propiedad derivada

Según J. Avendaño y F. Avendaño (2017) en la adquisición de la propiedad derivada existe una transmisión, en el cual una transfiere y el otro adquiere una propiedad como lo es un bien inmueble (p. 70-71).

De modo que, la transferencia de dos por dos personas uno es el emisor y el otro es un receptor del inmueble que es materia de transferencia, a diferencia de cuando no existe ninguna participación para su adquisición.

1.6.2.7.1. Transmisión de la propiedad.

El art. 923 del CC establece interpretativamente que la propiedad como derecho, es un poder para el ser humano en el ámbito jurídico para que pueda disponer un determinado bien, recuperarlo, usarlo o disfrutarlo.

Asimismo, debe ejercerse la propiedad con equilibrio en la sociedad según un interés y conforme a lo que la ley límite.

Según Solís (2021), sobre la transferencia de la propiedad:

(...) La compraventa se sirve de esa figura de los derechos reales, llamada

transferencia de propiedad. Pero, tranquilos, no sólo en la compraventa, se puede utilizar la categoría de transferencia de propiedad propia de los derechos reales, del libro de los derechos reales, se puede utilizar no sólo en la compraventa, también en la donación, en la dación en pago, en varias figuras se puede utilizar (...). (1:06)

A razón de la interpretación que tienen los ciudadanos sobre la transferencia de la propiedad al encajarlo o relacionarlo directamente con la compraventa, cuando esta categoría se relaciona con otras más figuras jurídicas como la donación, dación en pago como entre otras más.

Por otro lado, sobre si se transfiere la propiedad o el bien, a juicio de Solís (2021) establece que, se transfiere la titularidad del derecho de la propiedad a cualesquiera de las personas, porque en el bien no hay un cambio, sino, la titularidad del propio bien.

Esto permite comprender que se transfiere la titularidad sobre un determinado bien por lo que también permite esto el tráfico o movimiento de la economía en la sociedad.

Para Solís (2021) considera que la propiedad debe tener una nueva definición en el sentido de que la propiedad es una situación relativa de una persona con un bien determinado, además de que la persona tendría todas las facultades sobre el bien mientras no afecte los derechos de los demás y no vaya en contra de la ley en el país (29:03).

Que, el artículo 949 del CC establece sobre la transferencia o transmisión (también llamada), pero del tipo inmueble en el cual con sólo obligarse (el vendedor) dicha transferencia hacia su acreedor (comprador) lo hará (titular) propietario del inmueble, salvo con las limitaciones.

A diferencia del artículo novecientos cuarenta y siete del CC, la transferencia para su efecto, además de ser sobre bien mueble es de tradición salvo la limitante de una disposición legal. Dicha tradición se interpreta por la entrega física del bien.

Dichas limitantes del art. 949 del código acotado, serían una disposición legal, o, así como también un pacto contrario, lo que nos permite interpretar en una libertad de formalidad que tendrán o no por las partes contractuales, como por ejemplo se tenga una formalidad de constituirse por escritura pública para su posible inscripción registral.

Para Rios y Leyva (2021) sobre los inmuebles para su transferencia el sistema del país de Francia como la que adopta la consensualidad siendo el simple acuerdo de las partes.

Sin embargo, para la teoría o influencia de Alemania, es necesario para la transferencia sobre el inmueble la inscripción por las partes contractuales a realizar.

A juicio de Rios y Leyva (2021) las transferencias de los inmuebles que establece el art. Novecientos cuarenta y nueve del CC peruano, este último se rige por el principio de consensualidad, es decir por el único acuerdo de las partes.

Por lo cual, nuestro ordenamiento jurídico peruano, al tenor del artículo antes citado en el párrafo anterior, se rige por el simple acuerdo la transferencia del inmueble, por lo tanto, al no exigirse una formalidad, son las partes contractuales quienes lo establecerán o no necesariamente.

Como opina J. Avendaño y F. Avendaño (como se citó en Rios y Leyva, 2021) no es importante que se suscriba un contrato, se haga la entrega de determinado bien mueble o inmueble o su inscripción en la Sunarp, de modo que desde la perspectiva del legislador sólo

basta el consenso acuerdo por las partes.

Se comprende que la noción del legislador ha sido regular el art. novecientos noventa y nueve del CC para su transferencia el simple acuerdo de las partes mas no una formalidad que se requiera para el nacimiento de la obligación.

Bajo la misma línea, empleando las palabras de Rios y Leyva (2021) considera que no se cumple con lo establecido en el art. 949 del CC del simple acuerdo de las partes en transferir un inmueble debido a que se tiene protección al acreedor que formalizó su derecho de adquisición de dicho inmueble.

Por lo que para este autor existe una antinomia u oposición entre el art. 949 y 1135 del CC, puesto que el primero establece la transferencia inmobiliaria una obligación por el simple acuerdo por las partes y en la segunda una preferencia al acreedor (comprador) teniendo protección por la formalización notarial (legalización del contrato, minuta o escritura pública), o de inscripción registral realizada.

Además, de que en los contratos de compraventa inmobiliaria no existe una formalizada exigible, debido a que el art. 949 del CC establece interpretativamente que la obligación de transferir se generará con la consensualidad en las partes contractuales, convirtiéndose el acreedor en titular propietario de dicho inmueble.

Que con respecto al art. 1135 del código acotado, la protección del acreedor en calidad de comprador según la normativa interpretativamente, será de tener la denominada buena fe y la prioridad en los registros públicos si ha inscrito su derecho ante los registros públicos Sunarp, de lo contrario tendrá que analizarse el rango en el que se encuentra el acreedor.

Además, que el artículo antes citado en el párrafo anterior, sus preferencias o rangos será, en primer lugar, aquel que llegó a inscribir ante los RP Sunarp, en segundo lugar, de no haber inscripción registral, el rango será sobre al título de fecha anterior o antigua.

En cuanto al segundo rango dicho título anterior podría encajar entre contratos de compraventa inmobiliaria la más anterior (antigua), dos escrituras públicas de compraventas inmobiliarias la más antigua, o dos contratos con firma de las partes contractuales.

En tercer rango se tiene a la fecha cierta que lo realiza el notario público en caso de ser el título más antiguo, por ejemplo, aquellos contratos de compraventa inmobiliaria que tendrán la certificación o legalización del contrato antes el notario público.

Tabla 4

Interpretación del art. 1135 del Código Civil

N	Rango	Descripción	Ejemplo
01	Inscripción registral	Logra la inscripción ante los registros Sunarp con buena fe.	Una compraventa inmobiliaria en donde participa el vendedor como titular registral y la escritura no tiene ninguna observación culminando con la anotación de la inscripción.
02	Fecha anterior o antigua	Documentos que tienen fecha con mayor antigüedad de formalizado el acto o negocio jurídico.	Dos contratos como documentos antiguos. Dos escrituras públicas antiguas.
03	Fecha cierta	Fecha que verifica que dicha fecha es real, ello mediante el Notario Público brindará fe del acto o negocio jurídico formalizado.	Contrato de compraventa certificado o legalizado por notario público.

Nota. Elaboración propia.

Asimismo, debe comprenderse sobre el art. mil ciento treinta y cinco del CC que en una compraventa inmobiliaria se enfoca en una protección hacia el comprador (entiéndase como acreedor) por la buena fe que posee y que dicho enfoque se brinda a razón de que

aparecen (concurrentes) varios compradores sobre el que el vendedor (como deudor) se ha obligado a realizar acá cada uno de estos compradores la entrega de dicho inmueble.

En cuanto a la libertad de la forma que regula nuestro CC, contiene dos pilares como el probatorio y de formalidad, es por dicha libertad en una compraventa inmobiliaria de cómo van a formar las partes el traspaso o transferencia del llamado dominio por medio del contrato que los obligará se generará como consecuencia de ello el perfeccionamiento.

El art. 1352 establece interpretativamente el perfeccionamiento del acuerdo por el sólo consentimiento por las partes según lo establezcan, salvo que tenga una formalidad por ley (que de no cumplirse se castiga con la denominada nulidad).

En cuanto al momento de la transferencia de la titularidad de la propiedad inmobiliaria, se produce en uno sólo acto, puesto que se requerirá la sola obligación, por lo que el registro en los contratos de compraventa inmobiliaria es declarativo, no obligatorio al no exigirse por normativa su inscripción ante los registros públicos Sunarp. Al hacerse mención a la transferencia, es el contrato el que se transfiere un derecho real como el de la propiedad en su tipo de bien inmueble.

1.6.2.8. Fases en la compraventa con el bloqueo registral.

1.6.2.8.1. *El contrato de compraventa inmobiliaria.*

El primer paso del proceso en una compraventa inmobiliaria es la realización de un contrato o también llamado acuerdo, en el que se exterioriza o formaliza por medio de un documento privado, dicho documento será escritural.

A tenor de que las partes contractuales, decidan brindar una formalidad a su acuerdo por un documento escrito, tendrá también que cumplir con adecuadas cláusulas, ello para una buena interpretación en caso de cuestionarse el contrato por la contraparte.

En la mayoría de los contratos se redactan determinadas cláusulas conforme a cada tipo de contrato, de modo que es fundamental que se incorporen determinadas cláusulas al propio contrato.

Para Chipana (2021) el contenido de un cualquier tipo de contrato es importante que contenga la identificación de las partes que lo celebran (p. 46). Que, si bien es cierto la cláusula contractual que identifica a las partes contractuales, pueden estar incluido en texto en una sección específica o sin sección.

Para Chipana (2021), debe contener el contrato “El tipo contractual que las partes van a suscribir. Los nombres completos (o razón social) de las partes y sus documentos de identificación. El estado civil. El domicilio. El correo electrónico” (p. 46-47).

En el caso del tipo contractual, según Chipana (2021) tiene que ver con el nombre que se le pone al contrato en el documento, que no es una obligación, pero sí es específico con el título y contenido recomendable, y se evite confusiones (p. 47). Verbigracia en el encabezado del documento como; contrato de donación, contrato de compraventa de bien inmueble o mueble, contrato de prestación de servicios, contrato de permuta, entre otros.

Pero en el hipotético caso de establecer en el encabezado el documento el tipo de contrato, pero en el resto del contenido no concuerde con ello, el artículo 168 del Código Civil hace referencia a la buena fe y la interpretación del acto jurídico.

Frente a lo establecido en el encabezado y el contenido debe primar el contenido, con base en el artículo 168 del CC, puesto que acto jurídico tendrá que interpretarse con lo expresado en el acuerdo, es decir; por el contenido.

Cuando se establece en el encabezado o título, verbigracia, un contrato de permuta, pero el contenido se establece o estipula el precio y el bien del inmueble tendrá la apariencia de un contrato de compraventa inmobiliaria por los elementos que contiene la compraventa.

En cuanto al proceso o camino de la venta inmobiliaria, se tiene al contrato de compraventa inmobiliario, cuando las partes contractuales lo celebran su formalización mediante un documento privado (no siendo uno verbal), como uno de los pasos para obtener la titularidad de la propiedad inmobiliaria el comprador, ello conforme a lo establecido en el art. 949 del CC es consensual o como partes según las partes, no existiendo una regulación que establezca una formalidad propia.

Inclusive las partes contractuales, optan por legalizar su firma de su compraventa inmobiliaria ante el notario público de su preferencia para efectos de una fecha cierta del documento privado del contrato de compraventa inmobiliaria.

1.6.2.8.2. Minuta de compraventa inmobiliaria

Según Amado (2021), "Es el esquema de un escrito o contrato, que luego se ha de extender o copiar con las formalidades debidas" (p. 813).

Para Amado (2021) dentro de sus características será que contendrá el acto jurídico, es firmada por el abogado letrado, lo redacta también el abogado, es una solicitud ante el notario público, contiene la voluntad y su firma del(los) otorgante(s), debe contener una fecha,

es un valor de prueba, es un medio privado o instrumento, presenta algunas excepciones, contiene requisitos de forma y de fondo (p. 813).

En cuanto a la venta inmobiliaria, se formaliza la transferencia del inmueble por las partes contractuales una vez formalizada mediante documento privado, las partes optan con su minuta de compraventa inmobiliaria firmada por un abogado en que se solicita a que el notario público extienda su registro una escritura pública de compraventa inmobiliaria.

1.6.2.8.3. *Solicitud del bloqueo registral.*

Es importante hacer énfasis en el motivo por el cual se agregó dentro de los apartados del procedimiento o camino de la venta, porque se ha consignado la solicitud del bloqueo registral como un paso adicional a la venta, no significa que sea lo más recurrente o frecuente por nuestra sociedad peruana en los negocios.

Sin embargo, amerita este mecanismo registral una opcional por las partes contractuales por medio de la solicitud sólo ante el notario público de su preferencia el bloqueo registral a fin de que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble dicho acto o contrato y con ello que pueda figurar públicamente (publicidad registral) la inscripción registral, observándose en la copia literal del inmueble.

Para Gonzáles (2022a) este mecanismo registral tiene una necesidad ante el tiempo momentáneo de la celebración de la constitución de un acto de derecho real hasta la denominada inscripción en los RP (p. 138).

Asimismo, a juicio de Gonzáles (2022a) para su solicitud se requiere la minuta de la compraventa inmobiliaria la misma que se ha referido a la transferencia del inmueble.

Entonces los pasos que mayormente se concretan en realizar las partes contractuales son, el contrato, la legalización de contrato, la minuta, escritura pública todas de compraventa inmobiliaria y su inscripción registral de dicho contrato.

De modo que, dichos pasos aplicando el bloqueo registral serían, la formalización de un contratos de compraventa inmobiliaria, la legalización del mismo contrato de compraventa inmobiliaria, la minuta de compraventa inmobiliaria y con ello (antes de formalizar la escritura pública) entra a tallar el bloqueo registral, debido a que el notario público cuando las partes contractuales le solicitan un bloqueo registral se necesita copia simple de la minuta y el número de la partida registral del inmueble para que oficie el notario la solicitud ante los RP Sunarp, el registrador lo anota preventivamente, y posteriormente tendrán las partes contractuales un plazo de sesenta días para poder formalizar (su venta o decisión de continuar con la transferencia de la venta) con la escritura pública (reafirmación de su manifestación de voluntad) de compraventa inmobiliaria, de modo ante la inscripción del bloqueo tendrá reservado un asiento registral o espacio para que se pueda inscribir su derecho de contrato inmobiliario ante los RP Sunarp, sin que nadie pueda inscribir dentro del plazo mencionado otro acto o contrato siempre y cuando sea incompatible.

Se comprende que para solicitar el bloqueo registral se requiere además de la solicitud o pedido ante el notario público, la copia simple de la minuta, como la minuta de compraventa inmobiliaria es admisible de inscripción. Por otro lado, la minuta de constitución de hipoteca para solicitar un bloqueo registral en la práctica es muy aplicada, a pesar de que en su art. mil noventa y ocho del CC establece que se constituya o formalice por escritura pública y su validez se requiera entre otras la inscripción en el registro (art. mil noventa y nueve del CC), que, ante diversas posturas, entre estas, al no especificar el art. mil noventa y ocho del CC que la escritura no se sancione o castigue con nulidad será su constitución una forma de

prueba conforme al art. ciento cuarenta y cuatro del CC, y que la inscripción que requiere la misma se deba diferenciar con un contrato del derecho real de hipoteca, para Navarro (2020) no es un requerimiento que el contrato de hipoteca se formaliza con la escritura pública de hipoteca (para lograr demandar el otorgamiento de Escritura Pública), y que el derecho real de hipoteca nace cuando se inscribe ante los RP Sunarp. Sin embargo, para Ninamanco (2023a) tiene la postura de una forma solemne de modo que hace referencia al fundamento cuarenta del sexto pleno casatorio civil, el mismo que establece que de no inscribirse no nace la hipoteca. Por lo tanto, de lo mencionado la minuta de la constitución de hipoteca como contrato sirve como medio de prueba porque aquellos actos que no se sancionan con nulidad servirán de prueba.

1.6.2.8.4. *Escritura pública de compraventa inmobiliaria.*

Para Amado (2021) lo define como un instrumento que es público ante el notario público lo cual es denominado como protocolar por el cuidado o guardado que se realiza una vez que fue redactado y autorizado por el notario público conforme a las normas vigentes (p. 810).

Además, de que dicho instrumento protocolar antes mencionado contiene uno o más actos jurídicos, verbigracia, en una escritura pública de compraventa inmobiliaria puede pagar el comprador con su dinero el inmueble y la otra parte faltante de dinero mediante un préstamo por una entidad bancaria, por lo que se constituye una garantía hipotecaria por parte de la entidad bancaria, en consecuencia, la escritura pública contendrá la minuta de una compraventa inmobiliaria y una constitución de hipoteca en garantía del dinero que prestó al comprador.

Según González (2022b) es un documento que contiene o una matriz que se agrega

a un protocolo o archivador por el propio notario público, además de que esté contenido en el art. 51 de la LN (p. 965).

Su base legal está regulada en el art. 50 y 51 del DL 1049. En cuanto la formalización de la venta, una vez que las partes realizaron la venta con la transferencia del inmueble, legalizaron su firma, formalizaron la minuta para tener fecha cierta con la fe pública del notario público, las partes opta a formalizar la escritura pública (por la solicitud que hicieron con la minuta) a efectos de fecha cierta que se genera o la fe pública que emite el notario público, se guarda en el registro que cuenta el notario en su propia notaría pública.

También tiene efectos si así lo requiere u opta el comprador posteriormente formalizado o las partes contractuales para que se pueda elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los RP para que se inscriba su derecho, así como para que también tenga efectos de la publicidad registral.

1.6.2.8.5. *Inscripción en la Sunarp.*

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sunarp (Sunarp, 2021) que lo versa sobre el acto o contrato que ha sido emitido por el notario público, esto sea evaluado ante por el registrador de RP Sunarp, a fin de que determinar el cumplimiento de las normas peruanas, de serlo pueda inscribirse ante los RP (párr. 1).

Una vez formalizada la escritura pública de compraventa inmobiliaria, son las partes quienes deciden si elevar la escritura pública o no necesariamente, puesto que no es obligación formalizarla.

De modo que, si las partes tienen formalizada la escritura de compraventa inmobiliaria,

tienen la posibilidad de elevar ante RP su derecho de inscripción, por lo tanto, se logrará su inscripción y con ello los efectos de la publicidad registral, así como la de la protección registral.

Protección registral a la que hace referencia el art. 1135 del CC, al brindar preferencia a quien inscribe primero ante los RP Sunarp. Frente a lo mencionado, es evidente que se condiciona a quien llega primero a inscribir su derecho ante los RP, de modo que, si no se tiene una inscripción, se tendrá otra valoración según el rango que establece la normativa.

De modo, que ante caso de no haber una inscripción registral cuando aparecen otros compradores (en calidad de acreedores, art. 1135 del CC), se tendrá en cuenta como preferencia al título que contenga una fecha anterior, comprendiendo cómo a ello a dos contratos de compraventa inmobiliaria sin legalizar las firmas de los contratantes.

Otra de las preferencias sería si en caso no se tiene una fecha anterior que al menos tenga fecha cierta, es decir la legalización de firmas por las partes contractuales, debido a que el notario público es quien brinda fe pública sobre dicho acto, por lo tanto, dicha fecha comprende el tiempo en el que el notario público ha podido brindar fe pública sobre el documento.

En relación a este apartado, son las partes quienes realizan frecuentemente o por costumbres en los contratos de compraventa inmobiliaria la elevación de la escritura pública ante los RP con la finalidad de obtener la seguridad jurídica.

1.6.2.9. Decreto Ley 18278.

El art. uno del DL 18278, ha establecido el bloqueo a dos tipos de personas, que lo

soliciten, sobre lo que se pretende celebrar (acto o contrato) de lo que pretende hacer en su favor. Lo cual establece la propia normativa la solicitud del bloqueo registral, lo que evidencia que es facultativo el bloqueo registral al establecerse así en la redacción del decreto en mención. De modo que, la persona podrá escoger si solicitar el bloqueo a su contrato de compraventa inmobiliaria o no hacerlo.

II. MATERIAL Y MÉTODO

2.1. Tipo de estudio y diseño de investigación

2.1.1. *Tipo de estudio*

Bajo la misma línea tendrá como tipo de estudio, también llamado tipo de investigación, que, de acuerdo a su grado de abstracción, será básica, para Salgado-Lévano (2018) el motivo de realizar la investigación por parte del investigador es para la obtención de conocimientos nuevos, teniendo como finalidad el aportar en la teoría, así como su aumento en esta misma (p. 64). Será básica porque además de generar nuevos conocimientos sobre la investigación, también servirá para posteriores investigaciones de similar forma investigativa.

En cuanto a la naturaleza de los datos la metodología o el enfoque aplicarse será cualitativo, para Salgado-Lévano (2018) por la interpretación que conlleva la investigación de lo específico (p. 65). Asimismo, será como enfoque cualitativo, porque se realiza un estudio del fenómeno naciendo de la observación y la entrevista con la finalidad de obtener información para generar resultados positivos o negativos que permitan ser determinantes en la sociedad.

En cuanto al tipo de investigación, de acuerdo con su proceso formal será de método inductivo, como afirma Salgado-Lévano (2018) se enfoca desde la particularidad de un caso y en lo general en la extracción de las conclusiones del propio caso (p. 64). Direccionando la investigación desde lo particular a lo general de modo que tiene como propósito aquellos descubrimientos de lo general y por las observaciones de la realidad las teorías corroboradas en la investigación.

Para Aranzamendi y Humpiri (2021) además de partir del razonamiento dentro de un procedimiento, se parte de lo general a lo específico de modo que el investigador conlleva a realizar una verdad. Por lo que este método será empleado a los fines de poder construir adecuadamente las conclusiones.

En cuanto al nivel o alcance de la investigación conforme al propósito de esta investigación, será exploratorio, porque examina un tema poco estudiado o no abordado en una investigación.

2.1.2. *Diseño de investigación*

Según Fuster (2019) el fenómeno es analizado como parte de una unidad o parte del todo la cual tiene relación con la experiencia de vida o vividas sobre un fenómeno en la forma en que lo percibe el sujeto (p. 202). El diseño o método de la investigación será el análisis fenomenológico, porque busca conocer la experiencia obtenida con el bloqueo registral en los contratos inmobiliarios para evitar la aparición de otros compradores en calidad de acreedores ante los sujetos de estudio, y también para contrastar en la realidad social en donde se conocerá si el problema continúa pasando o ha culminado a pesar de que la situación social siga existiendo.

En cuanto al tipo de diseño de investigación será no experimental, para el Instituto de Educación Técnica Profesional de Roldanillo, Valle (INTEP, 2018) tiene como base la no intervención del investigador en un modo directo, debido a la no alteración hacia el objeto de la propia investigación dentro de un contexto. Asimismo, el tipo de diseño no experimental, será porque no se manipulan variables y por la naturaleza en el derecho.

Asimismo, será de un corte transversal o también llamado seccional porque se

conlleva a realizar en un sólo tiempo con las mismas categorías de investigación.

2.2. Escenario de estudio

Como establece Colas et al. (como se citó en Salgado-Lévano, 2018) la población como aquel conjunto permitido en el universo metodológico que forma la referencia para seleccionar la muestra para los resultados (p. 105).

Para Moreno (2021) son consideradas como la totalidad sobre un determinado fenómeno entre ellas puede ser individuos o personas, medidas u objetos que contienen unos aspectos que estudia o las aquellas denominadas características.

El escenario de estudio en esta investigación, serían en las notarías públicas en el Departamento de Lambayeque, que por las entrevistas que serán realizadas se conseguirá toda la información de acuerdo a cada punto de vista o perspectiva de los notarios públicos que tendrán relevancia en el fenómeno de estudio cumpliéndose los propósitos en esta investigación.

2.3. Caracterización de sujetos

Con las entrevistas por parte de los profesionales del derecho como lo serán 05 notarios especializados en el derecho notarial y registral, civil y todas las ramas que son de su materia, se realizará el análisis de sus opiniones y criterios en el departamento de Lambayeque. Por lo que, atendiendo a las consideraciones y diferentes posiciones que podrían sostener los especialistas en sus opiniones, se determinará el aporte que se generarán en cada punto de vista a la investigación y tomarán importancia en la investigación también en el enfoque cualitativo que se establecerá en esta investigación.

La muestra como parte de la investigación, para Salas (2020) es aquella que se subsume dentro de la propia población, y puede utilizarse cuando no es posible estudiar toda una población o aquel espacio por ser muy extensa, además de ello se tiene como finalidad presentar los rasgos y para mayores descubrimientos del estudio con la muestra seleccionada.

Tabla 5

Características de los notarios públicos

Participantes	ID	Genero	Grado	Entrevista	Departamento
Jaime Cárdenas Fonseca	N1	M	Licenciado	Presencial	Lambayeque
Edwin Germán Abanto Montalván	N2	M	Licenciado	Presencial	Lambayeque
Antonio Enrique Vera Méndez	N3	M	Magister	Presencial	Lambayeque
Segundo Alfredo Santa Cruz Vera	N4	M	Magister	Presencial	Lambayeque
Pedro Abraham Valdivia Dextre	N5	M	Magister	Presencial	Lambayeque
Total					05

Nota. Elaboración propia.

2.4. Categorías, subcategoría y operacionalización de categorías

Tabla 6

Operacionalización de categorías

Categorías	Subcategorías	Indicadores	Definición conceptual	Ítems	Técnicas e instrumentos
Bloqueo registral	Motivación para la generación de la solicitud del bloqueo registral	Confianza de la venta Desconocimiento o del bloqueo registral	Sunarp (2019), "Protege la ejecución o inscripción futura de	Solicitud del bloqueo registral ante la confianza de la venta	Técnica: Entrevista abierta a profundidad

					compraventa o hipoteca (...)” (párr. 1).	Razones de no elevarse la escritura pública de compraventa inmobiliaria	
	Pertinencia de la aplicación del bloqueo registral		Vigencia del bloqueo registral			Modificatoria del artículo 1 del Decreto Ley 18278	
						Pertinencia de 60 días para culminar los trámites administrativos	
						Fomentación de la seguridad jurídica	
Contrato de compraventa inmobiliaria	Motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral	Decreto 18278	Ley	El acuerdo patrimonial de la compraventa en el cual el vendedor le transfiere el bien al comprador y este último a pagar dicho bien en dinero (Código Civil, 2019).	Trámites administrativos generan la no inmediatez	Falta de un sistema de publicidad notarial	Instrumento: Guía de entrevista
		Seguridad jurídica en las relaciones contractuales				No obligatoriedad del bloqueo registral en Chiclayo	

Nota. Elaboración propia.

2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En los presente subapartados se establecerá la técnica e instrumento que serán aplicados en la presente investigación. En ese sentido para Aranzamendi y Humpiri (2021) afirma que la técnica de recolección de datos son sinónimos de técnica e instrumento, además, de que la técnica es parte del método.

Sin embargo, a pesar de que se considere tanto a la técnica con el instrumento como

sinónimos, se puede precisar que existe una diferencia siendo la técnica la forma de dirección o camino hacia la investigación, y en cuanto al instrumento como el complemento o apoyo para el primero (Baena, 2017).

En consecuencia, la técnica es el medio por el cual se recolecta los datos para la investigación y en cuanto al instrumento es la materialización de la técnica a implementar como investigador.

2.5.1. Técnicas de recolección de datos

2.5.1.1. Entrevista abierta a profundidad.

La modalidad de la entrevista será de tipo abierta, como parte de las características de la entrevista porque el entrevistado podrá expresarse. Es Menester resaltar que mediante la entrevista que será aplicada, se adquirirá la comprensión del fenómeno recogiendo la información que sea relevante para la investigación.

2.5.2. Instrumentos de recolección de datos

2.5.2.1. Guía de entrevista.

En cuanto a la validez del instrumento, será de un enfoque cualitativo no siendo necesario contar con especialistas para su validación, sin embargo, no limitante o exclusión para que se pueda aplicarse.

En cuanto al instrumento que será aplicado, se cuenta con la guía de entrevista, la misma que será realizada de manera personal, será además abierta o flexible pero rigurosa porque están direccionada a las respuestas de los objetivos de la investigación es así que se

conlleve en una estructuración de las preguntas a formular, dicho formato o esquema a utilizar será encontrados ubicados en los anexos de esta presente investigación.

Es por ello que la entrevista que será aplicada, conlleve implementarse con una grabadora de voz para efectos de la transcripción segura de la información como parte de la recopilación de los datos. Además de permitir mediante la entrevista la comprensión del propio fenómeno que permitirá recopilar información para esta investigación.

2.6. Procedimientos para la recolección de datos

La recolección de los datos para el procedimiento fue aplicada en una entrevista presencial a los sujetos de estudio para esta investigación, finalmente se utilizó el programa Excel para codificación de la información.

En la técnica de entrevista presencial se acudió a lugares como son las notarías especialistas en derecho civil o notarial y registral del Departamento de Lambayeque, para extraer la información importante del tema abordado, con la que se creó la vinculación informativa e investigativa entre los sujetos participantes y el investigador.

2.7. Procedimiento de análisis de datos

El procedimiento para el análisis de los datos fue por medio del programa Excel en el que se procedió a realizar la codificación de la información y de ello la tabulación y figuras de los datos obtenidos en las entrevistas.

El procedimiento de análisis de datos se realizó porque se aplicó la técnica de la entrevista e instrumento de guía de entrevista con opiniones y perspectivas de cada

entrevistado con el que se contó con el apoyo de 05 notarios en el derecho civil o notarial y registral, y demás materias de su especialidad, aunado a ello, la información es de tipo de datos fueron narrativos y no numéricos.

Además, que cuando se realizó la recolección de los datos por medio de las entrevistas, se empleó el diálogo, conllevando a diversos criterios por cada entrevistado por medio de las preguntas que se plantearon, se obtuvo datos necesarios así como importantes que aportaron a la presente investigación, direccionando al procesamiento y el análisis de los datos en forma ordenada como también de manera coherente, permitiendo la explicación de los datos para la interpretación del fenómeno correspondiente.

Para García et al. (2020) en este tipo de enfoque, cualitativo, no se utiliza la medición, sino, la interpretación sobre la información la misma que servirá entre ellas para generar nuevo o novedoso conocimiento durante el procedimiento de la interpretación, así como nuevas preguntas o teorías ante dicha investigación.

2.8. Criterios éticos

Bajo esta misma línea, en cuanto a la citas, se implementaron de forma directa (citas textuales) o indirecta (citas parafraseadas), en ambos tipos de citas serán de forma narrativa (el autor al inicio del texto) así como parentética (el autor al final de texto), incluso agregando los números o párrafos de página de las citas parafraseadas siendo permitido por el estilo APA séptima edición, a fin de permitir su ubicación del texto original, así como se empleó las referencias conforme a los lineamientos de las normas APA en la séptima edición para poder evitar el plagio.

Por otro lado, se respecto las perspectivas y opiniones de los diversos autores de acuerdo al ámbito social o como político, asimismo, también se respecto las perspectivas y

opiniones obtenidas de los entrevistados, por lo cual se tuvo el consentimiento de los entrevistados para poder aplicar el instrumento y la autorización de poner publicar sus opiniones en la presente investigación, siendo comunicado que las entrevistas serán grabadas mediante audio del celular, así como comunicado los objetivos, propósitos y la finalidad de la investigación, y como el destino investigativo que se tendrá todo lo obtenido por medio de las recolecciones sobre las opiniones aportadas.

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Resultados

Se informa que los resultados fueron recolectados por la técnica de entrevista aplicando un instrumento guía de entrevista a notarios públicos en el departamento de Lambayeque.

Asimismo, se describió mediante las opiniones brindadas por los entrevistados los cuales fueron notarios públicos, y que mediante el programa Excel se generó la producción códigos de los textos por los datos obtenidos.

En cuanto a los sujetos de estudio que fueron entrevistados, a los notarios públicos se les codificó con la asignación de una letra y un número (N1, N2, N3, N4, N5), por cada entrevistado, debido a la propia naturaleza de la codificación y con la finalidad de dinamizar la investigación.

3.1.1. Resultados de entrevista a notarios públicos

Los resultados se realizaron de acuerdo a los objetivos específicos planteados a la investigación, dichos objetivos se encuentran establecidos en el apartado de introducción. Además, se incluyó en este apartado de resultados las preguntas elaboradas de acuerdo a cada uno de los objetivos específicos.

Asimismo, el análisis de los datos se obtuvo de las entrevistas a los notarios públicos, dicho análisis se realizó con el programa Excel 2023 para la generación del procedimiento de la codificación de los textos para los resultados en la presente investigación, para el correcto

procedimiento se basó en dos autores, en primer lugar por la autora Erazo (2021) y en segundo lugar por el autor Urrutia (2022) el cual permitieron la comprensión de la codificación y la de su interpretación. Por otro lado, dicho procedimiento se encuentra en el anexo 9 en la presente investigación.

Según el objetivo específico 1 de conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia. Concordado con el problema específico 1 de ¿Cuáles son los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?

Tabla 7

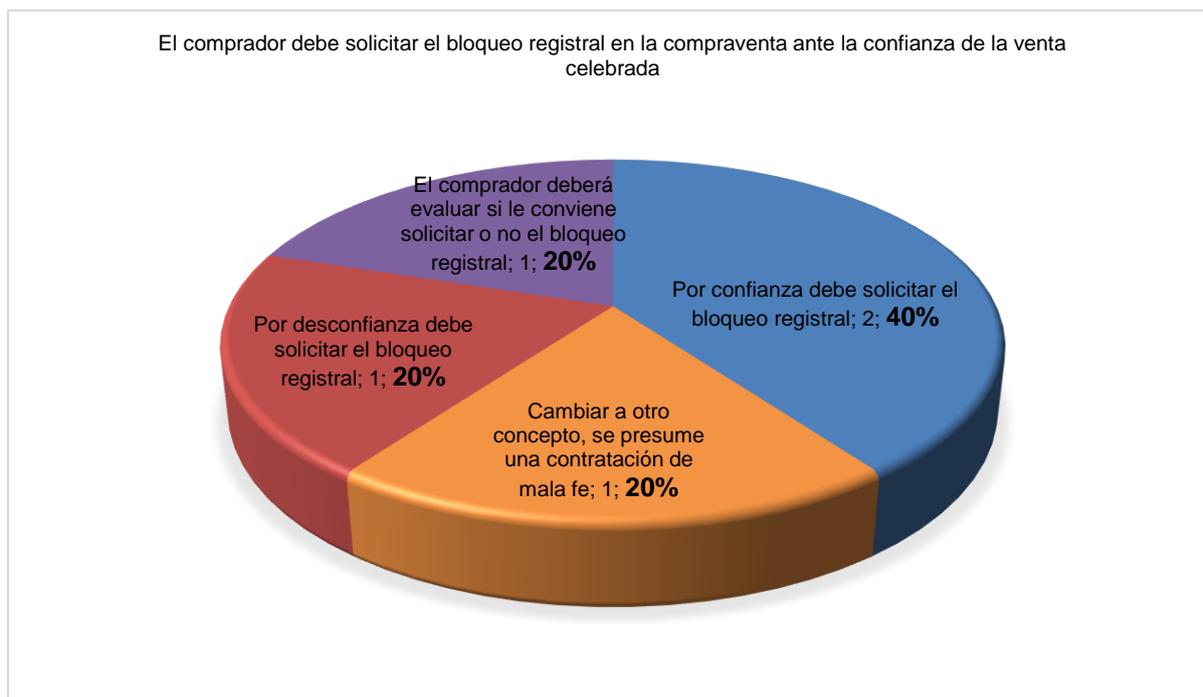
El comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada

Código	Frecuencia	Porcentaje
Por confianza debe solicitar el bloqueo registral	2	40%
Cambiar a otro concepto, se presume una contratación de mala fe	1	20%
Por desconfianza debe solicitar el bloqueo registral	1	20%
El comprador deberá evaluar si le conviene solicitar o no el bloqueo registral	1	20%
Total	5	100%

Nota. Elaboración propia.

Figura 2

El comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada



Nota. Elaboración propia.

Se observa en la Tabla 7 y la Figura 2, entre los entrevistados que son el 100%, sobre qué se debe solicitar el bloqueo registral por parte del comprador, se obtuvo con mayor frecuencia que es por la confianza siendo del 40%, mientras que se obtuvo con menos frecuencia de no solicitarlo que es por cambiar a otro concepto porque se presume una contratación de mala fe siendo del 20%, por desconfianza debe solicitar el bloqueo registral siendo del 20%; y que el comprador deberá evaluar si le conviene solicitar o no el bloqueo registral siendo del 20%.

La venta celebrada mediante la escritura pública de compraventa inmobiliaria sin la aplicación del bloqueo registral, permite que el comprador actúe de buena fe objetiva, el cual es verificado la situación del inmueble mediante el certificado literal de la partida del inmueble figurando su vendedor como titular registral así como del título archivado, el cual le permite al comprador encontrarse en una situación de confianza sobre la venta celebrada al ser diligente, sin esperar que su vendedor vuelva a vender el mismo día o en otra fecha en otra notaría pública a otro comprador su mismo inmueble logrando este último su inscripción.

Tabla 8

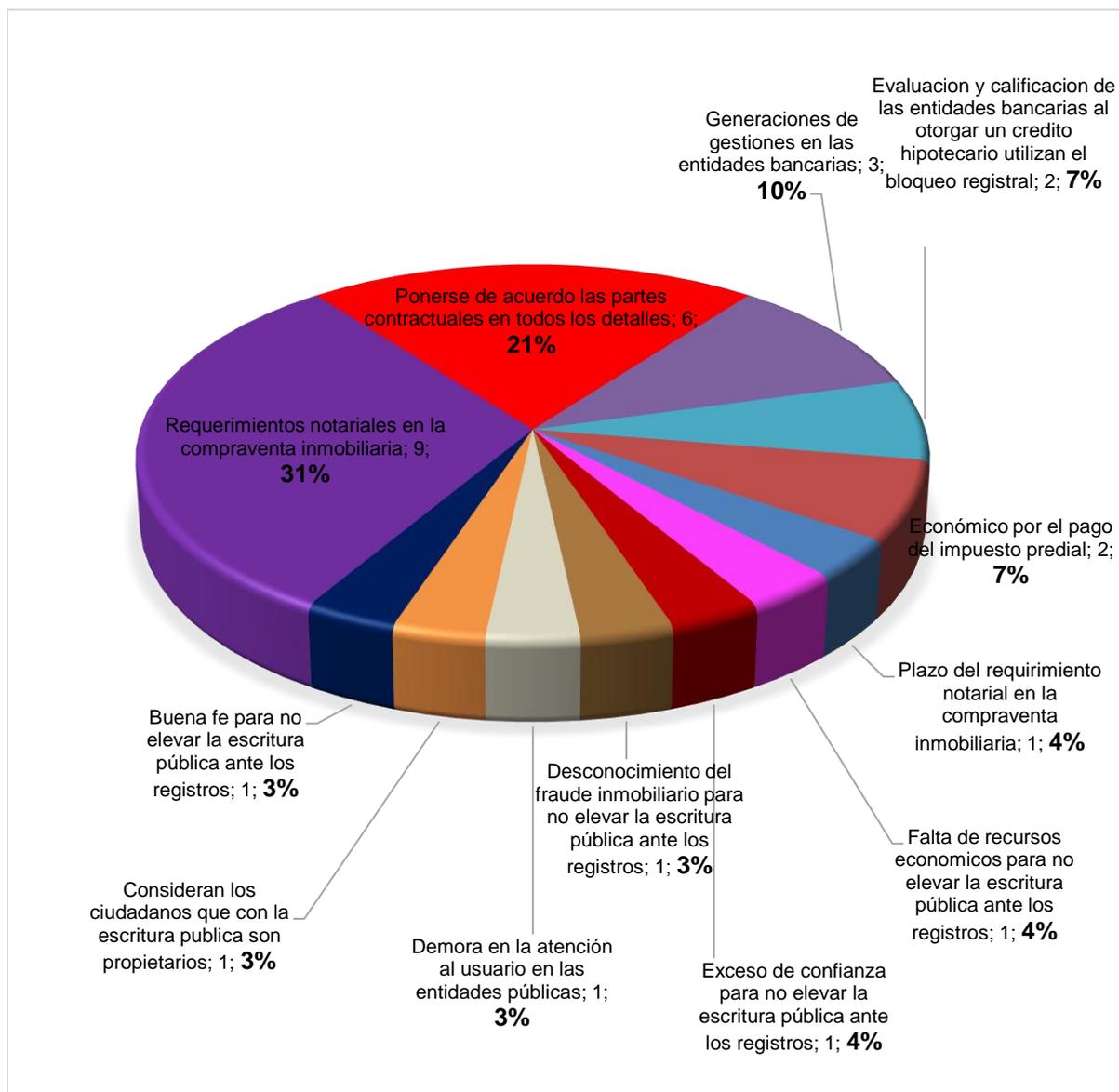
Razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción

ID	Código	Frecuencia	Porcentaje
N1 (3) N2 (3) N5 (3)	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria	9	31%
N4 (6)	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles	6	21%
N2 (2) N5 (1)	Generaciones de gestiones en las entidades bancarias	3	10%
N2 (1) N4 (1)	Evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar un crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral	2	7%
N1 (2)	Económico por el pago del impuesto predial	2	7%
N2 (1)	Plazo del requerimiento notarial en la compraventa inmobiliaria	1	3%
N3 (1)	Falta de recursos económicos para no elevar la escritura pública ante los registros	1	3%
N3 (1)	Exceso de confianza para no elevar la escritura pública ante los registros	1	3%
N3 (1)	Desconocimiento del fraude inmobiliario para no elevar la escritura pública ante los registros	1	3%
N5 (1)	Demora en la atención al usuario en las entidades públicas	1	3%
N1 (1)	Consideran los ciudadanos que con la escritura pública son propietarios	1	3%
N3 (1)	Buena fe para no elevar la escritura pública ante los registros	1	3%
Total		29	100%

Nota. Elaboración propia.

Figura 3

Razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción



Nota. Elaboración propia.

Se observa en la Tabla 8 y Figura 3, entre los entrevistados que son el 100%, sobre las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción, se obtuvo con mayor frecuencia los requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria siendo del 31%, mientras que no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción, mientras que se obtuvo con menos frecuencia el ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles siendo del

21%, las generaciones de gestiones en las entidades bancarias siendo del 10%, la evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral siendo del 7%, lo económico por el pago del impuesto predial siendo del 7%, el plazo del requerimiento notarial en la compraventa inmobiliaria siendo del 3%, la falta de recursos económicos para no elevar la escritura pública ante los registros siendo del 3%, el exceso de confianza siendo del 3%, el desconocimiento del fraude inmobiliario siendo del 3%, la demora en la atención al usuario en la entidades públicas siendo del 3%, la consideración de los ciudadanos que con la escritura pública son propietarios siendo del 3%, la buena fe para no elevar la escritura pública ante los registros siendo del 3%.

Los requerimientos notariales del notario público es el cumplimiento que deben hacer las partes contractuales materia de la venta con la finalidad que al momento de ingresar la escritura pública a mesa de partes de los registros públicos Sunarp permite que sea calificada evitando observaciones y logre de su inscripción para que el cambio de la titularidad registral pase a favor del comprador; mientras que ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles, implica verificar si el inmueble que el comprador pretende adquirir tiene cargas, gravámenes, la visita física del inmueble para ver su estado, la búsqueda de información en las Municipalidad, la fijación del precio de la venta y el plazo que tendrá la venta.

Según el objetivo específico 2 de conocer las razones para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores. Concordado con el problema específico 2 de ¿cuáles son las razones para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?

Tabla 9

No inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los

Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral

Código	Frecuencia	Porcentaje
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos	2	40%
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales	2	40%
No consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos	1	20%
Total	5	100%

Nota. Elaboración propia.

Figura 4

No inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral



Nota. Elaboración propia.

Se observa en la Tabla 9 y Figura 4, entre los entrevistados que son el 100%, sobre la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros

Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral, se obtuvo con mayor frecuencia la consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos siendo del 40% y la consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales siendo del 40%, mientras que se obtuvo con menor frecuencia, la no consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos siendo del 20%.

La no inmediatez de la elevación de la escritura pública de compraventa ante los Registros Públicos Sunarp como motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral, permitirá al comprador obtener los derechos del bloqueo registral al anotarse preventivamente ante los Registros Públicos un contrato de compraventa inmobiliaria y tener 60 días hábiles para formalizar la escritura pública de compraventa inmobiliaria evitado que se inscriban actos o contratos que pretendan inscribirse siempre y cuando sea incompatible.

Tabla 10

No existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria

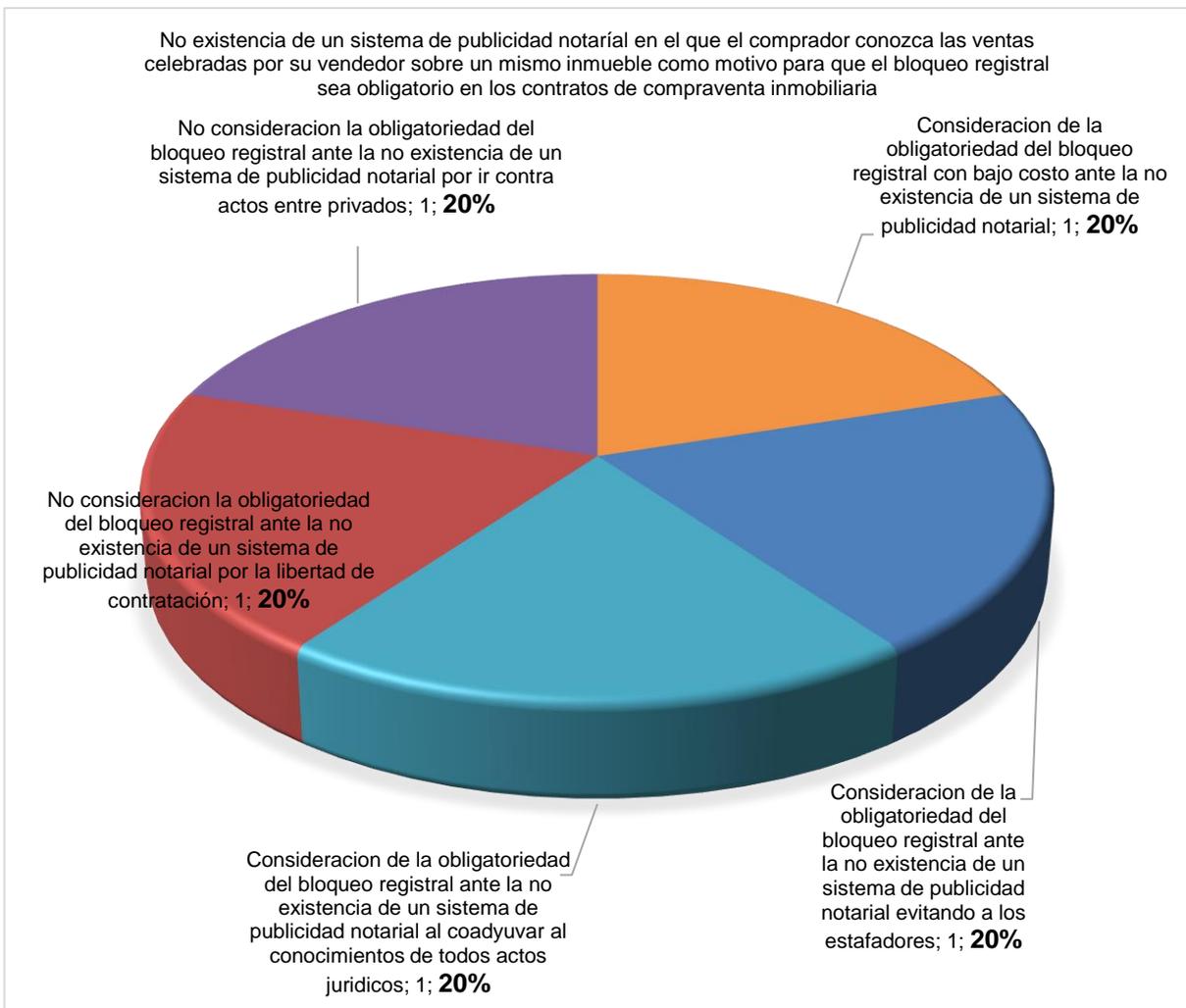
Código	Frecuencia	Porcentaje
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral con bajo costo ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial	1	20%
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial evitando a los estafadores	1	20%
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial al coadyuvar al conocimiento de todos actos jurídicos	1	20%
No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por la libertad de contratación	1	20%
No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por ir contra actos entre privados	1	20%

Total	5	100%
--------------	----------	-------------

Nota. Elaboración propia.

Figura 5

No existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria



Nota. Elaboración propia.

Se observa en la Tabla 10 y Figura 5, entre los entrevistados que son el 100%, sobre la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria, se obtuvo con

mayor frecuencia la consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial pero con bajo costo siendo del 20%, que evita a los estafadores siendo del 20%, que coadyuva al conocimiento de todos los actos jurídicos siendo del 20%, mientras que se obtuvo con menos frecuencia que no lo considera por ir en contra la libertad de contratación siendo del 20% y por ir en contra de los actos entre privados siendo el 20%.

La no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria, permitirá al comprador que al no contar con una publicidad notarial en la actualidad que le permita conocer dicha información, solicite el bloqueo registral en su contrato de compraventa inmobiliaria con la finalidad de asegurar la reserva de dicho contrato en los Registros Públicos.

Tabla 11

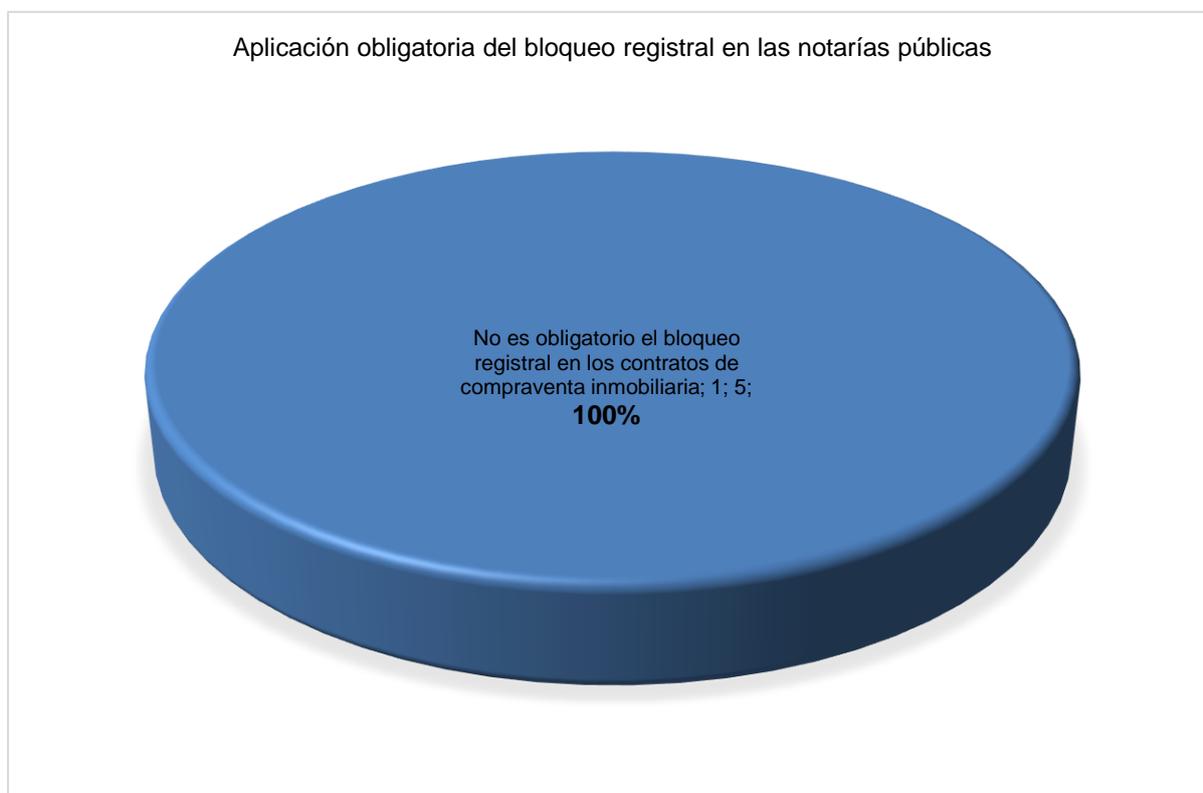
Aplicación obligatoria del bloqueo registral en las notarías públicas

Código	Frecuencia	Porcentaje
No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria	5	1
Total	5	100%

Nota. Elaboración propia.

Figura 6

Aplicación obligatoria del bloqueo registral en las notarías públicas



Nota. Elaboración propia.

Se observa en la Tabla 11 y Figura 6, sobre la aplicación obligatoriedad del bloqueo registral en las notarías públicas, entre todos los entrevistados se obtuvo con mayor frecuencia que no es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria siendo del 100%.

De la aplicación obligatoriedad del bloqueo registral en las notarías públicas el artículo uno del DL 18278, ha establecido la facultad entre las personas a solicitar el bloqueo registral sobre actos y contratos que celebren, como en una compraventa inmobiliaria, por lo que al no ser obligatorio, los notarios públicos no pueden obligar a solicitarlo mientras la norma no lo establezca.

Según el objetivo específico 3 de conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo

registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores. Concordado con el problema específico 3 de ¿es pertinente la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?

Tabla 12

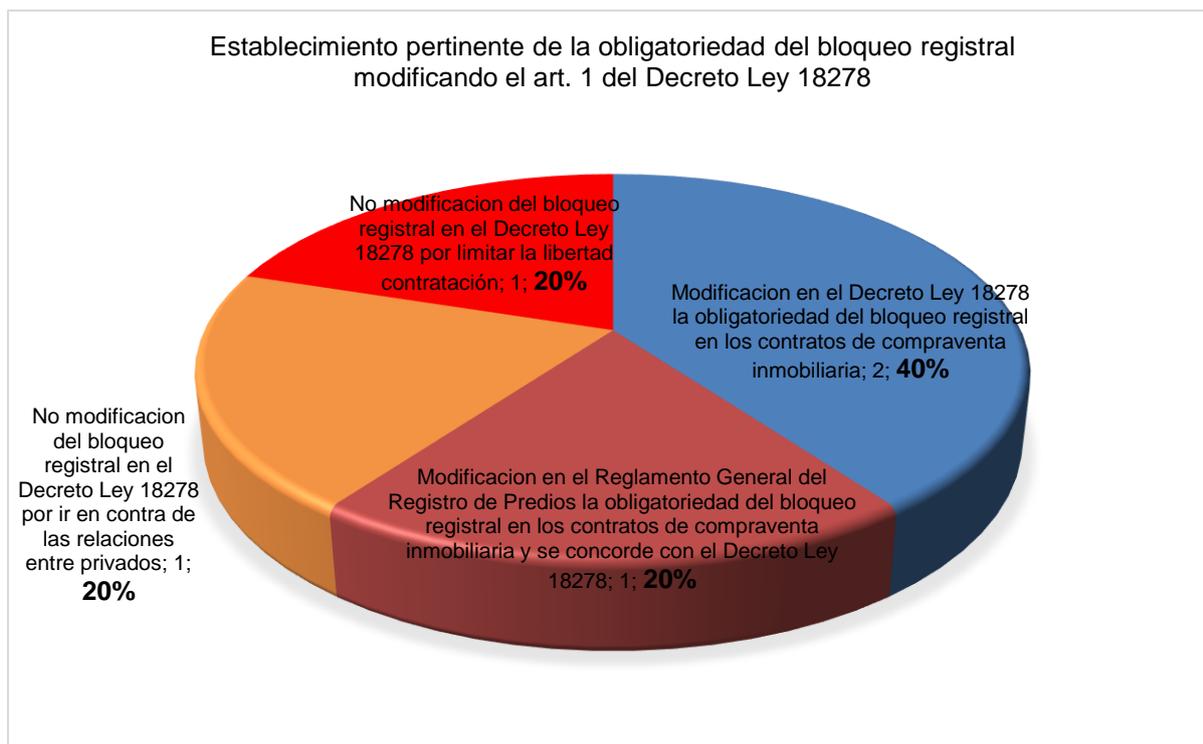
Establecimiento pertinente de la obligatoriedad del bloqueo registral modificando el art. 1 del Decreto Ley 18278

Código	Frecuencia	Porcentaje
Modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria	2	40%
Modificación en el Reglamento General del Registro de Predios la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria y se concorde con el Decreto Ley 18278	1	20%
No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por ir en contra de las relaciones entre privados	1	20%
No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por limitar la libertad contratación	1	20%
Total	5	100%

Nota. Elaboración propia.

Figura 7

Establecimiento pertinente de la obligatoriedad del bloqueo registral modificando el art. 1 del Decreto Ley 18278



Nota. Elaboración propia.

Se observa en la Tabla 12 y Figura 7, entre todos los entrevistados que son del 100%, sobre el establecimiento pertinente de la obligatoriedad del bloqueo registral modificando el art. 1 del Decreto Ley 18278, se obtuvo con mayor frecuencia la modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria siendo del 40%, mientras que con menor frecuencia es la modificación en el Reglamento General del Registro de Predios en los contratos de compraventa inmobiliaria y se concorde con el Decreto Ley 18278 siendo del 20%, es la no modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por limitar la libertad de contratación siendo del 20% e ir en contra de las relaciones entre privados siendo del 20%.

El establecimiento pertinente de la obligatoriedad del bloqueo registral modificando el art. 1 del Decreto Ley 18278, permite al comprador que su vendedor no vuelva a vender en otra notaría pública mediante escritura pública de compraventa inmobiliaria el mismo inmueble a otro comprador, al obtener la anotación preventiva del contrato en los Registros Públicos Sunarp y un plazo de 60 días hábiles para que formalice la escritura pública de

compraventa inmobiliaria.

Tabla 13

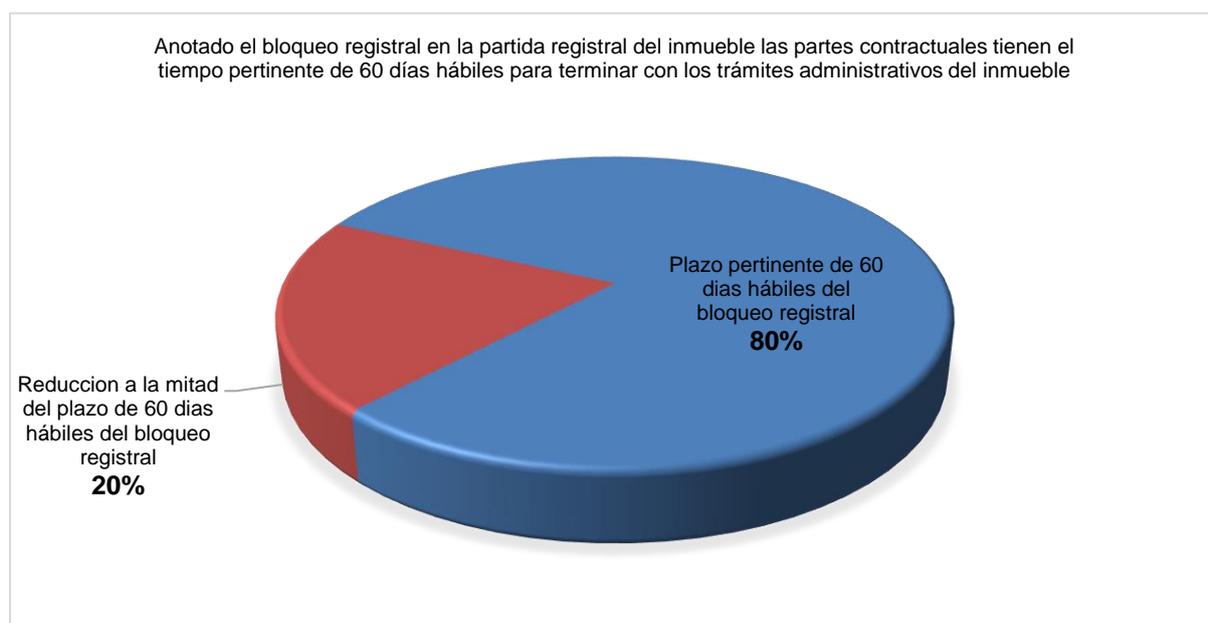
Anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble las partes contractuales tienen el tiempo pertinente de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble

Código	Frecuencia	Porcentaje
Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral	4	80%
Reducción a la mitad del plazo de 60 días hábiles del bloqueo registral	1	20%
Total	5	100%

Nota. Elaboración propia.

Figura 8

Anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble las partes contractuales tienen el tiempo pertinente de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble



Nota. Elaboración propia.

Se observa en la Tabla 13 y Figura 8, entre todos los entrevistados que son del 100%, sobre anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble las partes contractuales tienen el tiempo pertinente de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble, se obtuvo con mayor frecuencia el plazo de pertinencia de 60 días hábiles del bloqueo registral siendo del 80%, mientras que con menor frecuencia es la reducción a la mitad del plazo de 60 días hábiles del bloqueo registral siendo del 20%.

El plazo de pertinencia de 60 días hábiles del bloqueo registral que tienen las partes contractuales para la culminación de actos administrativos que son faltantes para la formalizar la escritura pública de compraventa inmobiliaria, le permite al comprador el tiempo que una vez anotado el bloqueo su contrato de compraventa de poder finalizar con los actos administrativos como aquellos requerimientos notariales, la reunión del dinero o entre otras que consideren las partes contractuales.

Tabla 14

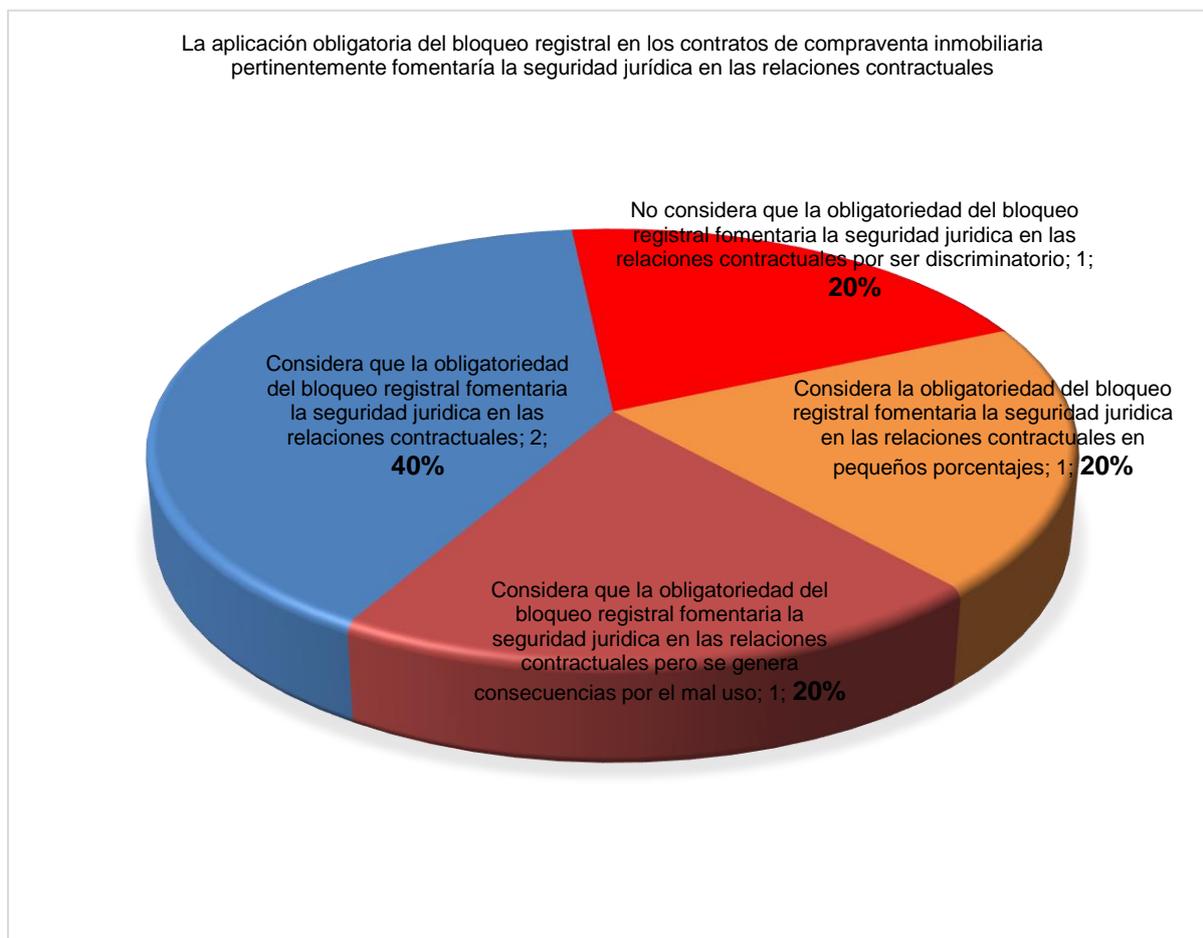
La aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales

Código	Frecuencia	Porcentaje
Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales	2	40%
No considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales por ser discriminatorio	1	20%
Considera la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales en pequeños porcentajes	1	20%
Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales pero se genera consecuencias por el mal uso	1	20%
Total	5	100%

Nota. Elaboración propia.

Figura 9

La aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales



Nota. Elaboración propia.

Se observa en la Tabla 14 y la Figura 9, entre todos los entrevistados que son del 100%, sobre la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales, se obtuvo con mayor frecuencia que considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales siendo del 40%, que considera la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en pequeños porcentajes siendo del 20%, y que considera que la obligatoriedad del bloqueo registral

fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales pero se genera consecuencias por el mal uso siendo del 20%, mientras que con menor frecuencia son, que no considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones jurídicas por ser discriminatorio siendo del 20%.

3.2. Discusión de resultados

En la presente investigación se pretende establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores. En adelante, se procede a discutir los resultados más significativos:

En el objetivo específico 1 de conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, se pudo encontrar que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada siendo con mayor frecuencia por confianza debe solicitar el bloqueo registral con un 40% como buena medida de protección al solicitante (tabla 7); esto quiere decir que el comprador sin la solicitud del bloqueo registral tiene la confianza en su vendedor por la verificación el estado del bien inmueble que pretende adquirir mediante el certificado literal, el título archivado como parte de la buena fe objetivo, formalice la escritura pública de compraventa inmobiliaria sin tener en cuenta que su vendedor lo puede vender el mismo día o en otra fecha el mismo inmueble y que el otro comprador si logre su inscripción inmediata ante los Registros Públicos. En este resultado de la revisión literatura compartimos la idea de Gil (2020) el comprador hace un acto de diligencia en una semana antes de firmar la escritura pública compraventa inmobiliaria porque cumple con revisar la partida registral pero asume el riesgo que en el día de firmar dicha escritura pública exista una inscripción registral de otra compraventa inmobiliaria sobre el inmueble que pretendía adquirir registralmente; asimismo también compartimos la idea de Gil (2019) en donde el mismo día de la firma de la escritura pública de compraventa inmobiliaria se logra su formalización pero posteriormente en el mismo día su vendedor lo vuelve a vender el mismo inmueble a otro comprador en otra notaría pública logrando este último sin alguna observación la inscripción registral ante los registros públicos. Analizando el resultado la confianza que tiene el comprador hacia su vendedor por ser un familiar, amigo y otras cualidades que considere así el comprador en el cual dentro de su compraventa inmobiliaria

que se formalizó mediante contrato de documento escrito, su legalización, minuta y escritura pública esperando que se eleve dicha escritura pero que no solicito el bloqueo registral por diversas razones aparezca en Registros Públicos Sunarp una inscripción o un título pendiente a calificarse sobre una compraventa del mismo inmueble materia de la venta y que logra inscribirse, esta situación hace merecedor de la generación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando otra inscripción producto de la aparición de otro comprador que no tiene conocimiento de una anterior venta celebrada.

Con el objetivo específico 2 de conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, se encontró que las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción siendo con mayor frecuencia los requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria con un 31%, dichos requerimientos son el pago del impuesto municipal, el pago de autovalúo, el impuesto alcabala, el impuesto a la renta, el vendedor tiene que tener el DNI vigente, constancia de no adeudo tributario, anexar a la minuta de compraventa los requerimientos notariales (tabla 8); esto quiere decir que para figurar como titular registral ante los Registros Públicos Sunarp, el comprador debe de cumplir con los requerimientos que necesita el notario público. En este resultado de la revisión de literatura compartimos la idea de Gil (2019) el cual la carga de trabajo en las diversas notarías públicas en el que se han formalizado escrituras públicas de compraventa inmobiliaria hacen que no sean de manera inmediata su elevación ante los Registros Públicos Sunarp. Analizando el resultado podemos observar que los requerimientos notariales permiten que la escritura pública pueda inscribirse ante los Registros Públicos Sunarp poniendo en conocimiento público la solicitud de inscripción a la sociedad permitiendo al comprador la preferencia jurídica aquel que inscribe primero en caso aparezcan otros compradores que no inscribieron.

Con el objetivo específico 3 al conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo

registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, los resultados reflejaron la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria siendo con mayor frecuencia la modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria con un 40% (tabla 12); esto quiere decir que es pertinente en el art. 1 del Decreto Ley 18278 el cambio del término de solicitud a obligatorio en el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para las personas como específicamente al comprador. Este resultado en lo que no concuerda el estudio de Lara y Urquiza (2018) al modificarse el art. 949 del CC de la teoría francesa que se rige por la consensualidad para aplicarse por el título y el modo de la teoría romana el cual rige por la contrato y el acto público mediante la formalización de la primera compraventa inmobiliaria mediante la escritura pública de compraventa inmobiliaria para su inscripción en los Registros Públicos Sunarp pero que se perfeccione antes con la solicitud del bloqueo registral. Analizando el resultado podemos observar que el bloqueo registral interviene en la solicitud en los contratos de compraventa con la minuta simple de la compraventa inmobiliaria, lo que indica que si se modifica el art. 949 del CC por el título y el modo se solicitará el bloqueo registral teniendo el plazo de 60 días hábiles para la formalización del acto definitivo de la escritura pública permitiendo al comprador obligatoriamente la inscripción de compraventa ante los Registros Públicos Sunarp bajo el concepto del título y el modo debido a que se busca la publicidad del acto; sin embargo, al ser obligatorio el bloqueo registral por el art. 1 del Decreto Legislativo 18278 permitirá al comprador tener el consentimiento de formalizar su contrato, la legalización del contrato, minuta y la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliario ante el notario público de su elección pero no obligatorio en la formalización del acto definitivo de la escritura pública de compraventa inmobiliaria al observar el comprador que el bloqueo registral solicitado se encuentra anotado o inscrita otros actos o contratos que no rija en sus intereses, se desestime de la compraventa.

3.3. Aporte práctico

PROYECTO DE LEY 0001/2022-USS

PROYECTO DE REFORMA REGISTRAL QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO LEY 18278, PARA INCORPORAR LA OBLIGATORIEDAD DEL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

El bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, conforme al artículo 107 de la Constitución Política del Perú en ejercicio del derecho de iniciativa presento la siguiente iniciativa legislativa:

I. FÓRMULA LEGAL

PROYECTO DE REFORMA REGISTRAL QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO LEY 18278, PARA INCORPORAR LA OBLIGATORIEDAD DEL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

Ha dado la Ley siguiente:

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto modificar el Decreto Ley 18278 y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Ley 20198 y la Ley 26481, a fin de modificar el artículo 1 para incorporar la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria a fin de evitar la concurrencia de acreedores.

Artículo 2. Modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278.

Modifícase el **artículo 1** del Decreto Ley 18278, conforme al siguiente texto:

Texto actual:

“Artículo 1: Establécese el bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o 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.”

Propuesta legal:

“Artículo 1: Establécese el bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas 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.

Para el contrato de compraventa de bien inmueble será obligatorio el bloqueo registral en la partida registral de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas que constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos.”

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera. Vigencia.

La presente Ley entra en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”.

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las partes contractuales para lograr su acceso a Registros Públicos Sunarp, en aplicación de una formalización en su contrato lo establecen de manera escrita y física siendo válido el negocio jurídico celebrado pretender acceder a los Registros Públicos con la finalidad de proteger la venta, a pesar que el artículo 949 del Código Civil ha establecido que con la obligación de entregar determinado inmueble hacia su acreedor como el propietario, lo que permite su formalización de manera escrita o verbal, de modo que la partes contractuales han optado por formalizarlo de manera escrita, y que pretenden también proteger su venta con la legalización de su contrato, formalizan la minuta y formalizan la escritura pública de compraventa inmobiliaria con su vendedor para su acceso a Registros Públicos; es así que, conforme Gil (2019) el comprador en el día lunes va a firmar la escritura pública con su vendedor en la notaría pública que han seleccionado, y que el comprador mediante aplicativo que brinda Sunarp verifica en la partida registral del inmueble que pretende comprar que su vendedor figura como titular registral del inmueble materia de venta, de modo que, a la firma de dicha escritura, la notaría pública no lo elevaría de manera inmediata, sino, el día viernes, pero en el mismo día lunes su vendedor vuelve a vender el mismo inmueble en otra notaría pública a otro comprador que no conoce de una anterior venta y que verifica que su vendedor figura como titular registral sin ningún título pendiente, firman la escritura pública pero el notario público por diversos motivos lo eleva de manera inmediata para el día miércoles logrando presentarse a Registros Públicos con mayor tiempo, calificándose sin observación del registrador por lo que se inscribe primero, perjudicando al comprador anterior debido a que acreedor de buena fe que inscribe ante Registros Públicos será preferente jurídicamente conforme al art. 1135 del Código Civil.

Mediante el Decreto Ley 18278 en su artículo 1 ha establecido que el bloqueo registral está a disposición por la persona que lo solicite, entendiéndose como una posibilidad que tienen las partes, es decir que conlleva a una facultad y no a una obligatoriedad. El comprador que actúa de buena fe al revisar la información registral en donde no existe un problema que perjudique los intereses de la venta esto quiere decir, que revisado el certificado literal del inmueble en el que contiene en cada asiento registral, el título archivado de cada acto o contrato y en el que su vendedor propietario figura como titular registral del inmueble continuará con la contratación, sin embargo, su vendedor formalizada o no vuelve a vender el inmueble dejando a la deriva a comprador inicial puesto que el posterior vendedor puede acceder a registros públicos y lograr sus inscripción porque la escritura pública fue presentado a Registros Públicos con mayor anticipación y sin observaciones, evidenciando un perjuicio al comprador. Por otro lado, el bloqueo registral en un lapso de 24 horas de revisado por el notario público las partidas registral del acto o contrato oficiara ante los Registros Públicos para su anotación preventiva conforme a su artículo 3 del Decreto Ley 18278, poniendo en conocimiento al público conforme al principio de la publicidad registral, agregándose que su presentación puede ser de manera electrónica permitirá que no generar más tiempo en dicha presentación ante los Registros Públicos Sunarp, de modo que posteriormente a calificación del bloqueo registral tendrá el tiempo de existencia de 60 días hábiles; además, de ser obligatorio el bloqueo registral las partes tendrán conocimiento de la existencia de una bloqueo registral anotado en la partida registral del inmueble que pretenden comprar, generando la continuidad o desistimiento de la venta por encontrarse un título pendiente de anotarse o calificarse al generarse el tiempo de 24 horas por decreto ley en una notaría pública se oficiara a registros públicos, pero en el caso al ser dos (02) notarías públicas que tengan el tiempo de 24 horas lograra oficiar a Registros Publico el que estuvo primero y logro el tiempo de 24 horas, esto complica a que el vendedor siga actuando de mala fe al existir una obligatoriedad en el bloqueo registral que tiene estos efectos y con ello se fomenta la seguridad jurídica entre las contrataciones; asimismo, el bloqueo registral se solicita con la finalidad de la reserva de prioridad en los registros el cual es el acceso de la inscripción ante

los Registros Públicos Sunarp, sin embargo, dentro del marco normativo del Decreto Ley 18278 no obliga necesariamente su inscripción, de modo que, su implicancia es el aseguramiento no la obligatoriedad de un acto definitivo, bajo ese sentido, la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria seguirá el concepto de una reserva de la prioridad con el aseguramiento del acto definitivo pero no su obligatoriedad del acto definitivo, esto con la finalidad que si el comprador que solicito el bloqueo registral en su contrato de compraventa inmobiliaria y observa que existe un título pendiente de anotación o para una inscripción pueda desistirse de la venta al contravenir los intereses del comprador, o porque existe otro bloqueo registral el cual es sobre una compraventa inmobiliaria sobre el mismo inmueble materia de venta entendiéndose en el que se transferirá la titularidad de la propiedad del inmueble a otro comprador con el acto definitivo que es la escritura pública de compraventa inmobiliaria; la obligatoriedad del bloqueo registral sólo en los contratos de compraventa inmobiliaria se rige por la especificidad de un tipo de contrato el cual es el de una compraventa inmobiliaria para no generar obligatoriedad en otros contratos o actos que se pretendan solicitar.

Por último, en cuanto al costo que tendría el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria al ser obligatoria para el interesado o el comprador, podrá puede ser asumida por una de las partes contractuales o conforme lo establezcan.

III. EFECTO DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN

El bloqueo registral al ser obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria, al oficiarse por el notario público terminando el plazo de 24 horas ante Registros Públicos Sunarp requiriendo sólo la revisión de las partidas registrales, permitirá a las demás notarías públicas a cumplir el dicho plazo, y que si en dos o más notarías públicas se encuentre solicitando bloqueo registral por compraventa inmobiliaria a una de estas tendrán que oficiarse primero y los demás bloqueos registrales tendrán que suspenderse hasta que se logre la inscripción

el bloqueo registral que ingresó primero ante los Registros Públicos por el principio de rogación, de no inscribirse dicho bloqueo, entonces ingresa el siguiente bloqueo registral o, acto o contrato que pretende acceder a Registros Públicos.

IV. ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO

El presente proyecto de Ley no conlleva a ningún tipo de costo, así como no conlleva gastos en el presupuesto para el Estado peruano; de modo que el beneficio es para las partes contractuales fomentado la seguridad jurídica mediante el acceso a los Registros Públicos Sunarp.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. Conclusiones

Se identificaron los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, porque la confianza que tiene el comprador al momento de formalizar la escritura de compraventa inmobiliaria con su vendedor sin la solicitud del bloqueo registral, a pesar de ser diligente con la revisión del certificado literal y el título archivado encuentra que su vendedor es titular registral este último puede volver a vender mediante escritura pública el inmueble en otra notaría pública a otro comprador en el mismo día u otro de formalizado dicha escritura pública, por lo que dicha confianza que tiene el comprador en su vendedor a pesar ser diligente y corroborar que es titular registral su vendedor no es segura para evitar que aparezca otro comprador que pretende inscribir su derecho también como titular registral ante los Registros Públicos debido a que ingresó primero su calificación y sin observación ante los Registros Públicos Sunarp, sin el conocimiento de otra venta en buena fe será preferente jurídicamente conforme al art. 1135 del Código Civil peruano; porque los requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria hacen que las partes contractuales entiéndase como el comprador y el vendedor tienen que cumplirlas lo cual conlleva tiempo, de modo que, con la solicitud del bloqueo registral el notario público dentro de 24 horas de verificado las partidas registral oficiará ante los Registros Públicos dicha solicitud para su anotación.

Se establecieron los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, porque la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos que consideren pertinente para lograr la

formalización de la escritura pública como acto definitivo; porque la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria se conlleve con bajo costo en las notarías públicas por este servicio, ello evita a los estafadores, coadyuva al conocimiento del acto jurídico del bloqueo registral a nivel registral; porque en las notarías públicas del Departamento de Lambayeque no son obligatorias la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria debido a que el art. 1 del Decreto Ley 18278 establece su solicitud del bloqueo registral como facultativo.

Se estableció la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, porque es pertinente el establecimiento de la obligatoriedad del bloqueo registral modificando el art. 1 del Decreto Ley 18278 evitando la aparición de otros compradores, esto a través de la solicitud del bloqueo registral por el tiempo de 24 horas que tiene el notario público para que oficie a los Registros Públicos y sin observación por el registrador logre su anotación preventiva en el asiento de la partida registral del inmueble permitiendo el conocimiento público frente a otros compradores que pretenden inscribir a nivel registral su venta en el cual al verificar que la partida registral del inmueble se encuentra una anotación preventiva de bloqueo registral de un contrato de compraventa inmobiliaria.

4.2. Recomendaciones

Al comprador que una vez celebrado el negocio jurídico de una compraventa inmobiliaria solicite el bloqueo registral ante la notaría pública de su elección con la finalidad de evitar que existan otros compradores en calidad de acreedores de manera paralela.

Al comprador y el vendedor que una vez anotado el bloqueo registral en la partida

registrar del inmueble tendrán un tiempo de sesenta días hábiles para que puedan culminar con los trámites administrativos logrando asegurar la inscripción registral de su derecho en la venta.

A que no solo solicite el bloqueo registral el comprador, si no que antes de comprar el inmueble deberá verificar si existen personas posesionarias en el inmueble evitando procesos judiciales que lo perjudiquen.

REFERENCIAS

- Aguirre, L. (2018). *La política de apertura de datos abiertos aplicada a la data registral y la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Trujillo]. Repositorio Institucional UNT. <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/12197>
- Amado, E. (2021). *Derecho Registral y Notarial*. Editorial Legales Grupo Editorial.
- Aranzamendi, L. y Humpiri, J. (2021). *DERECHO & CIENCIA: RUTA PARA HACER LA TESIS EN DERECHO*. Grijley.
- Avendaño J. y Avendaño F. (2017). *Derechos reales. Colección Lo Esencial del Derecho*. <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170673>
- Baena, G. (2017). *Metodología de investigación* (3era ed.). Grupo Editorial Patria. http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/metodologia%20de%20la%20investigacion.pdf
- Castro, P. (2021). *La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Moyobamba, 2020* [Trabajo de Posgrado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/72107>
- CCLXVI Pleno Registral. (22, de septiembre 2022). Pleno Registral (Rosario Guerra Macedo). <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3727842/CCLXVI%20Pleno%20del%20Tribunal%20Registral%20-%20Sunarp.pdf>

Chipana, J., y Chipana Y. (2018). *LOS PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL (1° ed.)*. Gaceta Jurídica.

Chipana, J. (2021). *¿Cómo redactar un contrato? Notas desde la práctica*. CEDE.

Coca, S. (2021, 1 junio). ¿Cuáles son los modos de adquirir la propiedad según el Código Civil? Tipos de apropiación. *Lpderecho*. <https://lpderecho.pe/modos-adquirir-propiedad-codigo-civil-tipos-apropiacion/>

Código Civil. (2019). *Código Civil & Código Procesal Civil*. Instituto Pacífico SAC.

De la Puente, M. (2020). Definición del contrato. En M. Muro y M. Torres. (Coords.), *Código Civil comentado, Tomo 7* (pp. 380-383). Gaceta Jurídica. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/stein/wp-content/uploads/sites/734/2021/03/CODIGO-CIVIL-TOMO-7.pdf>

Donayre, C. [LP Pasión por el derecho]. (2023, 27 de abril). *Las diferencias más importantes entre principios y reglas en el ordenamiento jurídico* [Video]. Facebook. <https://fb.watch/kesehfEGHa/>

Erazo, L. [Leydy Aleen Erazo]. (2021, 6 de septiembre). *Refinación de análisis de contenido cualitativo con Excel 3/3* [Video]. YouTube. https://youtu.be/mtVLZyU0_Oc

Faus, M. (2022). *Práctico Derecho Registral (Diciembre 2022)*. Vlex. <https://app.vlex.com/#sources/12602>

Fuster, D. (2019). *Investigación cualitativa: Método fenomenológico hermenéutico. Propósitos y Representaciones*, 7(1), 201-229. <https://dx.doi.org/10.20511/pyr2019.v7n1.267>

García, R., Duana, D. y Hernández, T. (2020). Técnicas de recolección de la información, Enfoque cualitativo. *Universidad Autónoma del estado de Hidalgo*.
https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P_Presentaciones/icea/asignatura/administracion/2020/tecnica-recoleccion-informacion.pdf

Gil, J. [Jorge Gil Alfaro]. (2019, 08 de febrero). *El Bloqueo Registral y su uso en Bienes Raíces* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/AJLgsymKSWo>

Gil, J. [Jorge Gil Alfaro]. (2020, 06 de junio). *Bloqueo Registral y su uso | Parte 2* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/f0VPIvHIVGU>

González, G. (2016). *LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL CONFLICTO JUDICIAL* (segunda edición). Gaceta Jurídica.

González, G. (2022a). *Derecho Registral y Notarial, Tomo I, 5ª edición*. Jurista Editores.

González, G. (2022b). *Derecho Registral y Notarial, Tomo II, 5ª edición*. Jurista Editores.

González, G. (2022c, 1 de noviembre). *Escritura Pública de Traspaso de Posesión* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/dA8Y-4QCoBc>

Gonzales, J. (2020). Principio de prioridad excluyente. En M. Muro y M. Torres. (Coords.), *Código Civil comentado, Tomo 10*. Gaceta Jurídica.
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/stein/wp-content/uploads/sites/734/2021/03/CODIGO-CIVIL-TOMO-10.pdf>

Gross, M. (2021). *Alcance del bloqueo registral en el derecho inmobiliario y registral dominicano* [Tesis de posgrado, Universidad Iberoamericana]. Repositorio Institucional UNIBE. <https://repositorio.unibe.edu.do/jspui/handle/123456789/1147>

Huárniz, J. [INDeJUR]. (2019, 17 de noviembre). *INDeJUR - Principios registrales* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/F4-oHpBjqCs>

Instituto de Educación Técnica Profesional de Roldanillo, Valle [INTEP]. (2018). Investigación no experimental, tipo de investigación. *INTEP*. https://www.intep.edu.co/Es/Usuarios/Institucional/CIPS/2018_1/Documentos/INVESTIGACION_NO_EXPERIMENTAL.pdf

Jairo, J. [Jhon Jairo]. (2021, 16 de enero). *Investigación Cualitativa: Método Fenomenológico, Etnográfico y Hermenéutico* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/H54Cp60l8CE>

Landa, C. (2017). *Los derechos fundamentales*. PUCP. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170363>

Lara, E. y Urquiza, E. (2018). *Aplicación de la teoría romana del título y modo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, a partir de la primera inscripción de dominio* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Santa]. Repositorio Institucional UNS. <https://repositorio.uns.edu.pe/handle/20.500.14278/3188>

Mejorada, O. [Cátedra Jurídica]. (2022, 11 de mayo). *La correcta aplicación de la Fe Pública Registral - Martín Mejorada* [Video]. YouTube <https://youtu.be/IFm79a6QmRY>

Moreno, E. (2021, 21 de marzo). LA POBLACIÓN EN UNA INVESTIGACIÓN. *tesis-investigación-científica.blogspot*. <https://tesis-investigacion-cientifica.blogspot.com/2013/08/que-es-la-poblacion.html>

Muro, M. (2016). *Contratos Civiles y Obligaciones. Temas Clave*. Gaceta Jurídica. https://drive.google.com/file/d/1JzPwD3c0veCVSaqCyVrvt_Hw5Sq3auih/view?fbclid=IwAR0lxM696Bnyx1cOOHR8dqdSqX4S0hbleG4CxTKHnxzr2Z9rFAzSS3wgd10

Navarro, A. (2020, 28 de agosto). El contrato y el derecho real de hipoteca y el anteproyecto de reforma del código civil peruano. *Enfoque Peruano*. <https://www.enfoquederecho.com/2020/08/28/el-contrato-y-el-derecho-real-de-hipoteca-y-el-anteproyecto-de-reforma-del-codigo-civil-peruano/>

Ninamancco, F. [LP Pasión por el derecho]. (2023, 09a de abril). *¿La formalidad del contrato de hipoteca es ad solemnitatem o ad probationem?* [Video]. Facebook. <https://fb.watch/keqW701OfB/>

Ninamancco, F. [LP Pasión por el derecho]. (2023, 24b de abril). *La regla de la buena fe como criterio de interpretación del negocio jurídico* [Video]. Facebook. <https://fb.watch/l6f3ho5e48/>

Ninamancco, F. [Lp – Pasión por el Derecho]. (2021b, 08 de septiembre). *Diferencias entre acto y negocio jurídico, explicado por Fort Ninamancco* [Video]. Facebook. <https://fb.watch/ker9TQqFbR/>

Oficina de Comunicaciones e Imagen Institucional-Sunarp. [OCII-Sunarp]. (2022, 11 de marzo). Certificado literal de título archivado se emitirá automáticamente cuando se solicite en línea. *Gob.pe*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/noticias/589491->

certificado-literal-de-título-archivado-se-emite-automáticamente-cuando-se-solicite-en-linea

Ortiz, J. [Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco]. (2020a, 3 de mayo). *Bloqueo e inscripción de la hipoteca* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/9jW51iVqyXM>

Ortiz, J. [Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco]. (2020b, 3 de mayo). *Bloqueo e inscripción de la hipoteca (2)* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/yj3n3WqS8Dc>

Pasco, A. (2019, 8 de abril). El mito de la propiedad inviolable. *lpderecho*. <https://lpderecho.pe/mito-propiedad-inviolable-alan-pasco/>

Peña, R. (2022). *SANEAMIENTO EN EL REGISTRO DE PREDIOS. Conceptos, legislación, casuística y jurisprudencia registral* (primera edición). Gaceta Jurídica.

Peña, P. [Sunarp]. (2017, 23 de febrero). *¿Cómo realizar la compraventa de un vehículo usado?* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/vfmyfm8do0M>

Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos N° 316-2018-SUNARP/SN. [El Peruano]. (2018, 10 de diciembre). Aprueban la atención de solicitudes de bloqueo, de hasta cuatro partidas del registro de predios, en el plazo preferente de 24 horas, aplicable también a la subsanación o pago de mayor derecho, y modifican la Res. N° 320-2010-SUNARP/SN. *El Peruano*. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-la-atencion-de-solicitudes-de-bloqueo-de-hasta-cua-resolucion-n-316-2018-sunarpsn-1721877-1/#:~:text=N%C2%B0%20316%2D2018%2DSUNARP%2FSN,-Lima%2C%2010%20de&text=Aprobar%20la%20atenci%C3%B3n%20de%20las,o%20pago%20de%20mayor%20derecho.>

Rios, G. y Leyva, S. (2021, 31 de enero). Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral | Gladys Rios y Sebastian Leyva. *IUS 360*. <https://ius360.com/transferencia-de-bienes-inmuebles-en-el-peru-analisis-a-los-principales-efectos-de-su-inscripcion-registral-gladys-rios-y-sebastian-leyva/>

Rojas, E. (2019). *El bloqueo registral y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad* [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/5225>

Salas, D. (2020, 25 de febrero). La muestra en la investigación cualitativa. *investigaliacr*. <https://investigaliacr.com/investigacion/la-muestra-en-la-investigacion-cualitativa/>

Salgado-Lévano, C. (2018). *MANUAL DE INVESTIGACIÓN, teoría y práctica para hacer la tesis según la metodología cuantitativa*. Fondo editorial de la Universidad Marcelino Champagnat. <https://atarazana.files.wordpress.com/2020/07/manual-tesis-cuantitativa.pdf?fbclid=IwAR3Ob56xPZ3AkIYjRTg8c6WWYAM0xZnFxZg7Ybx49mOt1wxeJdXNrQiQ-YY>

Sanabria, Á. (2020). *Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad* [Trabajo de Posgrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio Institucional UCSG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14098>

Sobrino, E. (2018). *Contratos Parte General*. Editorial Universitaria EDUNPAZ. <http://edunpaz.unpaz.edu.ar/OMP/index.php/edunpaz/catalog/view/7/13/27-1>

Solís, M. [Tienda LP]. (2021, 25 de mayo). *Clase gratuita sobre, La propiedad-concurrencia de acreedores y defensa de la propiedad* [Video]. Facebook. <https://fb.watch/fkCDcap7Fk/>

Suárez, E., y Gualpa, B. (2015) El bloqueo de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. Repositorio Institucional UNIANDES. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/917>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sunarp [Sunarp]. (2021). Sunarp, Servicio en Línea. *Sunarp.gob*. <https://www.sunarp.gob.pe/serviciosonlinea/portal/servicios-de-inscripcion-registral-sid.html#:~:text=Es%20un%20procedimiento%20que%20permite,inscrito%20en%20os%20registros%20p%C3%ABablicos>.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sunarp [Sunarp]. (2019, 27 de mayo). Superintendencia Nacional de Registro Públicos, Bloqueo registral. *Sunarp*. <https://scr.sunarp.gob.pe/faq/bloqueo-registral/>

Torres, A. [Temas de Derecho y Justicia - Emilia Bustamante O.]. (2021). *AUDIENCIAS CIVILES - MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD* [Video]. YouTube. <https://youtu.be/EszkV5tHO8E>

Torres, M. (2016) *Fundamentos de la nueva teoría general del contrato. Estudio interdisciplinario, exegetico y casuístico*. Grijley. <https://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2020/CE-Tribunal->

Constitucional/files/postulantes/exp028/fundamentos_de_la_nueva_teoría_general_d
el_contrato_-_miguel_.pdf

Urrutia, F. [Fabián Urrutia Velásquez]. (2022, 31 de diciembre). Análisis cualitativo:
codificación abierta y cerrada. [Video]. YouTube. https://youtu.be/u_4hSPr0fHA

Villar, J. [Curso de Tesis GRATIS Javier Villar]. (2021, 23 de julio). *4 tipos de Justificación
para la Tesis, según Sampieri, en el Planteamiento del problema* [Video]. YouTube.
https://youtu.be/feIRNH5_Blc

Vivar, E y Berrospi, S. (2021). *El DERECHO REGISTRAL*. Fondo Editorial PUCP.

ANEXOS

Anexo 1. Resolución de aprobación del proyecto de investigación



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
RESOLUCIÓN N° 0575-2023/FADHU-USS

Pimentel, 28 de junio del 2023

VISTO:

El oficio N° 0266-2023/FADHU-ED-USS de fecha 06 de junio del 2023, presentado por la Escuela Profesional de Derecho, quien informa que la (los) estudiante **NANQUEN MACALOPU HERSSON OSWALDO**, solicita el cambio de TÍTULO de **Investigación (tesis)**; Y,

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 18° establece que: *"La educación universitaria tiene como fines la formación profesional, la difusión cultural, la creación intelectual y artística y la investigación científica y tecnológica (...)".*

Que, acorde con lo establecido en el Artículo 8° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"La autonomía inherente a las Universidades se ejerce de conformidad con lo establecido en la Constitución, la presente ley demás normativa aplicable. Esta autonomía se manifiesta en los siguientes regímenes: normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico"*. La Universidad Señor de Sipán desarrolla sus actividades dentro de su autonomía prevista en la Constitución Política del Estado y la Ley Universitaria N° 30220.

Que, acorde con lo establecido en la Ley Universitaria N°30220; indica:

- Artículo N° 6°: Fines de la Universidad, Inciso 6.5) "Realizar y promover la investigación científica, tecnológica y humanística la creación intelectual y artística".

Según lo establecido en el Artículo 45° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"Obtención de Grados y Títulos; Para la obtención de grados y títulos se realiza de acuerdo a las exigencias académicas que cada universidad establezca en sus respectivas normas internas."*

Que, el Reglamento de Investigación de la USS Versión 8, aprobado con Resolución de Directorio N°015-2022/PD-USS, señala:

- Artículo 72°: Aprobación del tema de investigación: El Comité de Investigación de la escuela profesional eleva los temas del proyecto de investigación y del trabajo de investigación que esté acorde a las líneas de investigación institucional a Facultad para la emisión de la resolución.
- Artículo 73°: Aprobación del proyecto de investigación El (los) estudiante (s) expone ante el Comité de Investigación de la escuela profesional el proyecto de investigación para su aprobación y emisión de la resolución de facultad.

Que, Reglamento de Grados y Títulos Versión 09 aprobado con resolución de directorio N° 0120-2022/PD-USS, señala:

- Artículo 21°: "Los temas de trabajo de investigación, trabajo académico y tesis son aprobados por el Comité de Investigación y derivados a la facultad o Escuela de Posgrado, según corresponda, para la emisión de la resolución respectiva. El periodo de vigencia de los mismos será de dos años, a partir de su aprobación (...).
- Artículo 24°: *"La tesis, es un estudio que debe denotar rigurosidad metodológica, originalidad, relevancia social, utilidad teórica y/o práctica en el ámbito de la escuela académico profesional (...)".*
- Artículo 25°: *"El tema debe responder a alguna de las líneas de investigación institucionales de la USS S.A.C".*

Que, mediante Resolución N° 1024-2022/FADHU-USS de fecha 19 de octubre del 2022, se resuelve aprobar el tema de investigación (tesis) denominado: **"EL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA FRENTE A LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES, LAMBAYEQUE, 2022"**, presentado por el estudiante **NANQUEN MACALOPU HERSSON OSWALDO**.

RESOLUCIÓN N° 0575-2023/FADHU-USS

Que, mediante el oficio N° 0266-2023/FADHU-ED-USS de fecha 06 de junio del 2023, remitido por la Escuela Profesional de Derecho, quien eleva la solicitud presentada por la (el) estudiante **NANQUEN MACALOPU HERSSON OSWALDO**, en donde solicita el cambio del tema de investigación (tesis) denominado: "EL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA FRENTE A LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES, LAMBAYEQUE, 2022", por el denominado: "EL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA PARA EVITAR LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES, LAMBAYEQUE, 2022".

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: AUTORIZAR y APROBAR el cambio del tema de investigación Tesis del denominado: "EL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA FRENTE A LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES, LAMBAYEQUE, 2022", por el denominado: "EL BLOQUEO REGISTRAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA PARA EVITAR LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES, LAMBAYEQUE, 2022" presentado por el (los) estudiante **NANQUEN MACALOPU HERSSON OSWALDO**.

ARTÍCULO SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTO la Resolución N° 1024-2022/FADHU-USS de fecha 19 de octubre del 2022, en el extremo que corresponde al estudiante **NANQUEN MACALOPU HERSSON OSWALDO**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER que las áreas competentes tomen conocimiento de la presente resolución con la finalidad de dar las facilidades para la ejecución de la presente Investigación

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

Dra. Dioses Lescano Nelly
Decana de la Facultad de Derecho y Humanidades

Mg. Delgado Vega Paula Elena
Secretaria Académica Facultad de Derecho y Humanidades

Anexo 2. Formato del instrumento de recolección de datos

Guía de entrevista para notarios públicos

Consentimiento informado: Agradezco el apoyo por participar en el presente proyecto de investigación de pregrado titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por ello que se requiere que su persona en calidad de entrevistado enuncia su consentimiento informado, teniendo la amplia libertad de no contestar las preguntas que usted considere pertinente en la presente entrevista desarrollada por mi persona como egresado de la Universidad Señor de Sipán, que tiene por objetivo conocer su opinión para la investigación, asimismo, los datos personales que brinde usted serán tratados con total confidencialidad, utilizándose con fines académicos a la presente investigación.

¿Usted acepta participar en la presente entrevista?

Si No

Fecha y hora de la entrevista :
Nombre y Apellidos del entrevistador :
Nombre y Apellidos del entrevistado :
Cargo desempeñado :
Grado o título :
Dirección :
Género :

Estimado entrevistado, tomando en cuenta su conocimiento y experiencia en el área del derecho notarial y registral, civil y todas demás materias que forman parte del ordenamiento jurídico, es relevante conocer su opinión sobre el tema materia de estudio, por lo que se procederá con el desarrollo de la entrevista:

Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

Objetivo Específico 01: Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?
2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

Objetivo Específico 02: Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?
4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?
5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?

Objetivo Específico 03: Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?
7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?
8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?

Anexo 3. Validación de instrumento

3.1. Mg. Cecilia Elizabeth Hananel Cassaro



Facultad de Derecho y Humanidades
Escuela de Derecho

Cartilla de validación de instrumento por juicio de expertos

1. Nombre del juez	Cecilia Elizabeth, Hananel Cassaro	
2.	Profesión	Abogada
	Especialidad	Derecho Civil
	Mayor Grado Académico obtenido	Maestro
	Experiencia Profesional (años)	10 años
	Institución donde labora	Universidad Señor de Sipán
	Cargo	Docente a tiempo completo
Título de la investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.		
Problema: ¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?		
Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
Objetivo Específicos: Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores. Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores. Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
3. Datos del tesista		
3.1. Nombres y apellidos	Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu	
3.2. Escuela Profesional	Derecho	
4. Instrumento evaluado	Entrevista 01 – Notarios Públicos.	
A continuación, se le presentara los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de acuerdo, o en "D" si está en desacuerdo, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.		
6. Detalle de los ítems del instrumento		

Entrevista 01 – Notarios Públicos Ítems Preguntas.	Selección
1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:

7.¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
8.¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	A (X) D () Sugerencias:
Promedio obtenido:	A (X) D ()
7. Comentarios generales: -----	
8. Observaciones: -----	



 Cecilia Elizabeth, Hananel Cassaro
 DNI 16787943
 Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque 6539

3.2. Lic. Roberto Leonel Brenis Fernández



Facultad de Derecho y Humanidades
Escuela de Derecho

Cartilla de validación de instrumento por juicio de expertos

1. Nombre del juez		Roberto Leonel, Brenis Fernández
2.	Profesión	Abogado
	Especialidad	Derecho Civil
	Mayor Grado Académico obtenido	Abogado
	Experiencia Profesional (años)	12
	Institucion donde labora	Independiente
	Cargo	Gerente
<p>Título de la investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.</p> <p>Problema: ¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?</p> <p>Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Objetivo Específicos:</p> <p>Conocer los motivos para la generación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p>		
3. Datos del tesista		
3.1. Nombres y apellidos	Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu	
3.2. Escuela Profesional	Derecho	
4. Instrumento evaluado	Entrevista 01 – Notarios Públicos.	
<p>A continuación, se le presentara los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de acuerdo, o en "D" si está en desacuerdo, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.</p>		
6. Detalle de los ítems del instrumento		

Entrevista 01 – Notarios Públicos Ítems Preguntas.	Selección
1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué? ¿Considera que el comprador debe solicitar el bioqueo registrai en la compraventa ante ia confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias: <i>DETORA POR LA CALIFICACION</i>
3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias: <i>NO ES OBLIGATORIO</i>
6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	A (X) D () Sugerencias:
Promedio obtenido:	A (X) D ()
7. Comentarios generales: <i>EL BLOQUEO REGISTRAL ES UN ACTO REALIZADO POR EL NOTARIO</i>	
8. Observaciones: <i>REVISAR REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.</i>	



to 3 if
 Roberto Leonel Brenis Fernández
 DNI 16783411

Ilustre Colegio de Abogados del Callao 10093

3.3. Mg. Mónica Milagros Mundaca Tantaleán



Facultad de Derecho y Humanidades
Escuela de Derecho

Cartilla de validación de instrumento por juicio de expertos

1. Nombre del juez		Mónica Milagros, Mundaca Tantaleán
2.	Profesión	Abogada
	Especialidad	Saneamiento Físico legal Predios
	Mayor Grado Académico obtenido	Magister
	Experiencia Profesional (años)	8 años
	Institución donde labora	COFOPRI
	Cargo	Especialista legal
<p>Título de la investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.</p> <p>Problema: ¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?</p> <p>Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Objetivo Específicos:</p> <p>Conocer los motivos para la generación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p>		
3. Datos del tesista		
3.1. Nombres y apellidos	Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu	
3.2. Escuela Profesional	Derecho	
4. Instrumento evaluado	Entrevista 01 – Notarios Públicos.	
<p>A continuación, se le presentara los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de acuerdo, o en "D" si está en desacuerdo, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.</p>		
6. Detalle de los ítems del instrumento		

Entrevista 01 – Notarios Públicos Ítems Preguntas.	Selección
1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
2. ¿Cuales serian las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarias públicas lo que genera la no inmediata2 de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplien o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	A (X) D () Sugerencias:
Promedio obtenido:	A (X) D ()
7. Comentarios generales: -----	
8. Observaciones: -----	


 Mónica Milagros Mundaca Tantaleán
 DNI 44198341
 I lustre Colegio de Abogados de Lambayeque 6163

3.4. Mg. Pedro Abram Valdivia Dextre



Facultad de Derecho y Humanidades
Escuela de Derecho

Cartilla de validación de instrumento por juicio de expertos

1. Nombre del juez		Pedro Abraham Valdivia Dextre
2.	Profesión	Abogado
	Especialidad	Registral y Notarial
	Mayor Grado Académico obtenido	Magister
	Experiencia Profesional (años)	09 años Notario 10 años Fiscal Penal 05 años Registrador
	Institucion donde labora	Notaria Valdivia Dextre
	Cargo	Notario Público
<p>Título de la investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.</p> <p>Problema: ¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?</p> <p>Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Objetivo Específicos:</p> <p>Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p>		
3. Datos del tesista		
3.1. Nombres y apellidos	Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu	
3.2. Escuela Profesional	Derecho	
4. Instrumento evaluado	Entrevista 01 – Notarios Públicos.	
<p>A continuación, se le presentara los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de acuerdo, o en "D" si está en desacuerdo, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.</p>		
6. Detalle de los ítems del instrumento		

Entrevista 01 – Notarios Públicos Ítems Preguntas.	Selección
1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	A () D (X) Sugerencias:

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	A (X) D () Sugerencias:
Promedio obtenido:	A (X) D ()
7. Comentarios generales: -----	
8. Observaciones: -----	




 Pedro Abraham Valdivia Dextre
 DNI 10490195
 Registro N° 37 del Colegio de Notarios de Lambayeque

3.5. Lic. Jaime Cárdenas Fonseca



Facultad de Derecho y Humanidades
Escuela de Derecho

Cartilla de validación de instrumento por juicio de expertos

1. Nombre del juez		Jaime, Cárdenas Fonseca
2.	Profesión	Abogado
	Especialidad	Derecho Notarial
	Mayor Grado Académico obtenido	Licenciado
	Experiencia Profesional (años)	25 años como notario público
	Institucion donde labora	Notaria Cárdenas
	Cargo	Notario Publico
<p>Título de la investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.</p> <p>Problema: ¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?</p> <p>Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Objetivo Específicos:</p> <p>Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p> <p>Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.</p>		
3. Datos del tesista		
3.1. Nombres y apellidos	Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu	
3.2. Escuela Profesional	Derecho	
4. Instrumento evaluado	Entrevista 01 – Notarios Públicos.	
<p>A continuación, se le presentara los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de acuerdo, o en "D" si está en desacuerdo, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.</p>		
6. Detalle de los ítems del instrumento		

Entrevista 01 – Notarios Públicos Ítems Preguntas.	Selección
1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	A (X) D () Sugerencias:
Promedio obtenido:	A (X) D ()
7. Comentarios generales: -----	
8. Observaciones: -----	



Jaime, Cárdenas Fonseca
DNI: 09868506
Registro 21 del Colegio de Notarios de Lambayeque

3.6. Lic. Edwin Germán Abanto Montalván

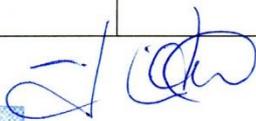


Facultad de Derecho y Humanidades
Escuela de Derecho

Cartilla de validación de instrumento por juicio de expertos

1. Nombre del juez		Edwin Germán, Abanto Montalván
2.	Profesión	Abogado
	Especialidad	Notarial, Registral, Civil y Comercial
	Mayor Grado Académico obtenido	Licenciado
	Experiencia Profesional (años)	11 años como Notario Público
	Institucion donde labora	Notaria Abanto Montalván
	Cargo	Notario Público
Título de la investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.		
Problema: ¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?		
Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
Objetivo Específicos:		
Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
3. Datos del tesista		
3.1. Nombres y apellidos	Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu	
3.2. Escuela Profesional	Derecho	
4. Instrumento evaluado	Entrevista 01 – Notarios Públicos.	
A continuación, se le presentara los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de acuerdo, o en "D" si está en desacuerdo, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.		
6. Detalle de los ítems del instrumento		

Entrevista 01 – Notarios Públicos Ítems Preguntas.	Selección
1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:



Edwin G. Abanto Montalván
 NOTARIO DE CHICLAYO
 REG. C.N.LAMB. N° 32

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	A (X) D () Sugerencias:
Promedio obtenido:	A (X) D ()
7. Comentarios generales: -----	
8. Observaciones: -----	



Edwin G. Abanto Montalván
NOTARIO DE CHICLAYO
REG. C.N.LAMB. N° 32

Edwin Germán, Abanto Montalván
DNI 18133863
Registro N° 32 del Colegio de Notarios de Lambayeque

3.7. Mg. Antonio Enrique Vera Méndez



Facultad de Derecho y Humanidades
Escuela de Derecho

Cartilla de validación de instrumento por juicio de expertos

1. Nombre del juez		Antonio Enrique, Vera Méndez
2.	Profesión	ABOGADO
	Especialidad	NOTARIO
	Mayor Grado Académico obtenido	MAESTRIA
	Experiencia Profesional (años)	25
	Institucion donde labora	NOTARIA VERA MENDEZ
	Cargo	NOTARIO
Título de la investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.		
Problema: ¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?		
Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
Objetivo Específicos:		
Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.		
3. Datos del tesista		
3.1. Nombres y apellidos	Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu	
3.2. Escuela Profesional	Derecho	
4. Instrumento evaluado	Entrevista 01 – Notarios Públicos.	
A continuación, se le presentara los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de acuerdo, o en "D" si está en desacuerdo, si está en desacuerdo por favor especifique sus sugerencias.		
6. Detalle de los ítems del instrumento		

Entrevista 01 – Notarios Públicos Ítems Preguntas.	Selección
1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	A () D () Sugerencias: Económicas De desconocimiento No obligatorio exceso buena fe confianza.
3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarias públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:
5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias: No es obligatorio
6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	A (X) D () Sugerencias:

<p>7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D () Sugerencias:</p>
<p>8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D () Sugerencias:</p>
<p>Promedio obtenido:</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D ()</p>
<p>7. Comentarios generales:</p> <p>-----</p>	
<p>8. Observaciones:</p> <p>-----</p>	



Antonio Enrique, Vera Méndez
DNI 18084436
Registro N° 29 del Colegio de Notarios de Lambayeque

Anexo 4. Autorización de recojo de información

4.1. Jaime Cárdenas Fonseca (NI)

Autorización para el recojo de información

Chiclayo, 12 de Julio del año 2023.

Quien suscribe:

Jaime, Cárdenas Fonseca

Notario público de la Notaría Cárdenas

Autorizo, el permiso para el recojo de información sobre el tema de investigación titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.

El que suscribe; Jaime Cárdenas Fonseca, notario público de la Notaría Cárdenas, ubicado en Av. Sáenz Peña 2311, José Leonardo Ortiz, Chiclayo, Lambayeque, Perú; **autorizo** al bachiller de Derecho, de apellidos y nombres: Nanquen Macalopu, Hersson Oswaldo; identificado con DNI 75193848, con código universitario 2171800595, autor del proyecto de investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; aplicar la entrevista y el recojo de datos para efectos exclusivamente académicos del proyecto de investigación de pregrado antes mencionado.

Atentamente,



Jaime, Cárdenas Fonseca

DNI: 09868506

Registro 21 del Colegio de Notarios de Lambayeque

4.2. Edwin Germán Abanto Montalván (N2)

Autorización para el recojo de información

Chiclayo, 14 de Junio del año 2023.

Quien suscribe:

Edwin Germán, Abanto Montalván

Notario público de la notaría Abanto Montalván

Autorizo, el permiso para el recojo de información sobre el tema de investigación titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.

El que suscribe; Edwin Germán Abanto Montalván, notario público de la Notaría Abanto Montalván, ubicado en la dirección: Av. Saenz Peña N° 977. Chiclayo-Lambayeque. Perú; **Autorizo** al bachiller de Derecho, de apellidos y nombres: Nanquen Macalopu, Hersson Oswaldo; identificado con DNI 75193848, con código universitario 2171800595, autor del proyecto de investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; aplicar la entrevista y el recojo de datos para efectos exclusivamente académicos del proyecto de investigación antes mencionado.

Atentamente,




Edwin Germán, Abanto Montalván

DNI 18133863

Registro N° 32 del Colegio de Notarios de Lambayeque

4.3. Antonio Enrique Vera Méndez (N3)

Autorización para el recojo de información

Chiclayo, 01 de Julio del año 2023.

Quien suscribe:

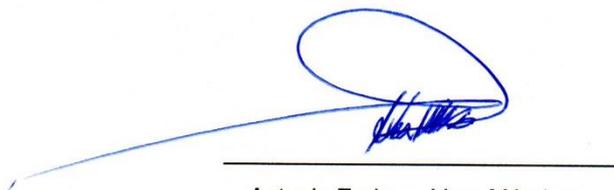
Antonio Enrique, Vera Méndez

Notario público de la Notaría Vera Méndez

Autorizo, el permiso para el recojo de información sobre el tema de investigación titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria frente a la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.

El que suscribe; Antonio Enrique Vera Méndez, notario público de la Notaría Vera Méndez, ubicado en la dirección: Calle San José 917 Chiclayo - Perú; **autorizo** al bachiller de Derecho, de apellidos y nombres: Nanquen Macalopu, Herson Oswaldo; identificado con DNI 75193848, con código universitario 2171800595, autor del proyecto de investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; aplicar la entrevista y el recojo de datos para efectos exclusivamente académicos del proyecto de investigación antes mencionado.

Atentamente,



Antonio Enrique, Vera Méndez

DNI 18084436

Registro N° 29 del Colegio de Notarios de Lambayeque

4.4. Segundo Alfredo Santa Cruz Vera (N4)

Autorización para el recojo de información

Chiclayo, 19 de Junio del año 2023.

Quien suscribe:

Segundo Alfredo, Santa Cruz Vera

Notario público de la Notaría Santa Cruz

Autorizo, el permiso para el recojo de información sobre el tema de investigación titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.

El que suscribe; Segundo Alfredo Santa Cruz Vera, notario público de la Notaría Santa Cruz, ubicado en la dirección: Av. los Incas 228, La Victoria 14007, Chiclayo; **autorizo** al bachiller de Derecho, de apellidos y nombres: Nanquen Macalopu, Hersson Oswaldo; identificado con DNI 75193848, con código universitario 2171800595, autor del proyecto de investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.; aplicar la entrevista y el recojo de datos para efectos exclusivamente académicos del proyecto de investigación antes mencionado.

Atentamente,



Segundo Alfredo, Santa Cruz Vera

DNI 09959581

Registro N° 33 del Colegio de Notarios de Lambayeque

4.5. Pedro Abraham Valdivia Dextre (N5)

Autorización para el recojo de información

Chiclayo, 09 de 06 del año 2023.

Quien suscribe:

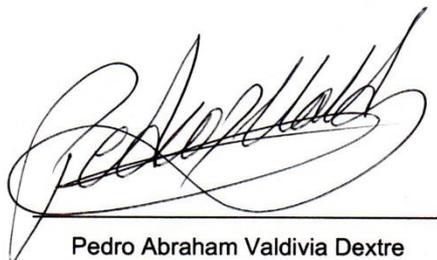
Pedro Abraham, Valdivia Dextre

Notario público de la Notaría Valdivia Dextre

Autorizo, el permiso para el recojo de información sobre el tema de investigación titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022.

El que suscribe; Pedro Abraham Valdivia Dextre, notario público de la Notaría Valdivia Dextre, ubicado en la dirección: Alameda Yortuque, Av Chinchaysuyo 1275 - La Victoria - Chiclayo; **autorizo** al bachiller de Derecho, de apellidos y nombres: Nanquen Macalopu, Hersson Oswaldo; identificado con DNI 75193848, con código universitario 2171800595, autor del proyecto de investigación: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; aplicar la entrevista y el recojo de datos para efectos exclusivamente académicos del proyecto de investigación antes mencionado.

Atentamente,



Pedro Abraham Valdivia Dextre

DNI 10490195

Registro N° 37 del Colegio de Notarios de Lambayeque

Anexo 5. Aplicación de entrevistas

5.1. Jaime Cárdenas Fonseca (NI)

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

Entrevista : 01-2023
Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA CÁRDENAS DE CHICLAYO

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Jaime Cárdenas Fonseca**, en su calidad de notario público de la Notaria Cárdenas, ubicado en la dirección Av. Sáenz Peña 2311, José Leonardo Ortiz, Chiclayo, Lambayeque, Perú.

Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 1-A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 1-B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 1-C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 12 de Junio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”



Folios: 10 | Copias: 01

Entrevista : 01-2023
Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA CÁRDENAS DE CHICLAYO



Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Jaime Cárdenas Fonseca**, en su calidad de notario público de la Notaría Cárdenas, ubicado en la dirección Av. Sáenz Peña 2311, José Leonardo Ortiz, Chiclayo, Lambayeque, Perú.

Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 1-A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 1-B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 1-C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 12 de Junio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

Guía de entrevista para notarios públicos

Consentimiento informado: Agradezco el apoyo por participar en el presente proyecto de investigación de pregrado titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por ello que se requiere que su persona en calidad de entrevistado enuncia su consentimiento informado, teniendo la amplia libertad de no contestar las preguntas que usted considere pertinente en la presente entrevista desarrollada por mi persona como egresado de la Universidad Señor de Sipán, que tiene por objetivo conocer su opinión para la investigación, asimismo, los datos personales que brinde usted serán tratados con total confidencialidad, utilizándose con fines académicos a la presente investigación.

¿Usted acepta participar en la presente entrevista?

Si No

Fecha y hora de la entrevista : 12/06/2023 - 04:40 p. m.
Nombre y Apellidos del entrevistador : Herisson Oswaldo, Nanquen Macalopu.
Nombre y Apellidos del entrevistado : Jaime, Cárdenas Fonseca.
Cargo desempeñado : Notario Público de la Notaria Cárdenas.
Grado o título : Abogado.
Dirección : Av. Sáenz Peña 2311, José Leonardo Ortiz, Chiclayo, Lambayeque, Perú.
Género : Masculino.

Estimado entrevistado, tomando en cuenta su conocimiento y experiencia en el área del derecho notarial y registral, civil y todas demás materias que forman parte del ordenamiento jurídico, es relevante conocer su opinión sobre el tema materia de estudio, por lo que se procederá con el desarrollo de la entrevista:

Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

Objetivo Especifico 01: Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?

Se solicita el bloqueo registral por ambas partes y tienen dentro de los 60 días que debe de formalizarse para ser inscrito a Registros Públicos al nuevo dueño. Ven desconfianza por que del otro y vivimos en un mundo donde existe h. pillas y estafadoras.

2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

Económico, no tiene para pagar impuestos y ahora pagar a los 5 años, otro es el impuesto provincial, tema que pagar el vendedor el 5% de las utilidades que este percibe de la venta del inmueble. En segunda lugar, es cuanto a culturalizar y la negligencia de los notarios dentro del sector. Venden a serlo del País, creen que con la Escritura Pública van a ser dueños, no es obligatorio inscribir. Para el Codigo Civil Previsto que el primero inscribió gana el juicio.

Objetivo Especifico 02: Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo

registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?

Aquí en la Notaría puedo inscribir la escritura pública en 02 horas la elevación y luego por temas de tiempo demora y en forma de mora un mesón y están los derechos registrales y demora en los Municipios; cuasión de impuestos. Si, Pero si no quieren paga ahora no lo harán dentro de 60 días.

4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?

Debe ser compulsiva; no se va a dar si no se arregla el catastro. Debe ser obligatorio por las estatutarias y hay que aprovecharse. Es tiene mayor peso, influenciarla en una notaría de usar y la coordinación con otras notarías de la república, si eso mismo inmueble en esa misma ante, no haya sido vendido en otra notaría.

5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?

Los bancos exigen el bloqueo Registral en las dones inmuebles inscritos y no lo hacen si no están inscritos. En ninguna Notaría es obligatoria, los bancos exigen a los notarios y ya la expedición de documentos en el Registro Público y no de un contrato. No lo voy a hacer obligatorio; me denunciarán.

Objetivo Específico 03: Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos?
¿Por qué?

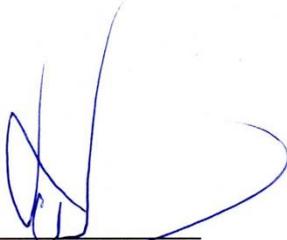
Esta declaración es inmueble, cuando estas se van a transferir, Agregaría a modificar en la ley, Decreto Ley 18278.

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble?
¿Por qué?

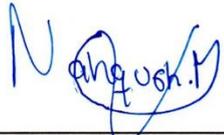
El bloque es regulado por una razón, si no lo hacen, quedan en el aire. Los estatutos son ellos, tiene que ir en cumplimiento de la ley. El bloqueo registral es prorrogable, son 04 meses prorrogable y son temas que están debidamente calculados.

8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?

..... Con GSA Gilmore Blog o mejo Mayor Privacidad a SI lo Considera.....
.....
.....
.....
.....



El entrevistado
Jaime
Cárdenas Fonseca
Registro 21-CNLAM



El entrevistador
Hersson Oswaldo
Nanquen Macalopu
DNI 75193848

Notaría Pública Cárdenas



Notaría Pública Cárdenas



5.2. Edwin Germán Abanto Montalván (N2)

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

Entrevista : 02-2023
Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA ABANTO MONTALVÁN DE CHICLAYO

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Edwin Germán Abanto Montalván**, en su calidad de notario público de la Notaria Abanto Montalván, ubicado en la dirección Av. Saenz Peña N° 977. Chiclayo-Lambayeque. Perú.

Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 2-A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 2-B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 2-C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 14 de Junio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”



Folios: 14 | Copias: 01

Entrevista : 02-2023

Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA ABANTO MONTALVÁN DE CHICLAYO



Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Edwin Germán Abanto Montalván**, en su calidad de notario público de la Notaría Abanto Montalván, ubicado en la dirección Av. Saenz Peña N° 977. Chiclayo-Lambayeque. Perú.

Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 2-A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 2-B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 2-C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 14 de Junio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

Guía de entrevista para notarios públicos

Consentimiento informado: Agradezco el apoyo por participar en el presente proyecto de investigación de pregrado titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por ello que se requiere que su persona en calidad de entrevistado enuncia su consentimiento informado, teniendo la amplia libertad de no contestar las preguntas que usted considere pertinente en la presente entrevista desarrollada por mi persona como egresado de la Universidad Señor de Sipán, que tiene por objetivo conocer su opinión para la investigación, asimismo, los datos personales que brinde usted serán tratados con total confidencialidad, utilizándose con fines académicos a la presente investigación.

¿Usted acepta participar en la presente entrevista?

Si No

Fecha y hora de la entrevista : 14/06/2023 - 05:00 p. m.
Nombre y Apellidos del entrevistador : Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu.
Nombre y Apellidos del entrevistado : Edwin Germán Abanto Montalván.
Cargo desempeñado : Notario Público de la notaria Abanto Montalván.
Grado o título : Abogado.
Dirección : Av. Saenz Peña N° 977. Chiclayo-Lambayeque. Perú.
Género : Masculino.

Estimado entrevistado, tomando en cuenta su conocimiento y experiencia en el área del derecho civil, notarial y registral, es relevante conocer su opinión sobre el tema materia de estudio. Se procederá con el desarrollo de la entrevista:

Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

Objetivo Específico 01: Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?

En primer lugar, hay que establecer unos pre conceptos, el primero que debe entenderse que el bloqueo registral lo que busca es la prioridad registral, debe entenderse con que actos siempre están en la línea de la buena fe contractual la excepción es la mala fe, si uno está conceptualizando bajo esa línea, la finalidad del bloqueo registral es garantizar de que haya otros actos jurídicos que de una manera se generen en un determinado momento y que en la conclusión del acto jurídico no tenga intervención de terceros, por eso decíamos antes que generalmente lo utilizan los bancos, pero creo que más que la compraventa estimado doctor, en todo caso la interpretación debería ser que en cualquier acto de disposición, porque ahí también establecemos que puede haber fraude en un crédito hipotecario o préstamo porque no sólo puede solicitar un venta; puede solicitar un préstamo en otra entidad financiera o a un tercero, y en este caso en el casos los actos van a ser válidos pero van perder la prioridad y el rango en todo caso de una hipoteca, si uno establece una obligación en el procedimiento para el bloqueo debemos cambiar a otro concepto; estamos presumiendo la posibilidad de una contratación de la mala fe, entonces estamos trabajando bajo la excepción de la regla en todo contrato que siempre es la que se maneja bajo los fines de la buena fe contractual, o sea se está presumiendo la mala fe y no la buena fe; ahora bajo esa línea debemos entender que eso trae como consecuencia la generación de costos de formalización, porque no solo en registros se va cobrar ya no sea de la compraventa, sino, también del bloqueo, que es un acto invalorado pero igual es un costo adicional, entonces, genera también como consecuencia costos de formalización, y por último, en este caso es posible eso también puede generar un costo de formalización en sede notarial porque es un servicio adicional que el notario va tener que realizar, bajo esa premisa, también se está generando en pro de una seguridad jurídica y bajo esa línea, reitero se están elevando los costos, se

tendría que hacer un análisis de costo beneficio, entonces la recomendación más que un tema de obligación, más que una imposición legal, es que se haga un bloqueo, obviamente ya es un tema que en todo caso debe modificarse el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino, el Código Civil, que ya no se estaría cambiando con un criterio facultativo, sino, un criterio obligatorio pero que trae como consecuencia de la mala fe contractual, asimismo, la elevación de los costos de la formalización de cualquier acto jurídico de disposición, entiéndase esto la compraventa, la hipoteca, y cualquier acto que genere la anotación preventiva, que no solo se da solo bajo ese procedimiento, sino, inclusive hasta con los asuntos no contenciosos.

2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

Como ya se dijo antes, la finalidad del bloqueo es llevar a cabo mantener la reserva por un acto jurídico que está en formalización, porque si bien es cierto en una minuta se ha establecido un acto jurídico, este aun no cumple con los requisitos para que se pueda tener acceso registral por el principio de titulación autentica, bajo ese orden de ideas, hay ciertos requerimientos notariales de acuerdo a la naturaleza del acto que no depende de las partes, ni siquiera del notario, como por ejemplo, el pago de impuestos, la generación de constancias, la gestión de medios de pago bancario, entonces, que depende de otras instituciones y según el caso eso general sus propios tiempos a nivel de cada institución por lo que no se hace de inmediato, más aún hay cierto actos y constancia de documentos que se piden por parte de los requerimientos notariales que a su vez al notario le dicen que se haga por ley, tiene como requisitos acto previo la legalización de los documentos, como por ejemplo, el pago de los impuestos digamos de alcabala se pagan con la copia legalizada de la minuta, debe tenerse la minuta, el impuesto a la renta obviamente tiene la misma razón, las constancias de no adeudo tributario, la misma ley municipal que ha sido modificada por determinada decreto legislativo, se ha sido modificada por determinados decretos legislativos, se establece ciertas formalidades por ejemplo una constancia de no adeudo tributario que eso está

supeditado a los plazos de que la municipalidad les pueda expedir, la generación de un medio de pago que por ley se ha impuesto, implica también la generaciones de gestiones en las entidades bancarias, como por ejemplo también aperturas de cuentas, cheque de gerencia, comunicación a la Sunat cuando el pago es a favor de tercero, bajo esa línea hay documentos que tienen que elaborarse, en especial los bloqueo cuándo son utilizado generalmente por las entidades financiera es porque dentro del análisis del cliente pasa el otorgamiento de crédito, están obviamente supeditado a la gestión de ciertos documentos entre ellos, minutas, documentos privados, esta al día en impuesto, por lo tanto, los plazos para la evaluación y la calificación de una entidad financiera cuando la adquisición es a través de un crédito bancario deben darse sus plazos, no toda compraventa o de un predio es en merito a que el comprador tenga todo el dinero, no es muy común pero lo más común es la intervención de las entidades financieras que toman sus propios procedimientos y plazos para calificación su operación así como también poder expedir los cheques, los pagos al análisis del cliente, entonces significa que todos estos actos no son inmediatos y por lo tanto, durante ese plazo que los bancos evalúan, que entidades públicas o privadas pidan las constancias, entonces de alguna manera se requiera que haya cierto periodo de tiempo para que las personas también puedan evaluar y calificar dentro de sistema privado para un crédito, entonces tiene sentido la finalidad del bloqueo.

Objetivo Específico 02: Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?

Bueno sería una buena práctica, más que todo notarial y registral, pero como se ha dicho trae sus consecuencias, elevar sus costos tanto notariales como registrales, bajo el análisis de un costo beneficios si es importante y abriría la posibilidad de considerar sea un acto obligatorio con la finalidad de reservar la prioridad.

4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?

Si, todo lo que colabore o coadyuve en todo caso al conocimiento de todos los actos jurídicos que se celebren en diversas notarias si ameritaría también que se pueda considerar el bloqueo registral como un acto obligatorio. Pero es un efecto adicional que coadyuve porque no es la razón en sí, que se puedan celebrar en diversas notarias sobre un mismo tema, hay que considerar varios factores en esa pregunta, primero, la tecnología, otra que inclusive se ha dado en la práctica y que es muy común es que tenemos un catastro y rural a nivel nacional que es incompleto, bajo esa misma línea, se genera las duplicidades de ventas, se genera la superposiciones de áreas, entonces uno de los más grandes problemas a nivel nacional en los temas de los predios no solamente es un listado, porque cuando entra a una base de datos ya sea de notaria, va ser un criterio de búsquedas el nombre de vendedor y comprador pero también tener una base de establecer que predios están vendiendo, resulta complicado cuando no se tiene coordinada, no se tiene dirección, no se tiene una unidad catastral unificada a nivel nacional, y mucho menos no se tiene como se dice a nivel nacional municipalidades que no tiene áreas de catastro debidamente implementadas, por lo que, un predio podría tener diferentes denominaciones o independizaciones lo que puede generar también las duplicidades, las inscripciones que se han advertida en todo lo largo de la existencia del catastro y especialmente en Sunarp.

5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?

No, y porque, no existe norma legal que sustente un tema de obligatoriedad y resulta hasta peligroso mientras no exista una norma que sustente un deber se está generando un abuso.

Objetivo Específico 03: Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos?
¿Por qué?

El Decreto Ley es antiguo, no obstante, esa cláusula de bloqueo ha sido asimilado por el Reglamento General del Registro de Predios, sería suficiente que se adecue en el reglamento y que sea concordado con el Decreto Ley 18278.

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble?
¿Por qué?

El plazo me parece suficiente, lo interesante es que el registro no se considera ninguna ampliación y prórroga, además el reglamento señala que ese bloqueo permanece hasta que caduque o se inscriba el acto que se reserva, se va mantener el tiempo necesario, siempre debe establecerse un plazo máximo para evitarse el perjuicio de otros actos o derecho que pueden generar en la partida, no puede considerar un plazo mucho mayor.

8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?

Si, pero tiene múltiples consecuencias, fomentar como también se puede considerar una estrategia para impedir otros actos en perjuicio de terceros, en este caso me explico, puede simularse una venta, puede utilizarse a un notario para que presente una minuta para que se bloquee 60 días con la finalidad de que no acceda a un embargo, o que no acceda a otro tipo de contrato, lamentablemente esas consecuencias ya quedaría bajo la creatividad los temas falsos de los actos jurídicos y, ya se ha visto casos de personas que conoce el registro y sus reglamentos y sus deficiencias han generado la utilización de ciertas herramientas para su propio beneficio, es por eso que, se mantenga el plazo de 60 días porque hay casos que han solicitado la ampliación de los plazos del bloqueo con la finalidad de evitar la inscripción de un posible embargo o algún tipo de medida cautelar, simple y sencillamente por utilizar el derecho de la prioridad registral, en resumen, también a veces esas normas sirven también para utilizar de mala manera.




El entrevistado
Edwin Germán Abanto
Montalván
Registro 32-CNLAMB



El entrevistador
Hersson Oswaldo
Nanquen Macalopu
DNI 75193848

Notaría Pública Abanto Montalván



Notaría Pública Abanto Montalván



5.3. Antonio Enrique Vera Méndez (N3)

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

Entrevista : 03-2023
Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA VERA MÉNDEZ DE CHICLAYO

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Antonio Enrique Vera Méndez**, en su calidad de notario público de la Notaría Vera Méndez, ubicado en la dirección Calle San José 917 Chiclayo – Perú.

Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 3-A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 3-B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 3-C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 12 de Junio del año 2023.



Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”



Folios:10 | Copias: 01

Entrevista : 03-2023
Sumilla : Solicito Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA VERA MÉNDEZ DE CHICLAYO



Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Antonio Enrique Vera Méndez**, en su calidad de notario público de la Notaría Vera Méndez, ubicado en la dirección Calle San José 917 Chiclayo – Perú.

Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 3 – A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 3 – B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 3 – C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 12 de Junio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

Guía de entrevista para notarios públicos

Consentimiento informado: Agradezco el apoyo por participar en el presente proyecto de investigación de pregrado titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por ello que se requiere que su persona en calidad de entrevistado enuncia su consentimiento informado, teniendo la amplia libertad de no contestar las preguntas que usted considere pertinente en la presente entrevista desarrollada por mi persona como egresado de la Universidad Señor de Sipán, que tiene por objetivo conocer su opinión para la investigación, asimismo, los datos personales que brinde usted serán tratados con total confidencialidad, utilizándose con fines académicos a la presente investigación.

¿Usted acepta participar en la presente entrevista?

Si No

Fecha y hora de la entrevista : 01/07/2023 - 12:30 p. m.
Nombre y Apellidos del entrevistador : Hersson Oswaldo, Nanquen Macalopu.
Nombre y Apellidos del entrevistado : Antonio Enrique Vera Méndez.
Cargo desempeñado : Notario Público de Vera Méndez.
Cargo o título : Maestro en Derecho mención: Derecho Civil y Comercial
Dirección : Calle San José 917 Chiclayo - Perú
Género : Masculino.

Estimado entrevistado, tomando en cuenta su conocimiento y experiencia en el área del derecho notarial y registral, civil y todas demás materias que forman parte del ordenamiento jurídico, es relevante conocer su opinión sobre el tema materia de estudio, por lo que se procederá con el desarrollo de la entrevista:

Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores

Objetivo Especifico 01: Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?

Sería una buena medida a fin de asegurar su Derecho de propiedad frente a terceros, teniendo prioridad por el tiempo de presentación.

2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

Falta de requisitos económicos, desconocimiento del fraude inmobiliario, exceso de confianza y buena fe.

Objetivo Especifico 02: Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarias públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo

registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?

Claro en tanto se tramita la compraventa
& inscripción registral

4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?

El Sistema de publicidad lo da registros, pero si sería bueno el bloqueo, pero generando gastos, podría ser gratis o a bajo costo, los notarios no cumplen función de publicidad frente a otros salvo a solicitud de parte con los traslados instrumentales

5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?

No, la ley no lo obliga es
Facultativo.

Objetivo Específico 03: Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos?
¿Por qué?

Si generaría seguridad, prioridad desde el consentimiento de los partes en la minuta

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble?
¿Por qué?

Si, hay casos donde interviene a los bancos y los plazos son más largos incluso deben rebloquearse varios veces cuando el vendedor se niega a firmar la Escritura Pública

8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?

Cooperaría desde que nace el documento
privado y hasta antes de formalizarlo
existía el Fraude Inmobiliario.



El entrevistado
Antonio Enrique
Vera Méndez
Registro 29-CNLAMB



El entrevistador
Hersson Oswaldo
Nanquen Macalopu
DNI 75193848

Notaría Pública Vera Méndez



Notaría Pública Vera Méndez



5.4. Segundo Alfredo Santa Cruz Vera (N4)

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

Entrevista : 04-2023

Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA SANTA CRUZ DE LA VICTORIA

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Segundo Alfredo Santa Cruz Vera**, en su calidad de notario público de la Santa Cruz, ubicado en la dirección Av. los Incas 228, La Victoria 14007, Chiclayo.

Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 4-A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 4-B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 4-C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 19 de Junio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”



Folios: 10 | Copias: 01

Entrevista : 04-2023
Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA SANTA CRUZ DE LA VICTORIA



Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Segundo Alfredo Santa Cruz Vera**, en su calidad de notario público de la Santa Cruz, ubicado en la dirección Av. los Incas 228, La Victoria 14007, Chiclayo.

Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 4-A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 4-B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 4-C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 19 de Junio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

Guía de entrevista para notarios públicos

Consentimiento informado: Agradezco el apoyo por participar en el presente proyecto de investigación de pregrado titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por ello que se requiere que su persona en calidad de entrevistado enuncia su consentimiento informado, teniendo la amplia libertad de no contestar las preguntas que usted considere pertinente en la presente entrevista desarrollada por mi persona como egresado de la Universidad Señor de Sipán, que tiene por objetivo conocer su opinión para la investigación, asimismo, los datos personales que brinde usted serán tratados con total confidencialidad, utilizándose con fines académicos a la presente investigación.

¿Usted acepta participar en la presente entrevista?

Si No

Fecha y hora de la entrevista : 19/06/2023 - 05:30 p.m.
Nombre y Apellidos del entrevistador : Herisson Oswaldo, Nanquen Macalopu.
Nombre y Apellidos del entrevistado : Segundo Alfredo Santa Cruz Vera.
Cargo desempeñado : Notario Público de Santa Cruz.
Cargo o título : Abogado.
Dirección : Av. los Incas 228, La Victoria 14007, Chiclayo.
Género : Masculino.

Estimado entrevistado, tomando en cuenta su conocimiento y experiencia en el área del derecho civil, notarial y registral, es relevante conocer su opinión sobre el tema materia de estudio. Se procederá con el desarrollo de la entrevista:

Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores..

Objetivo Específico 01: Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?

Considero que no, no es obligatorio, considero que debe ser facultativo, el comprador deberá evaluar lo que le conviene en ese contexto, en algunos casos le convendrá solicitar el bloqueo en otros casos no, eso no se puede decidir a priori.

2. ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

Una operación inmobiliaria, esto cualquiera lo sabe, cualquiera que está familiarizado con las operaciones inmobiliarias, las operaciones inmobiliarias no es inmediata, desde el momento de las dos partes manifiestan su interés en realizar la operación puede tomar varios días varias semanas en ponerse de acuerdo en todos los detalles, una operación inmobiliaria no es tan sencillo como comprar una manzana que se puede hacer inmediatamente que está viendo la manzana, no, hay que realizar varias cosas, si uno vez un inmueble para comprar tiene que investigar si el inmueble tiene cargas, gravámenes, si tiene una propiedad, a veces suelen visitar el mismo inmueble para ver su estado, buscan información en la Municipalidad, el acuerdo suele ser discutible y eso toma varios días en los términos, en cómo se va fijar el precio, cuanto plazo va haber; también suele demorarse cuando hay un crédito hipotecario de por medio, en el crédito hipotecario lo que ocurre es que el precio es financiado por el banco y el banco tiene que evaluar con sus propios parámetros de riesgos si las personas aplican o no para el crédito, si el banco no le otorga el crédito se irán a otro banco y así hasta ver quien les otorga el crédito y donde sale la plata para pagar el precio, todo eso suele demorar, es no es inmediato, repito no es como comprar una manzana.

Objetivo Específico 02: Conocer los motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

3. ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?

No, no considero eso, el bloqueo registral no debe ser obligatorio al igual que la compraventa, es decir, si inscribir la compraventa es facultativo, el bloqueo también debe ser facultativo, eso no tiene sentido esa idea, yo pienso que el bloqueo debe ser facultativo y que el comprador debe evaluar en cada caso si le conviene o no hacer el bloqueo, esa evaluación la hace él como parte de los riesgos de cualquier operación y él tendrá que decidir en su caso si hace el bloqueo o no lo hace, si considera que no hay riesgo no va hacer el bloqueo, si considera que hay riesgo y no confían en la otra parte va hacer el bloqueo, nadie mejor que el propio interesado para evaluar sus propios riesgos, por tanto, no estoy de acuerdo que el bloqueo sea obligatorio, debe ser facultativo igual que la inscripción de la compraventa que también es facultativo.

4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?

No, ese no es argumento para sostener para que bloqueo sea obligatorio, el bloqueo tiene que ser facultativo, si quiere asegurarse de que no va haber ningún problema, que no va haber doble venta decidirá usar el bloqueo, si esa persona que considera que no hay ningún riesgo de doble venta porque confía en la otra

persona entonces decidiera no hacerlo, eso está dentro de la libertad contractual que está protegida por la constitución, la gente debe contratar, es libre de contratar como quiera, cuando quiera, donde quiera y con las condiciones que quiera, dentro de esa libertad de contratación se encuentra el bloqueo, el interesado podrá decidir si usa el bloqueo o no lo usa, es parte de sus libertades, el sabrá si dentro de un contexto determinado, decide usar el bloqueo o no decide, la ley es sabia porque le permite al propio interesado decidir lo que más le conviene.

5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?

No, no es obligatorio porque la ley no lo considera obligatorio, es facultativo, en mi despacho notarial la gente decide cuándo usar el bloqueo y cuando no usarlo, se le pregunta, se le sugiere a los interesados usar el bloqueo y ellos confirma o no confirman usarlo, al final la decisión dependerá de ellos, en este tipo de casos, el riesgo lo tiene que evaluar el propio sujeto, no se puede evaluar ni por el notario ni por el Estado, el sujeto es el que decide si usa el bloqueo y lo decidirá con base en el riesgo que él ya ha evaluado, esto es como poner la seguridad en manos del propio interesado.

Objetivo Específico 03: Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?

No, no estoy de acuerdo con establecer la obligatoriedad del bloqueo, considero como contradictorio la obligatoriedad del bloqueo registral y el hecho que la

escritura pública de compraventa sea facultativa, no puede ser que una sea obligatoria y la otra facultativa, es facultativo inscribir la compraventa y sea facultativo el bloqueo. No estoy de acuerdo, además porque establecer la obligatoriedad de usar el bloqueo tendría efectos negativos, por ejemplo, establecería una limitación de contratación, la libertad de contratación está protegida por la constitución y no se puede limitar, en este caso se estaría limitando la libertad de contratación, los bienes no inscritos por ejemplo no podrían acceder a una escritura pública y eso sería una discriminación, inconstitucional a todas luces, las personas que deciden tener escritura pública tiene derecho a tenerla este o no el bien inscrito, tu derecho a tener una escritura pública no depende si el bien está inscrito, en cambio establecer la obligatoriedad del bloqueo marginaría aquellas personas que quieren una escritura pública que celebran sobre un bien que no está inscrito y eso no tiene ningún asidero sería inconstitucional, y vulneraría la libertad de contratación, lo más importante es la libertad de las personas, ellas tiene que decidir lo que más les conviene, está mal que sea el Estado quien decida lo que más le conviene a una persona, porque eso implica que la persona es un incapaz y no es así es la persona la que tiene que evaluar sus propios riesgo y tiene que evaluar si contrata o no, en qué condiciones contrata eso le corresponda a la persona y la persona también tomara las seguridades correspondientes, entonces si la persona se siente en riesgo, la persona usara el bloqueo y, si no se siente en riesgo y confía no usara el bloqueo, pero la libertad siempre es de la persona, del sujeto que decida usar o no usar.

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble?
¿Por qué?

Considero de acuerdo a la experiencia en despacho notarial que el plazo, manteniéndose el bloqueo como facultativo, el plazo si puede reducirse, yo creo que el plazo es excesivo, podría reducirse a la mitad, eso basado en la práctica en mi despacho notarial.

8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?

No, considero que establecer que el bloqueo registral sea obligatorio, generaría una discriminación injustificada porque dejaría a unas personas que quieren su escritura pública de lado, sin ninguna justificación, la seguridad jurídica la debe decidir el propio sujeto, lo que debe hacer el Estado es darle al sujeto todas las herramientas para que este pueda usarlas en caso de riesgo, pero es este quien debe decidir si las usa o no.



El entrevistado
Segundo Alfredo
Santa Cruz Vera
Registro 33-CNLAMB



El entrevistador
Hersson Oswaldo
Nanquen Macalopu
DNI 75193848



5.5. Pedro Abraham Valdivia Dextre (N5)

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

Entrevista : 05-2023

Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA VALDIVIA DEXTRE DE CHICLAYO

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

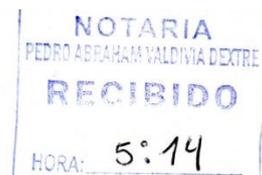
Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Pedro Abraham Valdivia Dextre**, en su calidad de notario público de la Notaría Valdivia Dextre, ubicado en la dirección Alameda Yortuque, Av Chinchaysuyo 1275 - La Victoria – Chiclayo. Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 5-A.** Copia simple del DNI de mi persona.
- 5-B.** Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 5-C.** Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 09 de Julio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"



09 JUN 2023



Folios:10 | Copias: 01

Entrevista : 05-2023
Sumilla : Permiso para la aplicación de entrevista y la recolección de datos para un proyecto de investigación de pregrado de la Universidad Señor de Sipán

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LA NOTARÍA VALDIVIA DEXTRE DE CHICLAYO

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu, identificado con DNI 75193848, con domicilio real en CALLE ABANCAY 475 P JOVEN PRIMERO DE MAYO, con código universitario 2171800595, bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, teléfono celular +51 900089366, correo electrónico herssonnanquen@hotmail.com, ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, mediante la presente expresarle mi cordial saludos y a la vez felicitarlo por su noble labor que realiza como notario público, asimismo, informarle que el suscrito es bachiller en Derecho por la Universidad Señor de Sipán, que quien a la fecha se encuentra en pleno proceso de recolección de información para la investigación titulada: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por dicha razón y partiendo de su notable experiencia así como trayectoria profesional, pido a usted un espacio de su tiempo para aplicar una entrevista Sr. **Pedro Abraham Valdivia Dextre**, en su calidad de notario público de la Notaría Valdivia Dextre, ubicado en la dirección Alameda Yortuque, Av Chinchaysuyo 1275 - La Victoria – Chiclayo. Expresando las muestras mi consideración, para efectos de la petición adjunto la siguiente documentación:

- 5-A. Copia simple del DNI de mi persona.
- 5-B. Resolución que aprueba el título de mi investigación.
- 5-C. Copia simple de la guía de entrevista para notarios públicos.

Chiclayo, 09 de Junio del año 2023.

Hersson Oswaldo Nanquen Macalopu
DNI 75193848

Guía de entrevista para notarios públicos

Consentimiento informado: Agradezco el apoyo por participar en el presente proyecto de investigación de pregrado titulado: El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022; es por ello que se requiere que su persona en calidad de entrevistado enuncia su consentimiento informado, teniendo la amplia libertad de no contestar las preguntas que usted considere pertinente en la presente entrevista desarrollada por mi persona como egresado de la Universidad Señor de Sipán, que tiene por objetivo conocer su opinión para la investigación, asimismo, los datos personales que brinde usted serán tratados con total confidencialidad, utilizándose con fines académicos a la presente investigación.

¿Usted acepta participar en la presente entrevista?

Si No

Fecha y hora de la entrevista : 09/06/2023 - 05:14 p. m.
Nombre y Apellidos del entrevistador : Herisson Oswaldo, Nanquen Macalopu.
Nombre y Apellidos del entrevistado : Pedro Abraham Valdivia Dextre.
Cargo desempeñado : Notario Público de Valdivia Dextre.
Grado o título : Magister en derecho con mención
derecho civil y comercial.
Dirección : Alameda Yortuque, Av Chinchaysuyo
1275 - La Victoria – Chiclayo.
Género : Masculino.

Estimado entrevistado, tomando en cuenta su conocimiento y experiencia en el área del derecho civil, notarial y registral, es relevante conocer su opinión sobre el tema materia de estudio. Se procederá con el desarrollo de la entrevista:

Objetivo General: Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?

Consorcio. costo:

4. ¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?

Principio Matriz: Vol. Último de Valido: acta entre Partes
sustitución de propio registro.

5. En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?

NO es obligatorio.

Objetivo Especifico 03: Conocer la pertinencia de la aplicación del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.

6. ¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos?
¿Por qué?

la ley del bloqueo de los en Argentina. No es pertinente ya en contra de la solución entre privados.

7. ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble?
¿Por qué?

En Chile si es posible por el tiempo es chico. No hay problema renovación.

8. ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?

En la materia de casos en Período, Cuentas, Pagarías personales.






Entrevistador
Heirsson OSWALDO
Nangush Macalopu
DNI 75193848

Entrevistado
Pedro Abram
Valdivia Dextre
Registro 37 - CNLAM



Anexo 6. Transcripción de las entrevistas

1. ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	
N1	Se solicita el bloqueo registral por ambas partes y tienen dentro de los 60 días que debe de formalizarse para ser inscrito a Registros Públicos al nuevo dueño. Veo desconfianza porque desconfía del otro, vivimos en un mundo donde existen pillos y estafadores.
N2	En primer lugar, hay que establecer unos pre conceptos, el primero que debe entenderse que el bloqueo registral lo que busca es la prioridad registral, debe entenderse con que actos siempre están en la línea de la buena fe contractual la excepción es la mala fe, si uno está conceptualizando bajo esa línea, la finalidad del bloqueo registral es garantizar de que haya otros actos jurídicos que de una manera se generen en un determinado momento y que en la conclusión del acto jurídico no tenga intervención de terceros, por eso decíamos antes que generalmente lo utilizan los bancos, pero creo que más que la compraventa estimado doctor, en todo caso la interpretación debería ser que en cualquier acto de disposición, porque ahí también establecemos que puede haber fraude en un crédito hipotecario o préstamo porque no sólo puede solicitar un venta; puede solicitar un préstamo en otra entidad financiera o a un tercero, y en este caso en el casos los actos van a ser válidos pero van perder la prioridad y el rango en todo caso de una hipoteca, si uno establece una obligación en el procedimiento para el bloqueo debemos cambiar a otro concepto; estamos presumiendo la posibilidad de una contratación de mala fe, entonces estamos trabajando bajo la excepción de la regla en todo contrato que siempre es la que se maneja bajo los fines de la buena fe contractual, o sea se está presumiendo la mala fe y no la buena fe; ahora bajo esa línea debemos entender que eso trae como consecuencia la generación de costos de formalización, porque no sólo en registros se va cobrar ya no sea de la compraventa, sino, también del bloqueo, que es un acto invalorado pero igual es un costo adicional, entonces, genera también como consecuencia costos de formalización, y por último, en este caso es posible eso también puede

	<p>generar un costo de formalización en sede notarial porque es un servicio adicional que el notario va tener que realizar, bajo esa premisa, también se está generando en pro de una seguridad jurídica y bajo esa línea, reitero se están elevando los costos, se tendría que hacer un análisis de costo beneficio, entonces la recomendación más que un tema de obligación, más que una imposición legal, es que se haga un bloqueo, obviamente ya es un tema que en todo caso debe modificarse el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino, el Código Civil, que ya no se estaría cambiando con un criterio facultativo, sino, un criterio obligatorio pero que trae como consecuencia de la mala fe contractual, asimismo, la elevación de los costos de la formalización de cualquier acto jurídico de disposición, entiéndase esto la compraventa, la hipoteca, y cualquier acto que genere la anotación preventiva, que no sólo se da sólo bajo ese procedimiento, sino, inclusive hasta con los asuntos no contenciosos.</p>
N3	<p>Sería una buena medida a fin de asegurar su derecho de propiedad frente a terceros, teniendo prioridad por el tiempo de presentación.</p>
N4	<p>Considero que no, no es obligatorio, considero que debe ser facultativo, el comprador deberá evaluar lo que le conviene en ese contexto, en algunos casos le convendrá solicitar el bloqueo en otros casos no, eso no se puede decidir a priori.</p>
N5	<p>En principio atender a la realidad de cada notaría, en notaría marginal, la mayoría de compraventa se hace con documento privado en el sector Chacupe, Pimentel hasta la playa, notaría Pimentel hasta santa rosa; de las escrituras públicas vinculadas a los sectores populares, se realiza en un sólo momento, está el comprador está el vendedor y traen sus documentos ya elaborados, generalmente el que vende es una inmobiliaria no se demoran con el pago al impuesto a la renta porque uno paga el fin de año y el comprador está excepto a pagar al impuesto de alcabala cuando compra una empresa. Sí lo considero.</p>

2.¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

N1	Económico, no tiene para pagar impuestos, ahora pagar a los 05 años, otro es el impuesto predial, tendrá que pagar el vendedor el 5% de las utilidades que está percibiendo en la venta del inmueble. En segundo lugar, es cuanto a culturizar y la negligencia de los pobladores dentro del sector urbano o sector del país, creen que con la escritura pública van a ser dueños, no es obligatorio inscribir, pero el Código Civil previste que el primero que inscribió gana el juicio. La demora no es 100% de las notarías, sino, el intento de pagar el impuesto predial, Municipal e impuesto a la renta, el vendedor tiene que tener el DNI al día.
N2	Como ya se dijo antes, la finalidad del bloqueo es llevar a cabo mantener la reserva por un acto jurídico que está en formalización, porque si bien es cierto en una minuta se ha establecido un acto jurídico, este aun no cumple con los requisitos para que se pueda tener acceso registral por el principio de titulación auténtica, bajo ese orden de ideas, hay ciertos requerimientos notariales de acuerdo a la naturaleza del acto que no depende de las partes, ni siquiera del notario, como por ejemplo, el pago de impuestos, la generación de constancias, la gestión de medios de pago bancario, entonces, que depende de otras instituciones y según el caso eso genera sus propios tiempos a nivel de cada institución por lo que no se hace de inmediato, más aún hay cierto actos y constancia de documentos que se piden por parte de los requerimientos notariales que a su vez al notario le dicen que se haga por ley, tiene como requisitos acto previo la legalización de los documentos, como por ejemplo, el pago de los impuestos digamos de alcabala se pagan con la copia legalizada de la minuta, debe tenerse la minuta, el impuesto a la renta obviamente tiene la misma razón, las constancias de no adeudo tributario, la misma ley municipal que ha sido modificada por determinada decreto legislativo, se ha sido modificada por determinados decretos legislativos, se establece ciertas formalidades por ejemplo una constancia de no adeudo tributario que eso está supeditado a los plazos de que la municipalidad les

	<p>pueda expedir, la generación de un medio de pago que por ley se ha impuesto, implica también la generaciones de gestiones en las entidades bancarias, como por ejemplo también aperturas de cuentas, cheque de gerencia, comunicación a la Sunat cuando el pago es a favor de tercero, bajo esa línea hay documentos que tienen que elaborarse, en especial los bloqueo cuándo son utilizado generalmente por las entidades financiera es porque dentro del análisis del cliente pasa el otorgamiento de crédito, están obviamente supeditado a la gestión de ciertos documentos entre ellos, minutas, documentos privados, está al día en impuesto, por lo tanto, los plazos para la evaluación y la calificación de una entidad financiera cuando la adquisición es a través de un crédito bancario deben darse sus plazos, no toda compraventa o de un predio es en mérito a que el comprador tenga todo el dinero, no es muy común pero lo más común es la intervención de las entidades financieras que toman sus propios procedimientos y plazos para calificación su operación así como también poder expedir los cheques, los pagos al análisis del cliente, entonces significa que todos estos actos no son inmediatos y por lo tanto, durante ese plazo que los bancos evalúan, que entidades públicas o privadas pidan las constancias, entonces de alguna manera se requiera que haya cierto periodo de tiempo para que las personas también puedan evaluar y calificar dentro de sistema privado para un crédito, entonces tiene sentido la finalidad del bloqueo.</p>
N3	<p>Falta de recursos económicos, desconocimiento del fraude inmobiliario, exceso de confianza y buena fe.</p>
N4	<p>Una operación inmobiliaria, esto cualquiera lo sabe, cualquiera que está familiarizado con las operaciones inmobiliarias, las operaciones inmobiliarias no es inmediata, desde el momento de las dos partes manifiestan su interés en realizar la operación puede tomar varios días varias semanas en ponerse de acuerdo en todos los detalles, una operación inmobiliaria no es tan sencillo como comprar una manzana que se puede hacer inmediatamente que está viendo la manzana, no, hay que realizar varias cosas, si uno vez un inmueble para comprar tiene que investigar si el inmueble tiene cargas, gravámenes, si tiene una propiedad, a veces suelen visitar el mismo inmueble para ver su</p>

	<p>estado, buscan información en la Municipalidad, el acuerdo suele ser discutible y eso toma varios días en los términos, en cómo se va fijar el precio, cuanto plazo va haber; también suele demorarse cuando hay un crédito hipotecario de por medio, en el crédito hipotecario lo que ocurre es que el precio es financiado por el banco y el banco tiene que evaluar con sus propios parámetros de riesgos si las personas aplican o no para el crédito, si el banco no le otorga el crédito se irán a otro banco y así hasta ver quien les otorga el crédito y donde sale la plata para pagar el precio, todo eso suele demorar, es no es inmediato, repito no es como comprar una manzana.</p>
<p>N5</p>	<p>Nuestro Código Civil es importante en las relaciones civiles del derecho Francés y del Español y otros derechos, hay muchas incoherencias y requisitos legales. Negligencia del comprador de ser el interesado elevación escritura pública es rápido en provincia, la atención es en tiempo corto, como Lima se demora más, hay cantidad de instituciones no están preparadas a recibir la cantidad de usuarios. Acá en la Sunarp en una hora lo atienden, en Lima si uno va a la Sunarp puede ser uno o dos días, y de la Municipalidad igual, te piden que actualices tu sistema de numeración, en Lima mínimo es en dos meses, aquí puede ser rápido, salvo por la corruptela. La razón de la escritura pública demoraría es en funciona a atención a cada institución, el que otorga documentos anexos a una compraventa, primero se hace la minuta y lo hace el abogado, tiene que adjuntar anexos importantes, impuesto a la renta que lo hace el vendedor si gana, sino, no paga el impuesto a la renta, el alcabala lo hace el comprador y el pago de autovalúo, con eso se puede adicionar otros requisitos menores pero esos son los más importantes, acá eso es relativamente rápido, en Lima no, si yo quiero salir a un banco acá puedo salir a varios bancos en una mañana, en Lima me voy a un banco se me fue la mañana, si quiero bancarizar el pago me toma una mañana en Lima. Atención influencia, (Chiclayo rápido).</p>

3.¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros

Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?

N1	Aquí en la notaría puede inscribirse la escritura pública en 02 horas la elevación, quizás por temas de tiempo demore, en Lima demora un montón; están los derechos registrales de acuerdo al monto, pagar derechos registrales; demora en los municipios; evasión de impuestos. Si, pero si no quiere pagar ahora no lo hará dentro de 60 días.
N2	Bueno sería una buena práctica, más que todo notarial y registral, pero como se ha dicho trae sus consecuencias, elevar sus costos tanto notariales como registrales, bajo el análisis de un costo beneficios si es importante y abría la posibilidad de considerar sea un acto obligatorio con la finalidad de reservar la prioridad.
N3	Claro en tanto se tramite la compraventa e inscripción registral.
N4	No, no considero eso, el bloqueo registral no debe ser obligatorio al igual que la compraventa, es decir, si inscribir la compraventa es facultativo, el bloqueo también debe ser facultativo, eso no tiene sentido esa idea, yo pienso que el bloqueo debe ser facultativo y que el comprador debe evaluar en cada caso si le conviene o no hacer el bloqueo, esa evaluación la hace él como parte de los riesgos de cualquier operación y él tendrá que decidir en su caso si hace el bloqueo o no lo hace, si considera que no hay riesgo no va hacer el bloqueo, si considera que hay riesgo y no confían en la otra parte va hacer el bloqueo, nadie mejor que el propio interesado para evaluar sus propios riesgos, por tanto, no estoy de acuerdo que el bloqueo sea obligatorio, debe ser facultativo igual que la inscripción de la compraventa que también es facultativo.
N5	Pocos lo hacen, generaría costos.

4.¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?

N1	Debe ser compulsivo, no sé va a dar si no se arregla el catastro. Debe ser obligatorio por los estafadores, hay gente aprovechándose. Ese tiene mayor peso, influiría en una notaría de verificar y la coordinación con otras notarías de la república, si ese inmueble en ese momento, no haya sido vendido en otra notaría.
N2	Si, todo lo que colabore o coadyuve en todo caso al conocimiento de todos los actos jurídicos que se celebren en diversas notarías si ameritaría también que se pueda considerar el bloqueo registral como un acto obligatorio. Pero es un efecto adicional que coadyuve porque no es la razón en sí, que se puedan celebrar en diversas notarías sobre un mismo tema, hay que considerar varios factores en esa pregunta, primero, la tecnología, otra que inclusive se ha dado en la práctica y que es muy común es que tenemos un catastro y rural a nivel nacional que es incompleto, bajo esa misma línea, se genera las duplicidades de ventas, se genera la superposiciones de áreas, entonces uno de los más grandes problemas a nivel nacional en los temas de los predios no solamente es un listado, porque cuando entra a una base de datos ya sea de notaría, va ser un criterio de búsquedas el nombre de vendedor y comprador pero también tener una base de establecer que predios están vendiendo, resulta complicado cuando no se tiene coordinada, no se tiene dirección, no se tiene una unidad catastral unificada a nivel nacional, y mucho menos no se tiene como se dice a nivel nacional municipalidades que no tiene áreas de catastro debidamente implementadas, por lo que, un predio podría tener diferentes denominaciones o independizaciones lo que puede generar también las duplicidades, las inscripciones que se han advertida en todo lo largo de la existencia del catastro y especialmente en Sunarp.
N3	El sistema de publicidad lo da registros, pero si sería bueno el bloqueo, pero generaría gastos, podría ser gratuito o a bajo costos, los notarios no cumple función de publicidad frente a 3ros salvo a solicitud de parte con los traslados instrumentales.
N4	No, ese no es argumento para sostener para que bloqueo sea obligatorio, el bloqueo tiene que ser facultativo, si quiere asegurarse de que no va haber ningún problema, que no va haber doble venta decidirá usar el bloqueo, si esa

	<p>persona que considera que no hay ningún riesgo de doble venta porque confía en la otra persona entonces decidiera no hacerlo, eso está dentro de la libertad contractual que está protegida por la constitución, la gente debe contratar, es libre de contratar como quiera, cuando quiera, donde quiera y con las condiciones que quiera, dentro de esa libertad de contratación se encuentra el bloqueo, el interesado podrá decidir si usa el bloqueo o no lo usa ,es parte de sus libertades, el sabrá si dentro de un contexto determinado, decide usar el bloqueo o no decide, la ley es sabia porque le permite al propio interesado decidir lo que más le conviene.</p>
N5	<p>Principio matriz: autonomía de la voluntad, actos entre privados de establecer sus propias reglas.</p>

5.En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?

N1	<p>Los bancos exigen el bloqueo registran en los bienes inmuebles inscritos y no lo hacen si no están inscritos. En ninguna notaría es obligatorio, los bancos exigen a los notarios, y ya lo expiden los documentos en el registro público y no de un contrato. No lo voy a hacer obligatorio, me denunciarían.</p>
N2	<p>No, y porque, no existe norma legal que sustente un tema de obligatoriedad y resulta hasta peligroso mientras no exista una norma que sustente un deber se está generando un abuso.</p>
N3	<p>No, la ley no la obliga es facultativo.</p>
N4	<p>No, no es obligatorio porque la ley no lo considera obligatorio, es facultativo, en mi despacho notarial la gente decide cuándo usar el bloqueo y cuando no usarlo, se le pregunta, se le sugiere a los interesados usar el bloqueo y ellos confirman o no confirman usarlo, al final la decisión dependerá de ellos, en este tipo de casos, el riesgo lo tiene que evaluar el propio sujeto, no se puede evaluar ni por el notario ni por el Estado, el sujeto es el que decide si usa el bloqueo y lo decidirá con base en los riesgo que él ya ha evaluado, esto es como poner la seguridad en manos del propio interesado.</p>
N5	<p>No es obligatorio.</p>

6.¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?

N1 Sería declarado en inmuebles, cuando estás si van a transferir. Agregaría a modificar en la ley, Decreto Ley 18278.

N2 El Decreto Ley es antiguo, no obstante, esa cláusula de bloqueo ha sido asimilado por el Reglamento General del Registro de Predios, sería suficiente que se adecue en el reglamento y que sea concordado con el Decreto Ley 18278.

N3 Sí generaría seguridad, prioridad desde el consentimiento de los partes en la minuta.

N4 No, no estoy de acuerdo con establecer la obligatoriedad del bloqueo, considero como contradictorio la obligatoriedad del bloqueo registral y el hecho que la escritura pública de compraventa sea facultativa, no puede ser que una sea obligatoria y la otra facultativa, es facultativo inscribir la compraventa y sea facultativo el bloqueo. No estoy de acuerdo, además porque establecer la obligatoriedad de usar el bloqueo tendría efectos negativos, por ejemplo, establecería una limitación de contratación, la libertad de contratación está protegida por la constitución y no se puede limitar, en este caso se estaría limitando la libertad de contratación, los bienes no inscritos por ejemplo no podrían acceder a una escritura pública y eso sería una discriminación, inconstitucional a todas luces, las personas que deciden tener escritura pública tiene derecho a tenerla este o no el bien inscrito, tu derecho a tener una escritura pública no depende si el bien está inscrito, en cambio establecer la obligatoriedad del bloqueo marginaría aquellas personas que quieren una escritura pública que celebran sobre un bien que no está inscrito y eso no tiene ningún asidero sería inconstitucional, y vulneraría la libertad de contratación, lo más importante es la libertad de las personas, ellas tiene que decidir lo que más les conviene, está mal que sea el Estado quien decida lo que más le conviene a una persona, porque eso implica que la persona es un incapaz y

	no es así es la persona la que tiene que evaluar sus propios riesgo y tiene que evaluar si contrata o no, en qué condiciones contrata eso le corresponda a la persona y la persona también tomara las seguridades correspondientes, entonces si la persona se siente en riesgo, la persona usara el bloqueo y, si no se siente en riesgo y confía no usara el bloqueo, pero la libertad siempre es de la persona, del sujeto que decida usar o no usar.
N5	No es pertinente va en contra de las relaciones entre privados.

7.¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	
N1	El bloqueo es regulado por una razón, sino lo hacen, quedan en el aire. Los estafadores son pillos. Tiene que ir en cumplimiento de la ley. El bloqueo registral es prorrogable, son 04 meses prorrogables, son temas que están detenidamente calculados.
N2	El plazo me parece suficiente, lo interesante es que el registro no se considera ninguna ampliación y prórroga, además el reglamento señala que ese bloqueo permanece hasta que caduque o se inscriba el acto que se reserva, se va mantener el tiempo necesario, siempre debe establecerse un plazo máximo para evitarse el perjuicio de otros actos o derecho que pueden generar en la partida, no puede considerar un plazo mucho mayor.
N3	Si, hay casos donde intervienen los bancos y los plazos son más largos incluso deben rebloquearse varias veces cuando el vendedor se niega a firmar la escritura pública.
N4	Considero de acuerdo a la experiencia en despacho notarial que el plazo, manteniéndose el bloqueo como facultativo, el plazo si puede reducirse, yo creo que el plazo es excesivo, podría reducirse a la mitad, eso basado en la práctica en mi despacho notarial.
N5	En Chiclayo si es pertinente, pero en Lima es chico. No hay problema, renovación del bloqueo registral.

8.¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	
N1	Con esa finalidad el bloqueo registral, haya mayor prioridad. Si lo considero.
N2	Si, pero tiene múltiples consecuencias, fomentar como también se puede considerar una estrategia para impedir otros actos en perjuicio de terceros, en este caso me explico, puede simularse una venta, puede utilizarse a un notario para que presente una minuta para que se bloquee 60 días con la finalidad de que no acceda a un embargo, o que no acceda a otro tipo de contrato, lamentablemente esas consecuencias ya quedaría bajo la creatividad los temas falsos de los actos jurídicos y, ya se ha visto casos de personas que conoce el registro y sus reglamentos y sus deficiencias han generado la utilización de ciertas herramientas para su propio beneficio, es por eso que, se mantenga el plazo de 60 días porque hay casos que han solicitado la ampliación de los plazos del bloqueo con la finalidad de evitar la inscripción de un posible embargo o algún tipo de medida cautelar, simple y sencillamente por utilizar el derecho de la prioridad registral, en resumen, también a veces esas normas sirven también para utilizar de mala manera.
N3	Coadyuvaría desde que nace el documento privado y hasta antes de formalizarlo evitaría el fraude inmobiliario.
N4	No, considero que establecer que el bloqueo registral sea obligatorio, generaría una discriminación injustificada porque dejaría a unas personas que quieren su escritura pública de lado, sin ninguna justificación, la seguridad jurídica la debe decidir el propio sujeto, lo que debe hacer el Estado es darle al sujeto todas las herramientas para que este pueda usarlas en caso de riesgo, pero es este quien debe decidir si las usa o no.
N5	En la mayoría de casos en el Perú no, pero sí en pequeños porcentajes.

Anexo 7. Matriz de consistencia

Título: “El bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores, Lambayeque, 2022”

Autor: Nanquen Macalopu, Hersson Oswaldo

Problemas	Objetivos	Categorías	Subcategorías	Indicadores	Tipo y diseño de investigación	Escenario de estudio y caracterización de sujetos
Problema general	Objetivos generales					
¿Cómo se establece la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?	Establecer la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.	Bloqueo registral	Motivación para la generación solicitud del bloqueo registral Pertinencia de la aplicación del bloqueo registral	Confianza de la venta Desconocimiento del bloqueo registral Vigencia del bloqueo registral	Tipo de investigación: Inductivo Básica Cualitativo Exploratorio.	Escenario de estudio: Notarías públicas en el Departamento de Lambayeque.
Problemas específicos	Objetivos específicos					
¿Cuáles son los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores?	Conocer los motivos para la generación de la solicitud del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria para evitar la concurrencia de acreedores.	Contrato de compraventa inmobiliaria	Motivos para que sea obligatorio el bloqueo registral	Decreto Ley 18278 Seguridad jurídica de las relaciones contractuales	Diseño de investigación: No experimental Transversal Fenomenológico	Caracterización de sujetos: 05 notarios públicos en el Departamento de Lambayeque.
¿Cuáles son los motivos para que sea	Conocer los motivos para que sea					

obligatorio el bloqueo
regstral en los
contratos de
compraventa
inmobiliaria para evitar
la concurrencia de
acreedores?

obligatorio el bloqueo
regstral en los
contratos de
compraventa
inmobiliaria para
evitar la concurrencia
de acreedores.

¿Es pertinente la
aplicación del bloqueo
regstral en los
contratos de
compraventa
inmobiliaria para evitar
la concurrencia de
acreedores?

Conocer la
pertinencia de la
aplicación del
bloqueo regstral en
los contratos de
compraventa
inmobiliaria para
evitar la concurrencia
de acreedores.

Anexo 8. Bloqueo registral

8.1. Decreto Ley 18278 con sus modificaciones

1

Decreto Ley 18278

Establecen bloqueo de las Partidas Registrales de los Registros Públicos en favor de personas naturales o jurídicas que lo soliciten

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA:

Que es necesario perfeccionar en lo posible nuestro Sistema Registral, a fin de aligerar la contratación sin desmedro de seguridad contractual;

Que el bloqueo registral de las Partidas Registrales asegura la inscripción de actos o contratos, permitiendo su ejecución sin necesidad de comprobar previamente el hecho físico de la inscripción,

Que en consecuencia, la incorporación de este Instituto Jurídico a nuestra Legislación Registral es un poderoso instrumento coadyubar al fin propuesto;

En uso de las facultades de que esta investido; y,

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

Ha dado el Decreto Ley siguiente:

El Congreso Constituyente Democrático ha dado la Ley siguiente:

Decreto Ley 18278 de 1970. Artículo 1. Establécese el bloqueo de las Partidas Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble, solo en favor de los actos o contratos que celebren el Banco Central Hipoteca del Perú y los Bancos Estatales de Fomento Agropecuario, Industrial, Vivienda, Minero, las Mutuales de Crédito para vivienda, Cooperativas y Cajas de Ahorros de Lima, y por los que se constituyan, amplie o modifique derechos de propiedad o derechos reales en favor de los mismos.

Decreto Ley 20198 de 1973. Artículo 1. Sustitúyase el artículo 1 del Decreto Ley 18278, por el siguiente: Artículo 1. El Bloqueo de Partidas Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble y del Registro Público de Minería en favor de los actos y contratos que celebre CONFIDE, las empresas bancarias y financieras, las Mutuales de Crédito para vivienda, Cooperativas y Cajas de Ahorros de Lima, por los que se constituya, amplie o modifique, derechos de propiedad o derechos reales en favor de los mismos.

Ley 26481 de 1995. Artículo 1. Sustitúyase el artículo 1 del Decreto Ley 18278 según texto aprobado por el Decreto Ley 20198, por el siguiente:

Artículo 1. Establécese el bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas 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.

Artículo 2. El termino de bloqueo será de 60 días computado a partir del ingreso al Registro del aviso que de el notario respectivo.

Decreto Ley 20198 de 1973. Artículo 2. Sustitúyase el artículo 3 del Decreto Ley 18278, por el siguiente: Artículo 3. Recibido el instrumento celebrado por las entidades mencionadas en el artículo 1, el notario o fedatario receptor, en su caso, previa verificación de las Partidas Registrales correspondientes en el término de veinticuatro horas oficiará al Registro Público adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes, el que se registrará en el Libro Diario y por su mérito, el Registrador extenderá la anotación preventiva en la Partida que corresponda.

Ley 26481 de 1995. Artículo 2. Sustitúyase el artículo 3 del Decreto Ley 18278, según texto aprobado por Decreto Ley 20198 por el siguiente texto:

Artículo 3. Recibido el instrumento celebrado por las personas a que se refiere el artículo 1o, el notario o fedatario receptor en su caso, previa verificación de las partidas registrales correspondientes, en el término de 24 horas oficiará al Registro Público pertinente adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes, el que registrará en el Libro Diario y por su mérito, el registrador extenderá la anotación preventiva en la partida que corresponda.

Artículo 4. Durante el término que establece el artículo 2, 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 constituye, amplíen o modifiquen derecho reales, salvo que ya se haya registrado el acto o contrato anotado preventivamente, conforme al artículo anterior.

Artículo 5. Los efectos de la inscripción del acto o contrato a que se refiere el aviso notarial, se retrotraerá a la fecha y hora del sientto de representación de este aviso.

Ley 26481 de 1995, artículo 3. Sustitúyase el artículo 6 del Decreto Ley 18278, por el siguiente texto:

Artículo 6. El bloqueo caducará automáticamente al término del plazo establecido en el artículo 2, sin requerirse de solicitud de parte interesada, asiento registral, resolución judicial, ni trámite alguno, para considerar

extinguidos sus efectos. Antes de dicho término sólo caducará en los siguientes casos:

- a) Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo.
- b) Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; y
- c) Cuando sea ordenado judicialmente.

Artículo 7. El notario, el Registrador y quienes resulten responsables, perpetrarán delito contra la fe pública si infligen las disposiciones que sobre el bloqueo de Partidas Registrales precisan el presente Decreto Ley y serán reprimidos con las penas previstas en el artículo 364 del Código Penal, sin perjuicio de la indemnización civil a que hubiera lugar.

Artículo 8. Deróguese las disposiciones que se opongan al presente Decreto Ley.

Por lo tanto: Mando se publique y cumpla.

Lima, 19 de Mayo de 1970.

Gral. De Div. EP. **Juan Velasco Alvarado.**

Gral. De Div. EP. **Ernesto Montagne Sánchez.**

Vicealmirante AP. **Manuel S. Fernandes C.**

Gral. De Div. EP. **Edgardo Mercado Jarrín.**

Ministerio de Relaciones Exteriores, encargado de la Cartera de Aeronáutica.

8.2. Directiva que regula la presentación electrónica del Bloqueo Registral

1

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Aprueban Directiva que regula la presentación electrónica del bloqueo

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 031-2013-SUNARP/SN

Lima, 8 de febrero de 2013

Vistos el Informe Técnico N° 002-2013-SUNARP/GR y el proyecto de resolución elevados por la Gerencia Registral, así como el Memorandum N° 008-2013-SUNARP/GL emitido por la Gerencia Legal; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un organismo público técnico especializado creado por la Ley N° 26366, encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional;

Que, uno de los principios que sustentan nuestro ordenamiento jurídico registral es el de prioridad registral, previsto en los artículos 2016° y 2017° del Código Civil, concordante con los artículos IX y X del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), en virtud de los cuales, la preferencia tanto de rango como excluyente de los derechos que acceden o pretenden acceder al Registro se determina en virtud de la oportunidad del ingreso del título respectivo al Diario;

Que, a efectos de garantizar la prioridad en el Registro de los negocios jurídicos reales en proceso de formalización notarial, mediante el Decreto Ley N°18278, modificado por el Decreto Ley N° 20198 y por la Ley N° 26481, se estableció el bloqueo, dotándosele de un efecto de cierre temporal de la partida para los actos incompatibles con aquellos;

Que, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado, en aras de optimizar la prestación de los servicios registrales, acorde con el desarrollo tecnológico alcanzado por la entidad, la SUNARP viene implementando una serie de mecanismos tendientes a facilitar tanto la presentación de títulos por los usuarios, como su calificación por los registradores competentes, tales como la reserva de nombre en línea, la presentación electrónica de títulos referidos a constitución de empresas, mandatos y poderes de personas naturales y transferencia vehicular y la presentación electrónica de partes judiciales;

Que, en dicho contexto, la Gerencia Registral ha elevado el proyecto de directiva que regula la tramitación en línea del bloqueo regulado por el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481, como un mecanismo alternativo al actualmente vigente, mucho más rápido y eficiente, desde que no se requerirá la presentación de documentos físicos, ni el apersonamiento a Oficina Registral

alguna para la generación del asiento de presentación, e incluso eventual inscripción si el título no adoleciera de defecto alguno;

Que, la implementación de la presentación electrónica del bloqueo otorgará múltiples beneficios, pero sobre todo, hará más eficaz la protección que brinda dicha institución contra las eventuales mutaciones de la partida registral que podrían dejar desprotegido al adquirente del derecho en proceso de formalización;

Que, en efecto, la presentación electrónica del bloqueo no sólo implicará el ahorro en tiempo y recursos para el notario solicitante, quien ya no tendrá necesidad de presentar físicamente ni su solicitud de bloqueo ni la minuta respectiva; sino que tal reducción de tiempo tendrá directa incidencia en la protección que brinda el Registro a través del bloqueo, pues el lapso entre la celebración del negocio jurídico real y su protección por el Registro se reducirá ostensiblemente, existiendo mayor inmediatez entre la celebración del negocio y la protección que otorga el Registro;

Que, de otro lado, de acuerdo con lo informado por la Gerencia Registral, el proyecto de directiva elevado cuenta con la opinión favorable de los registradores a cargo de la calificación de bloqueos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, así como del Jefe del Diario y Mesa de Partes y del Gerente Registral de la misma Zona, además de la presidenta del Tribunal Registral, cuyas sugerencias y observaciones han servido para mejorar el proyecto primigenio;

Que, asimismo, la Gerencia de Informática, en coordinación con la Gerencia Registral, ha adecuado y desarrollado los aplicativos necesarios para la adecuada operatividad de la presentación electrónica del bloqueo, habiéndose realizado las pruebas respectivas;

Que, el Directorio de la SUNARP en su sesión de fecha 05 de enero del presente año, y en uso de la atribución conferida por el literal b) del artículo 12° del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, acordó por unanimidad aprobar la directiva que establece la presentación electrónica del bloqueo registral regulado por el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481, conforme al texto presentado por la Gerencia Registral;

Estando a lo acordado, y en mérito a lo establecido en el artículo 7°, literal v) del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Aprobar la Directiva N° 01-2013-SUNARP/SN, que regula la presentación electrónica del bloqueo regulado por el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

MARIO SOLARI ZERPA

Superintendente Nacional de los Registros Públicos
SUNARP

DIRECTIVA QUE REGULA LA PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DEL BLOQUEO

DIRECTIVA N° 01-2013-SUNARP/SN

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Mediante Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481, se estableció en nuestro país el bloqueo con la finalidad de reservar, transitoriamente, prioridad a los negocios jurídicos que versan sobre derechos reales aun no formalizados notarialmente, dotándosele de un efecto de cierre temporal de la partida para los actos incompatibles con aquellos.

El bloqueo, en atención a sus efectos, constituye un mecanismo de suma utilidad y de uso generalizado en las transacciones inmobiliarias, dinamizando el tráfico jurídico, al dotar de seguridad a dichas transacciones, contribuyendo a la generación de un clima de negocios favorable a la contratación y al fomento de la creciente inversión privada, la cual constituye fuente de generación de empleo y promueve el desarrollo nacional.

En el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado cuya finalidad fundamental es la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, en aras de optimizar la prestación de los servicios registrales, acorde con el desarrollo tecnológico alcanzado por la entidad, resulta pertinente regular la presentación electrónica del bloqueo registral, al cual ya alude el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En efecto, en sede registral se ha regulado el trámite del bloqueo en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyo artículo 103°, modificado por la Resolución N° 309-2009-SUNARP/SN, prescribe en su segundo párrafo: "La solicitud será presentada por el Notario o por su dependiente acreditado, salvo el caso de presentación electrónica realizada de conformidad con las disposiciones vigentes".

Por su parte, el TULO del Reglamento General de los Registros Públicos, prevé en su artículo 16°, la presentación de títulos "mediante el uso de medios informáticos que aseguren su inalterabilidad, integridad y su incorporación a archivos magnéticos". Asimismo, el artículo 10° de la Ley N° 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias, autoriza a la SUNARP a establecer el sistema de presentación de títulos por vía telemática.

Como puede apreciarse, tanto legal como reglamentariamente se encuentra prevista la posibilidad de la presentación electrónica de títulos, entre ellos, de la solicitud de bloqueo; sin embargo, no se ha regulado con precisión cómo operaría tal presentación electrónica, y si bien a la fecha ya opera la de títulos

referidos a algunos actos, tal presentación aún no conlleva la generación del asiento de presentación.

En efecto, mediante Resolución N° 005-2012-SUNARP/SN de fecha 04.01.2012, se ha establecido la presentación electrónica de títulos referidos a constitución de empresas, mandatos y poderes de personas naturales y transferencia vehicular, cuyos lineamientos fueron aprobados por Resolución N° 009-2012-SUNARP/SN de fecha 15.02.2012; sin embargo, tal presentación electrónica no da lugar a la generación del asiento de presentación en el Diario, lo cual sólo ocurre con la presentación física de la documentación respectiva por el Diario de la Oficina Registral pertinente.

Si bien la presentación electrónica regulada por la resolución precedentemente aludida constituye un avance en la optimización de la prestación de servicios registrales, la aplicación de un esquema similar para el bloqueo registral no significaría mejora alguna al régimen actualmente existente, en el cual, como ya se indicó basta con la presentación de la solicitud del notario, acompañada de la copia de la minuta del acto cuya prioridad se pretende reservar con el bloqueo, para que en el plazo de 24 horas¹ el Registrador proceda a su calificación y eventual inscripción; de manera que, la presentación electrónica del bloqueo registral del modo previsto en las Resoluciones N°005 y 009-2012-SUNARP/SN no optimizaría la inscripción del bloqueo, pues incorporaría un paso previo al trámite normal sin el correlativo beneficio para el usuario. En este sentido, sólo se justifica regular la presentación electrónica del bloqueo si dicha presentación da lugar a la generación del asiento de presentación y consecuente obtención de la prioridad en la presentación, siendo que en el caso del bloqueo registral se puede dar un paso más todavía: Proceder a la inscripción del bloqueo sin necesidad de la presentación física de documento alguno, lo cual es posible en la medida que para su inscripción sólo es necesaria la solicitud del notario y la copia simple de la minuta del acto cuya prioridad se pretende reservar por el bloqueo.

El antecedente más cercano al esquema desarrollado en la presente directiva para el bloqueo es la atención en línea de las solicitudes de reserva de preferencia registral de nombre, denominación o razón social prevista en la Directiva N° 010-2008-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 359-2008-SUNARP/SN², la cual prevé la presentación electrónica de la solicitud con el pago de la tasa registral respectiva a través del monedero electrónico del Servicio de Publicidad Registral en Línea, el ingreso al Diario de la solicitud electrónica, la generación del asiento de presentación y la asignación automática al Registrador competente para su calificación. En el caso del bloqueo registral se seguirán casi los mismos pasos, con la diferencia que en éste podrá

¹ Este plazo sólo rige el bloqueo involucra una sola partida, en los demás casos rige el plazo ordinario de atención.

² Si bien recientemente también, mediante Resolución N° 337-2012-SUNARP/SN, se ha aprobado la presentación electrónica de partes judiciales y la Directiva N° 04-2012-SUNARP/SN que regula su aplicación, dicha directiva inicialmente se aplicará sólo en el ámbito de competencia de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, además que para la calificación del título se requiere la necesaria presentación del parte judicial en formato físico.

generarse, además, el asiento de anotación del bloqueo, cuando la calificación del Registrador sea positiva.

La utilización de la presentación electrónica del bloqueo regulada en la presente directiva, constituye un mecanismo alternativo al actualmente vigente, mucho más rápido y eficiente, desde que no se requerirá la presentación de documentos físicos, ni el apersonamiento a Oficina Registral alguna, lo cual traerá múltiples beneficios a los usuarios del servicio; sin perjuicio que las solicitudes de bloqueo registral presentadas físicamente a través del Diario seguirán el trámite ordinario.

2. OBJETO

La presente Directiva tiene por objeto regular la presentación electrónica del bloqueo regulado en el Decreto Ley N° 18278, modificado por la Ley N° 26481.

3. ALCANCE

La presente Directiva es de aplicación obligatoria por todos los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

4. BASE LEGAL

La aplicación de la presente Directiva se sujeta a las siguientes normas:- Ley N° 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.- Ley N° 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias (artículo 10°).- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN(Artículo 103°)- Resolución N° 359-2008-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 010-2008-SUNARP/SN, que regula la tramitación en línea de la reserva de preferencia registral de nombre, denominación o razón social.- Resolución N° 005-2012-SUNARP/SA, que establece el servicio de presentación electrónica de títulos referidos a actos de constitución de empresas, mandatos y poderes de personas naturales y transferencia vehicular.

5. CONTENIDO

5.1 Disposiciones Generales

5.1.1. La presente Directiva regula la presentación electrónica, a través de la página web de la SUNARP, de las solicitudes de bloqueo formuladas por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto.

5.1.2. La presentación electrónica de las solicitudes de bloqueo se sujetan a las siguientes reglas:

- a) La presentación de la solicitud de bloqueo en línea debe ser efectuada exclusivamente por el Notario que tiene a su cargo la formalización del

acto cuya prioridad se busca reservar mediante el formulario electrónico disponible a través de la página web de la SUNARP.

- b) No se exigirá que la solicitud sea firmada físicamente por el Notario, su autoría le será atribuida en función al ingreso en el formulario electrónico de la Clave Electrónica Registral - CER asignada por la SUNARP y el uso de su cuenta prepago del Servicio de Publicidad Registral en Línea- SPRL para efectos del pago de derechos registrales, los cuales deben ser ingresados necesariamente para solicitar electrónicamente el bloqueo registral.
- c) El formulario electrónico de Solicitud del Bloqueo debe contener los datos a que se refiere el numeral 5.2.1 de la presente Directiva.
- d) El documento que da mérito a la anotación del bloqueo es la Solicitud de Bloqueo y la copia simple de la minuta del acto cuya prioridad se busca reservar con aquél, los que serán impresos por el Registrador cuando el título le sea asignado a su carga, conforme a las reglas dispuestas en la presente Directiva.

5.1.3 La presentación de solicitudes de bloqueo puede ser efectuada desde cualquier lugar del país, a través de la página web de la SUNARP, mediante el formulario electrónico habilitado para el efecto y una vez formuladas serán automáticamente derivadas a la Oficina Registral correspondiente para su ingreso por el Diario.

5.2 Del formulario electrónico de Solicitud del Bloqueo

5.2.1. El formulario electrónico de Solicitud del Bloqueo, de uso obligatorio para la presentación y tramitación en línea de solicitudes de bloqueo, debe contener los siguientes datos:

- a) La precisión del acto solicitado (Bloqueo).
- b) La Oficina Registral, el número de la partida registral respectiva y el acto o actos cuya prioridad se reserva con el bloqueo. Cuando este último sea una hipoteca se consignará, además, el monto del gravamen. Cuando el notario excluya de su solicitud de bloqueo alguno o algunos de los actos contenidos en la minuta, debe indicarlo en el rubro respectivo del formulario, precisando, en su caso, la partida registral del predio sobre el que recae tal acto o actos.
- c) Los intervinientes en el acto o actos cuya prioridad se reserva con el bloqueo. Cuando el interviniente o participante sea persona natural debe consignarse, además, su documento de identidad y, en el caso de personas jurídicas, además de su denominación o razón social, los datos de su inscripción en el Registro.
- d) Documento digitalizado (minuta respectiva) que se adjunta en formato PDF a la solicitud.

e) El monto de los derechos registrales abonados.

5.2.2. El formulario electrónico de Solicitud de Bloqueo contiene campos estructurados que permitirán la incorporación automatizada de datos en el asiento de presentación y en el de anotación del bloqueo, al cual podrán acceder los notarios a través de la página web de la SUNARP.

5.2.3. El formulario electrónico de solicitud de Bloqueo sólo dará lugar a la presentación en línea de la solicitud de bloqueo y consecuente derivación al Diario de la Oficina Registral correspondiente, cuando el notario solicitante ingrese su Clave Electrónica Registral - CER y se haya descontado el monto de los derechos registrales respectivos del saldo de su cuenta prepago.

5.3 Presupuestos de la presentación en línea de la solicitud de Bloqueo Registral

Para la tramitación en línea de la Solicitud de Bloqueo Registral el notario debe encontrarse:

5.3.1 Suscrito al Servicio de Publicidad Registral en Línea, a través de los formatos habilitados al efecto en la misma página web de la SUNARP.

5.3.2 Inscrito en el Módulo del Servicio de Presentación Electrónica.

5.3.3 Contar con la Clave Electrónica Registral- CER otorgada por la SUNARP, previa aceptación de las condiciones de uso de la misma, la cual será utilizada únicamente para la presentación electrónica de bloqueos.

5.3.4 Contar, en su cuenta prepago, con el saldo suficiente para el pago de los derechos registrales respectivos (por lo menos el correspondiente a los derechos de calificación).

5.4 Trámite en Línea de la Solicitud de Bloqueo Registral

5.4.1 Presentada la solicitud de bloqueo en línea, se le asigna un número de atención conforme a su orden de ingreso, la cual es derivada automáticamente al Diario de la Oficina Registral competente, para la generación del asiento de presentación respectivo, en estricto orden de ingreso.

5.4.2 Las solicitudes podrán ser ingresadas a través de la página web de la SUNARP durante las 24 horas del día; sin embargo, el ingreso al Diario de la Oficina Registral correspondiente, por estricto orden de presentación, se efectuará durante el horario de atención del mismo día, de ser hábil, o a primera hora del horario de atención del siguiente día hábil, de haberse efectuado el ingreso en día inhábil o ya habiendo culminado el horario de atención de la correspondiente Oficina Registral.

5.4.3 Una vez ingresada la solicitud al Diario, es validada por el responsable de éste, generándose el correspondiente asiento de presentación, lo cual será

comunicado al notario solicitante a la cuenta del correo electrónico consignado en la solicitud de anotación del Bloqueo, asignándose automáticamente a la carga del Registrador competente, quien imprimirá la minuta y la solicitud de inscripción. Esta última debe contener los siguientes datos:

a) El nombre del notario solicitante, el número de su DNI, su correo electrónico³ y el distrito de localización de su Notaría.

b) Los datos a que se refiere el numeral 5.2.1.

c) El número del Título, la fecha, hora, minuto y segundo del asiento de presentación respectivo. 5.4.4 Los resultados de la calificación (inscripción, observación, tacha o requerimiento de pago de mayor derecho) serán puestos a disposición del solicitante conforme al trámite ordinario. En su caso, la subsanación de la observación o requerimiento de pago de mayor derecho se efectuará mediante el trámite ordinario por el Diario de la Oficina Registral correspondiente.

5.4.5 Registrado el bloqueo, la anotación de inscripción respectiva estará a disposición del solicitante, mediante el módulo de seguimiento de estado de títulos de la página web de la SUNARP, durante el plazo de vigencia del bloqueo; adicionalmente, podrá ser recogido físicamente en la Oficina Registral correspondiente.

5.4.6 Cuando la solicitud implique la anotación del bloqueo en más de una partida registral, sólo procederá la solicitud electrónica del bloqueo cuando las partidas registrales pertenezcan al Registro de Predios de una misma Oficina Registral.

5.5 Tasas registrales

5.5.1 Para que la Solicitud de Bloqueo pueda ser presentada en línea a través de la página web de la SUNARP, se requiere que el pago de la tasa registral correspondiente se efectúe a través de la cuenta prepago que el solicitante debe mantener activa al suscribirse al Servicio de Publicidad Registral en Línea. El monto mínimo a abonar por concepto de derechos registrales para tal presentación es el correspondiente al derecho de calificación multiplicado por el número de partidas respecto de las que se solicita el bloqueo, sin perjuicio del abono de la integridad de los derechos registrales respectivos.

5.5.2 Las tasas registrales pagadas serán derivadas a la Oficina Registral en la cual ha de calificarse y extenderse la anotación del bloqueo registral.

5.6 Vigencia de la directiva

La presente directiva entrará en vigencia a los siete (07) días de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

³ La cuenta de correo electrónico que automáticamente se consignará en la solicitud de inscripción del bloqueo es la correspondiente al correo consignado por el notario al suscribirse al servicio de publicidad registral en línea.

6. RESPONSABILIDAD

Son responsables de la correcta aplicación de la presente directiva, los Gerentes Registral y de Informática de la Sede Central, los Jefes Zonales, los Gerentes Registrales, los Jefes de las Áreas de Informática, los Registradores Públicos y Asistentes Registrales, así como los cajeros y responsables del Diario de todos los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

8.3. Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos 320-2010-SUNARP/SN con modificación del art. 2 por la Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos N° 316-2018-SUNARP/SN

1

RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 320- 2010-SUNARP/SN

Lima, 13 OCT. 2010

Visto, el informe N°-2010-SUNARP-GR y,

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es un Organismo Público Técnico Especializado creado por la Ley N° 26366, encargado de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional:

Que, desde su creación, los Registros Públicos cumplen un rol importante en la organización y desarrollo económico de nuestra sociedad. Su importancia, se evidencia en la seguridad jurídica que otorga a las operaciones comerciales, intercambio de bienes y otras actividades susceptibles de registro;

Que, a su vez, los Registros Públicos favorecen el desarrollo del mercado, debido a que reduce los costos de transacción, dando confianza al mercado y a la seguridad y al disfrute de los derechos patrimoniales de los ciudadanos;

Que la Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, en su artículo 1, declara al Estado Peruano en proceso de modernización en sus diferentes instancias, dependencias, entidades, organizaciones y procedimientos, con la finalidad de mejorar la gestión pública, mediante la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, priorizando y optimizando el uso de recursos públicos, y así construir un Estado democrático, descentralizado y al servicio del ciudadano;

Que, la SUNARP viene implementando una serie de acciones tendientes a reforzar la seguridad jurídica tanto del acceso al registro como de la publicidad de lo ya registrado; en la misma línea, viene implementando acciones que, sin perjudicar ni menoscabar la seguridad jurídica de lo inscrito y publicitado, permita reducir los tiempos de atención a los usuarios;

Que, en función a la reducción de plazos de atención, además de consolidar los plazos establecidos por leyes especiales, como es el caso de los bloqueos y la constitución de sociedades, se han dictado disposiciones tales como la Resolución N° 327-2009-SUNARP-SN del 21 de octubre de 2009, que aprobó la Directiva N° 009-2009-SUNARP/SN "Directiva de acciones para optimizar los servicios registrales", de aplicación en las zonas registrales distintas a la Zona Registral N° IX - Sede Lima; la Resolución Jefatura N° 172-2010-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, de fecha 04 de marzo de 2010, que dispone la reducción de plazos de atención de determinados servicios en la Zona Registral N° IX - Sede Lima; así como la Resolución N° 032-2010-SUNARP/SN, de fecha 25 de febrero de 2010, que implementó el servicio de inscripción de compraventas simples en 48 horas en el Registro de Predios de Lima;

Que, has medidas adoptadas no sólo buscan beneficiar a los usuarios del registro, sino también mejorar los aspectos del clima de negocios medidos por el Doing Business, por lo que se ha visto por conveniente disponer la atención preferente en plazo reducido de nuevos servicios registrales en el ámbito nacional;

Que, en dicho contexto, la SUNARP siempre se encuentra en la búsqueda de mejorar la calidad de los servicios a favor de los operadores del Sistema Registral; por lo que es necesario consolidar los plazos de atención reducidos que ya se vienen implementando, así como establecer medidas adicionales orientadas a priorizar la inscripción de actos, en los distintos registros jurídicos, que por su naturaleza, efectos y urgencia, tengan un impacto directo en el desarrollo económico del país,

Que, de conformidad con la facultad conferida por el literal v) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135- 2002-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Establecer la atención preferente de los siguientes servicios registrales de ámbito nacional:

- Reserva de nombre en línea;
- Publicidad Certificada Literal;
- Publicidad simple;

Los citados servicios serán atendidos en el plazo de 01 día, contados desde su presentación.

Artículo Segundo.- Establecer y consolidar los plazos de calificación, así como la atención en vía de reingreso para subsanación o pago de mayor derecho, de los actos que se detallan en el siguiente cuadro

ACTO REGISTRAL	PLAZO DE ATENCION	COMPETENCIA
REGISTRO DE PREDIOS.- (referidos a un solo predio) - Bloqueo	24 horas	Ámbito Nacional
REGISTRO DE PREDIOS.- (referidos a un solo predio) - Títulos de compraventa, referidos a un solo predio que involucre a una sola partida registral y sea el titular registral el transferente.	48 horas	
- Hipoteca.	48 horas	
- Numeración de finca. - Jurisdicción.	48 horas 48 horas	
REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS.- - Constitución de sociedades.	24 horas	Ámbito Nacional

- Constitución de asociación. - Constitución de E.I.R.L. - Revocatoria y/o nombramiento. - Modificación de estatutos de E.I.R.L. - Aumento y reducción de capital de E.I.R.L. - Poderes otorgados por sociedades constituidas o sucursales establecidas en el extranjero.	24 horas 24 horas 72 horas 72 horas 72 horas 72 horas	
REGISTRO DE PERSONAS NATURALES.- - Anotación de sucesión intestada (preventiva y definitiva) - Inscripción de sucesión hereditaria. - Inscripción de testamento. - Otorgamiento de poder. - Sustitución de régimen patrimonial. - Separación de patrimonio. - Anotación de divorcio.	48 horas 48 horas 48 horas 48 horas 48 horas 48 horas 48 horas	Ámbito Nacional
REGISTRO DE BIENES MUEBLES.- (referido a un solo bien) - Inmatriculación de vehículos. - Cambio de características. - Anotación de robo. - Cancelación de anotación de robo. - Cambio de placa voluntario.	48 horas 48 horas 48 horas 48 horas 72 horas	

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 316-2018-Sunarp/Sn. Artículo Segundo.- Modificación. Modificar el artículo segundo de la Resolución del Superintendente Nacional N° 320-2010-SUNARP/SN, de fecha 13 de octubre de 2010, únicamente en lo referido al acto de bloqueo registral, el cual queda redactado de la siguiente manera:

Artículo Segundo.- Establecer y consolidar los plazos de calificación, así como la atención en vía de reingreso para subsanación o pago de mayor derecho, de los actos que se detallan en el siguiente cuadro:

ACTO REGISTRAL	PLAZO DE ATENCION	COMPETENCIA
REGISTRO DE PREDIOS.- (hasta cuatro partidas registrales) - Bloqueo	24 horas	Ámbito Nacional
REGISTRO DE PREDIOS.- (referidos a un solo predio) - Títulos de compraventa, referidos a un solo predio que involucre a una sola partida registral y sea el titular registral el transferente.	48 horas	

- Hipoteca. - Numeración de finca. - Jurisdicción.	48 horas 48 horas 48 horas	
REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS.- - Constitución de sociedades. - Constitución de asociación. - Constitución de E.I.R.L. - Revocatoria y/o nombramiento. - Modificación de estatutos de E.I.R.L. - Aumento y reducción de capital de E.I.R.L. - Poderes otorgados por sociedades constituidas o sucursales establecidas en el extranjero.	24 horas 24 horas 24 horas 72 horas 72 horas 72 horas 72 horas	Ámbito Nacional
REGISTRO DE PERSONAS NATURALES.- - Anotación de sucesión intestada (preventiva y definitiva) - Inscripción de sucesión hereditaria. - Inscripción de testamento. - Otorgamiento de poder. - Sustitución de régimen patrimonial. - Separación de patrimonio. - Anotación de divorcio.	48 horas 48 horas 48 horas 48 horas 48 horas 48 horas 48 horas	Ámbito Nacional
REGISTRO DE BIENES MUEBLES.- (referido a un solo bien) - Inmatriculación de vehículos. - Cambio de características. - Anotación de robo. - Cancelación de anotación de robo. - Cambio de placa voluntario.	48 horas 48 horas 48 horas 48 horas 72 horas	

Artículo Tercero.- La Gerencia Registral de la Sede Central, informara en forma periódica et cumplimiento por parte de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP de lo dispuesto en la presente Resolución. para lo cual, la Gerencia de Informática de SUNARP, implementara un sistema de seguimiento automatizado.

Artículo Cuarto.- Son responsables de la correcta aplicación de la presente directiva los Jefes Zonales, Gerentes Registrales: Gerente de informática de Sunarp y Órganos Desconcentrados, Registradores Públicos, Asistentes Registrales. así como los cajeros y responsables del Diario, de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

8.4. Arts. del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios relacionadas por el bloqueo registral

Artículo 5.- Organización interna de la partida registral

La partida registral tendrá seis rubros identificados conforme a las letras y contenidos siguientes:

- a) Antecedente dominial, en el que se indicará el número de la partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir la primera inscripción;
- b) Descripción del predio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a su ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;
- c) Títulos de dominio, en el que se extenderán los asientos correspondientes a traslaciones del derecho de propiedad y demás actos que constituyan, modifiquen o extingan la titularidad dominial;
- d) Cargas y gravámenes, en el que se registrarán, según los casos, los bloqueos, las hipotecas, medidas cautelares y demás cargas y gravámenes; así como los otros actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro;
- e) Cancelaciones, en el que se extenderán los asientos que contengan las extinciones de las inscripciones a que se refiere el rubro D);
- f) Otros, en el que se extenderán los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros.

Las anotaciones preventivas se extienden en el rubro de cargas y gravámenes, salvo aquellas a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, las que se extenderán en el rubro que corresponde a la inscripción definitiva.

Cuando por error se hubiese extendido un asiento en un rubro distinto de aquél en el que debió practicarse, prevalecerá la naturaleza del acto, sin perjuicio de proceder a su rectificación de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de los Registros Públicos.

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.

Tratándose de minutas con firma digital o electrónica de los contratantes y del abogado autorizante, de conformidad con la Ley 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, se incorpora en ellas el medio que permita al notario consultar el archivo electrónico donde conste dicho documento a fin de verificar su autenticidad e integridad.

La solicitud del bloqueo se presenta electrónicamente con la firma digital del notario mediante la plataforma informática de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, salvo las excepciones previstas normativamente, en cuyo caso la presentación en soporte papel la realiza el notario o su dependiente acreditado.

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 siendo materia de calificación otros aspectos como la representación de los intervinientes. 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.

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.

Anexo 9. Procedimiento de codificación de las entrevistas

Tabla 15

Lectura exploratoria

N	Pregunta	ID	Opinión	Código
		N1	Se solicita el bloqueo registral por ambas partes y tienen dentro de los 60 días que debe de formalizarse para ser inscrito a Registros Públicos al nuevo dueño. Veo desconfianza porque desconfía del otro, vivimos en un mundo donde existen pillos y estafadores.	Por desconfianza debe solicitar el bloqueo registral
1	¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	N2	En primer lugar, hay que establecer unos pre conceptos, el primero que debe entenderse que el bloqueo registral lo que busca es la prioridad registral, debe entenderse con que actos siempre están en la línea de la buena fe contractual la excepción es la mala fe, si uno está conceptualizando bajo esa línea, la finalidad del bloqueo registral es garantizar de que haya otros actos jurídicos que de una manera se generen en un determinado momento y que en la conclusión del acto jurídico no tenga intervención de terceros, por eso decíamos antes que generalmente lo utilizan los bancos, pero creo que más que la compraventa estimado doctor, en todo caso la interpretación debería ser que en cualquier acto de disposición, porque ahí también establecemos que puede haber fraude en un crédito hipotecario o préstamo porque no sólo puede solicitar un venta; puede solicitar un préstamo en otra entidad financiera o a un tercero, y en este caso en el casos los actos van a ser válidos pero van perder la prioridad y el rango en todo caso de una hipoteca, si uno establece una obligación en el procedimiento para el bloqueo debemos cambiar a otro concepto; estamos presumiendo la posibilidad de una contratación de mala fe , entonces estamos trabajando bajo la excepción de la regla en todo contrato que siempre es la que se maneja bajo los fines de la buena fe contractual, o sea se está presumiendo la mala fe y no la buena fe; ahora bajo esa línea debemos entender que eso trae como consecuencia la generación de costos de formalización, porque no sólo en registros se va cobrar ya no sea de la compraventa, sino, también del bloqueo, que es un acto invalorado pero igual es un costo adicional, entonces, genera también como consecuencia costos de formalización, y por último, en este caso es posible eso también puede generar un costo de formalización en sede notarial porque es un servicio adicional que el notario va tener que realizar, bajo esa premisa, también se está generando en pro de una seguridad jurídica y bajo esa línea, reitero se están elevando los costos, se tendría que hacer un análisis de costo beneficio, entonces la recomendación más que un tema de obligación, más que una imposición legal, es que se haga un bloqueo, obviamente ya es un tema que en todo caso debe modificarse el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, sino, el Código Civil, que ya no se estaría cambiando con un criterio	Cambiar a otro concepto, se presume una contratación de mala fe

		<p>facultativo, sino, un criterio obligatorio pero que trae como consecuencia de la mala fe contractual, asimismo, la elevación de los costos de la formalización de cualquier acto jurídico de disposición, entiéndase esto la compraventa, la hipoteca, y cualquier acto que genere la anotación preventiva, que no sólo se da sólo bajo ese procedimiento, sino, inclusive hasta con los asuntos no contenciosos.</p>		
	N3	<p>Sería una buena medida a fin de asegurar su derecho de propiedad frente a terceros, teniendo prioridad por el tiempo de presentación.</p>	<p>Por confianza debe solicitar el bloqueo registral</p>	
	N4	<p>Considero que no, no es obligatorio, considero que debe ser facultativo, el comprador deberá evaluar lo que le conviene en ese contexto, en algunos casos le convendrá solicitar el bloqueo en otros casos no, eso no se puede decidir a priori.</p>	<p>El comprador deberá evaluar si le conviene solicitar o no el bloqueo registral</p>	
	N5	<p>En principio atender a la realidad de cada notaría, en notaría marginal, la mayoría de compraventa se hace con documento privado en el sector Chacupe, Pimentel hasta la playa, notaría Pimentel hasta santa rosa; de las escrituras públicas vinculadas a los sectores populares, se realiza en un sólo momento, está el comprador está el vendedor y traen sus documentos ya elaborados, generalmente el que vende es una inmobiliaria no se demoran con el pago al impuesto a la renta porque uno paga el fin de año y el comprador está excepto a pagar al impuesto de alcabala cuando compra una empresa. Sí lo considero.</p>	<p>Por confianza debe solicitar el bloqueo registral</p>	
2	¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	N1	<p>Económico, no tiene para pagar impuestos, ahora pagar a los 05 años, otro es el impuesto predial, tendrá que pagar el vendedor el 5% de las utilidades que está percibiendo en la venta del inmueble.</p>	<p>Económico por el pago del impuesto predial para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
		N1	<p>En segundo lugar, es cuanto a culturizar y la negligencia de los pobladores dentro del sector urbano o sector del país, creen que con la escritura pública van a ser dueños, no es obligatorio inscribir, pero el Código Civil previste que el primero que inscribió gana el juicio.</p>	<p>Consideran los ciudadanos que con la escritura pública son propietarios para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
		N1	<p>La demora no es 100% de las notarías, sino, el intento de pagar el impuesto predial,</p>	<p>Económico por el pago del impuesto predial para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
		N1	<p>Municipal e</p>	<p>Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria</p>

N1	impuesto a la renta,	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
N1	el vendedor tiene que tener el DNI al día.	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
N2	Como ya se dijo antes, la finalidad del bloqueo es llevar a cabo mantener la reserva por un acto jurídico que está en formalización, porque si bien es cierto en una minuta se ha establecido un acto jurídico, este aun no cumple con los requisitos para que se pueda tener acceso registral por el principio de titulación auténtica, bajo ese orden de ideas, hay ciertos requerimientos notariales de acuerdo a la naturaleza del acto que no depende de las partes, ni siquiera del notario, como por ejemplo, el pago de impuestos, la generación de constancias, la gestión de medios de pago bancario, entonces, que depende de otras instituciones y según el caso eso genera sus propios tiempos a nivel de cada institución por lo que no se hace de inmediato, más aún hay cierto actos y constancia de documentos que se piden por parte de los requerimientos notariales que a su vez al notario le dicen que se haga por ley, tiene como requisitos acto previo la legalización de los documentos, como por ejemplo, el pago de los impuestos digamos de alcabala se pagan con la copia legalizada de la minuta,	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
N2	debe tenerse la minuta, el impuesto a la renta obviamente tiene la misma razón,	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
N2	las constancias de no adeudo tributario,	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
N2	la misma ley municipal que ha sido modificada por determinada decreto legislativo, se ha sido modificada por determinados decretos legislativos, se establece ciertas formalidades por ejemplo una constancia de no adeudo tributario que eso está supeditado a los plazos de que la municipalidad les pueda expedir,	Plazo del requerimiento notarial en la compraventa inmobiliaria
N2	la generación de un medio de pago que por ley se ha impuesto, implica también las generaciones de gestiones en las entidades bancarias, como por ejemplo también aperturas de cuentas,	Generaciones de gestiones en las entidades bancarias
N2	cheque de gerencia, comunicación a la Sunat cuando el pago es a favor de tercero, bajo esa línea hay documentos que tienen que elaborarse,	Generaciones de gestiones en las entidades bancarias

N2	<p>en especial los bloqueo cuándo son utilizado generalmente por las entidades financiera es porque dentro del análisis del cliente pasa el otorgamiento de crédito, están obviamente supeditado a la gestión de ciertos documentos entre ellos, minutas, documentos privados, está al día en impuesto, por lo tanto, los plazos para la evaluación y la calificación de una entidad financiera cuando la adquisición es a través de un crédito bancario deben darse sus plazos, no toda compraventa o de un predio es en merito a que el comprador tenga todo el dinero, no es muy común pero lo más común es la intervención de las entidades financieras que toman sus propios procedimientos y plazos para calificación su operación así como también poder expedir los cheques, los pagos al análisis del cliente, entonces significa que todos estos actos no son inmediatos y por lo tanto, durante ese plazo que los bancos evalúan, que entidades públicas o privadas pidan las constancias, entonces de alguna manera se requiera que haya cierto periodo de tiempo para que las personas también puedan evaluar y calificar dentro de sistema privado para un crédito, entonces tiene sentido la finalidad del bloqueo.</p>	<p>Evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar un crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral</p>
N3	<p>Falta de recursos económicos,</p>	<p>Falta de recursos económicos para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
N3	<p>desconocimiento del fraude inmobiliario,</p>	<p>Desconocimiento del fraude inmobiliario para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
N3	<p>exceso de confianza y</p>	<p>Exceso de confianza para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
N3	<p>buena fe.</p>	<p>Buena fe para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
N4	<p>Una operación inmobiliaria, esto cualquiera lo sabe, cualquiera que está familiarizado con las operaciones inmobiliarias, las operaciones inmobiliarias no es inmediata, desde el momento de las dos partes manifiestan su interés en realizar la operación puede tomar varios días varias semanas en ponerse de acuerdo en todos los detalles, una operación inmobiliaria no es tan sencillo como comprar una manzana que se puede hacer inmediatamente que está viendo la manzana, no, hay que realizar varias cosas, si uno vez un inmueble para comprar tiene que investigar si el inmueble tiene cargas,</p>	<p>Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles</p>

N4	gravámenes, si tiene una propiedad,	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles
N4	a veces suelen visitar el mismo inmueble para ver su estado, buscan información en la Municipalidad, el acuerdo suele ser discutible y eso toma varios días en los términos,	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles
N4	en cómo se va fijar el precio,	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles
N4	cuánto plazo va haber;	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles
N4	también suele demorarse cuando hay un crédito hipotecario de por medio, en el crédito hipotecario lo que ocurre es que el precio es financiado por el banco y el banco tiene que evaluar con sus propios parámetros de riesgos si las personas aplican o no para el crédito, si el banco no le otorga el crédito se irán a otro banco y así hasta ver quien les otorga el crédito y donde sale la plata para pagar el precio, todo eso suele demorar, es no es inmediato, repito no es como comprar una manzana. Nuestro Código Civil es importante en las relaciones civiles del derecho Francés y del Español y otros derechos, hay muchas incoherencias y requisitos legales. Negligencia del comprador de ser el interesado elevación escritura pública es rápido en provincia, la atención es en tiempo corto, como Lima se demora más, hay cantidad de instituciones no están preparadas a recibir la cantidad de usuarios. Acá en la Sunarp en una hora lo atienden, en Lima si uno va a la Sunarp puede ser uno o dos días, y de la Municipalidad igual, te piden que actualices tu sistema de numeración, en Lima mínimo es en dos meses, aquí puede ser rápido, salvo por la corruptela.	Evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar un crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral
N5	La razón de la escritura pública demoraría es en funciona a atención a cada institución, el que otorga documentos anexos a una compraventa, primero se hace la minuta y lo hace el abogado, tiene que adjuntar anexos importantes, impuesto a la renta que lo hace el vendedor si gana, sino, no paga el impuesto a la renta,	Demora en la atención al usuario en las entidades públicas
N5	El alcabala lo hace el comprador	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
N5	y el pago de autovalúo, con eso se puede adicionar otros requisitos menores pero esos son los más importantes, acá eso es relativamente rápido, en Lima no,	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria

	<p>N5 si yo quiero salir a un banco acá puedo salir a varios bancos en una mañana, en Lima me voy a un banco se me fue la mañana, si quiero bancarizar el pago me toma una mañana en Lima. Atención influencia, (Chiclayo rápido).</p>	<p>Generaciones de gestiones en las entidades bancarias</p>
<p>¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa</p>	<p>N1 Aquí en la notaría puede inscribirse la escritura pública en 02 horas la elevación, quizás por temas de tiempo demore, en Lima demora un montón; están los derechos registrales de acuerdo al monto, pagar derechos registrales; demora en los municipios; evasión de impuestos. Si, pero si no quiere pagar ahora no lo hará dentro de 60 días.</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos</p>
	<p>N2 Bueno sería una buena práctica, más que todo notarial y registral, pero como se ha dicho trae sus consecuencias, elevar sus costos tanto notariales como registrales, bajo el análisis de un costo beneficios si es importante y abría la posibilidad de considerar sea un acto obligatorio con la finalidad de reservar la prioridad.</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales</p>
	<p>N3 Claro en tanto se tramite la compraventa e inscripción registral.</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos</p>
<p>3 inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?</p>	<p>N4 No, no considero eso, el bloqueo registral no debe ser obligatorio al igual que la compraventa, es decir, si inscribir la compraventa es facultativo, el bloqueo también debe ser facultativo, eso no tiene sentido esa idea, yo pienso que el bloqueo debe ser facultativo y que el comprador debe evaluar en cada caso si le conviene o no hacer el bloqueo, esa evaluación la hace él como parte de los riesgos de cualquier operación y él tendrá que decidir en su caso si hace el bloqueo o no lo hace, si considera que no hay riesgo no va hacer el bloqueo, si considera que hay riesgo y no confían en la otra parte va hacer el bloqueo, nadie mejor que el propio interesado para evaluar sus propios riesgos, por tanto, no estoy de acuerdo que el bloqueo sea obligatorio, debe ser facultativo igual que la inscripción de la compraventa que también es facultativo.</p>	<p>No consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos</p>
	<p>N5 Pocos lo hacen, generaría costos.</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales</p>

		<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial evitando a los estafadores</p>
<p>¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?</p>	<p>N1 Debe ser compulsivo, no sé va a dar si no se arregla el catastro. Debe ser obligatorio por los estafadores, hay gente aprovechándose. Ese tiene mayor peso, influiría en una notaría de verificar y la coordinación con otras notarías de la república, si ese inmueble en ese momento, no haya sido vendido en otra notaría.</p> <hr/> <p>N2 Si, todo lo que colabore o coadyuve en todo caso al conocimiento de todos los actos jurídicos que se celebren en diversas notarías si ameritaría también que se pueda considerar el bloqueo registral como un acto obligatorio. Pero es un efecto adicional que coadyuve porque no es la razón en sí, que se puedan celebrar en diversas notarías sobre un mismo tema, hay que considerar varios factores en esa pregunta, primero, la tecnología, otra que inclusive se ha dado en la práctica y que es muy común es que tenemos un catastro y rural a nivel nacional que es incompleto, bajo esa misma línea, se genera las duplicidades de ventas, se genera la superposiciones de áreas, entonces uno de los más grandes problemas a nivel nacional en los temas de los predios no solamente es un listado, porque cuando entra a una base de datos ya sea de notaría, va ser un criterio de búsquedas el nombre de vendedor y comprador pero también tener una base de establecer que predios están vendiendo, resulta complicado cuando no se tiene coordinada, no se tiene dirección, no se tiene una unidad catastral unificada a nivel nacional, y mucho menos no se tiene como se dice a nivel nacional municipalidades que no tiene áreas de catastro debidamente implementadas, por lo que, un predio podría tener diferentes denominaciones o independizaciones lo que puede generar también las duplicidades, las inscripciones que se han advertida en todo lo largo de la existencia del catastro y especialmente en Sunarp.</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial al coadyuvar al conocimiento de todos actos jurídicos</p>
	<p>N3 El sistema de publicidad lo da registros, pero si sería bueno el bloqueo, pero generaría gastos, podría ser gratuito o a bajo costos, los notarios no cumple función de publicidad frente a 3ros salvo a solicitud de parte con los traslados instrumentales.</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral con bajo costo ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial</p>
	<p>N4 No, ese no es argumento para sostener para que bloqueo sea obligatorio, el bloqueo tiene que ser facultativo, si quiere asegurarse de que no va haber ningún problema, que no va haber doble venta decidirá usar el bloqueo, si esa persona que considera que no hay ningún riesgo de doble venta porque confía en la otra persona entonces decidiera no hacerlo, eso está dentro de la libertad contractual que está protegida por la constitución, la gente debe contratar, es libre de contratar como quiera, cuando quiera, donde quiera y con las condiciones que quiera, dentro de esa libertad de contratación se encuentra el bloqueo, el interesado</p>	<p>No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por la libertad de contratación</p>

podrá decidir si usa el bloqueo o no lo usa ,es parte de sus libertades, el sabrá si dentro de un contexto determinado, decide usar el bloqueo o no decide, la ley es sabia porque le permite al propio interesado decidir lo que más le conviene.

	<p>N5 Principio matriz: autonomía de la voluntad, actos entre privados de establecer sus propias reglas.</p>	<p>No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por ir contra actos entre privados</p>
	<p>N1 Los bancos exigen el bloqueo registran en los bienes inmuebles inscritos y no lo hacen si no están inscritos. En ninguna notaría es obligatorio, los bancos exigen a los notarios, y ya lo expiden los documentos en el registro público y no de un contrato. <u>No lo voy a hacer obligatorio, me denunciarían.</u></p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>
	<p>N2 No, y porque, no existe norma legal que sustente un tema de obligatoriedad y resulta hasta peligroso mientras no exista una norma que sustente un deber se está generando un abuso.</p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>
<p>En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?</p>	<p>N3 No, la ley no la obliga es facultativo.</p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>
<p>5</p>	<p>N4 <u>No, no es obligatorio porque la ley no lo considera obligatorio, es facultativo, en mi despacho notarial la gente decide cuándo usar el bloqueo y cuando no usarlo, se le pregunta, se le sugiere a los interesados usar el bloqueo y ellos confirman o no confirman usarlo, al final la decisión dependerá de ellos, en este tipo de casos, el riesgo lo tiene que evaluar el propio sujeto, no se puede evaluar ni por el notario ni por el Estado, el sujeto es el que decide si usa el bloqueo y lo decidirá con base en los riesgo que él ya ha evaluado, esto es como poner la seguridad en manos del propio interesado.</u></p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>
	<p>N5 No es obligatorio.</p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>

	<p>N1 Sería declarado en inmuebles, cuando estás si van a transferir. Agregaría a modificar en la ley, Decreto Ley 18278.</p>	<p>Modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>
<p>¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas</p>	<p>N2 El Decreto Ley es antiguo, no obstante, esa cláusula de bloqueo ha sido asimilado por el Reglamento General del Registro de Predios, sería suficiente que se adecue en el reglamento y que sea concordado con el Decreto Ley 18278.</p>	<p>Modificación en el Reglamento General del Registro de Predios la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria y se concorde con el Decreto Ley 18278</p>
<p>6 naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplien o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?</p>	<p>N3 Sí generaría seguridad, prioridad desde el consentimiento de los partes en la minuta.</p>	<p>Modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>
	<p>N4 No, no estoy de acuerdo con establecer la obligatoriedad del bloqueo, considero como contradictorio la obligatoriedad del bloqueo registral y el hecho que la escritura pública de compraventa sea facultativa, no puede ser que una sea obligatoria y la otra facultativa, es facultativo inscribir la compraventa y sea facultativo el bloqueo. No estoy de acuerdo, además porque establecer la obligatoriedad de usar el bloqueo tendría efectos negativos, por ejemplo, establecería una limitación de contratación, la libertad de contratación está protegida por la constitución y no se puede limitar, en este caso se estaría limitando la libertad de contratación, los bienes no inscritos por ejemplo no podrían acceder a una escritura pública y eso sería una discriminación, inconstitucional a todas luces, las personas que deciden tener escritura pública tiene derecho a tenerla este o no el bien inscrito, tu derecho a tener una escritura pública no depende si el bien está inscrito, en cambio establecer la obligatoriedad del bloqueo marginaría aquellas personas que quieren una escritura pública que celebran sobre un bien que no está inscrito y eso no tiene ningún asidero sería inconstitucional, y vulneraría la libertad de contratación, lo más importante es la libertad de las personas, ellas tiene que decidir lo que más les conviene, está mal que sea el Estado quien decida lo que más le conviene a una persona, porque eso implica que la persona es un incapaz y no es así es la persona la que tiene que evaluar sus propios riesgo y tiene que</p>	<p>No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por limitar la libertad contratación</p>

		<p>evaluar si contrata o no, en qué condiciones contrata eso le corresponda a la persona y la persona también tomara las seguridades correspondientes, entonces si la persona se siente en riesgo, la persona usara el bloqueo y, si no se siente en riesgo y confía no usara el bloqueo, pero la libertad siempre es de la persona, del sujeto que decida usar o no usar.</p>		
	N5	No es pertinente va en contra de las relaciones entre privados.	No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por ir en contra de las relaciones entre privados	
7	¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	N1	El bloqueo es regulado por una razón, sino lo hacen, quedan en el aire. Los estafadores son pillos. Tiene que ir en cumplimiento de la ley. El bloqueo registral es prorrogable, son 04 meses prorrogables, son temas que están detenidamente calculados.	Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral
		N2	El plazo me parece suficiente, lo interesante es que el registro no se considera ninguna ampliación y prórroga, además el reglamento señala que ese bloqueo permanece hasta que caduque o se inscriba el acto que se reserva, se va mantener el tiempo necesario, siempre debe establecerse un plazo máximo para evitarse el perjuicio de otros actos o derecho que pueden generar en la partida, no puede considerar un plazo mucho mayor.	Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral
		N3	Si, hay casos donde intervienen los bancos y los plazos son más largos incluso deben rebloquearse varias veces cuando el vendedor se niega a firmar la escritura pública.	Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral
		N4	Considero de acuerdo a la experiencia en despacho notarial que el plazo, manteniéndose el bloqueo como facultativo, el plazo si puede reducirse, yo creo que el plazo es excesivo, podría reducirse a la mitad, eso basado en la práctica en mi despacho notarial.	Reducción a la mitad del plazo de 60 días hábiles del bloqueo registral
		N5	En Chiclayo si es pertinente, pero en Lima es chico. No hay problema renovación del bloqueo registral.	Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral
8	¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de	N1	Con esa finalidad el bloqueo registral, haya mayor prioridad. Si lo considero.	Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales

compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	<p>N2 Si, pero tiene múltiples consecuencias, fomentar como también se puede considerar una estrategia para impedir otros actos en perjuicio de terceros, en este caso me explico, puede simularse una venta, puede utilizarse a un notario para que presente una minuta para que se bloquee 60 días con la finalidad de que no acceda a un embargo, o que no acceda a otro tipo de contrato, lamentablemente esas consecuencias ya quedaría bajo la creatividad los temas falsos de los actos jurídicos y, ya se ha visto casos de personas que conoce el registro y sus reglamentos y sus deficiencias han generado la utilización de ciertas herramientas para su propio beneficio, es por eso que, se mantenga el plazo de 60 días porque hay casos que han solicitado la ampliación de los plazos del bloqueo con la finalidad de evitar la inscripción de un posible embargo o algún tipo de medida cautelar, simple y sencillamente por utilizar el derecho de la prioridad registral, en resumen, también a veces esas normas sirven también para utilizar de mala manera.</p>	Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales
	<p>N3 Coadyuvaría desde que nace el documento privado y hasta antes de formalizarlo evitaría el fraude inmobiliario.</p>	Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales
	<p>N4 No, considero que establecer que el bloqueo registral sea obligatorio, generaría una discriminación injustificada porque dejaría a unas personas que quieren su escritura pública de lado, sin ninguna justificación, la seguridad jurídica la debe decidir el propio sujeto, lo que debe hacer el Estado es darle al sujeto todas las herramientas para que este pueda usarlas en caso de riesgo, pero es este quien debe decidir si las usa o no.</p>	No considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales por ser discriminatorio
	<p>N5 En la mayoría de casos en el Perú no, pero sí en pequeños porcentajes.</p>	Considera la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales en pequeños porcentajes

Nota. Elaboración propia.

Fuente: Erazo (2021)

Tabla 16

Identificación de códigos

N	Pregunta	ID	Opinión	Color	Código
---	----------	----	---------	-------	--------

1	¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	N1	Veo desconfianza porque desconfía del otro, vivimos en un mundo donde existen pillos y estafadores. [...]	Azul	Por confianza debe solicitar el bloqueo registral
1	¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	N2	[...] debemos cambiar a otro concepto; estamos presumiendo la posibilidad de una contratación de mala fe [...]	Naranja	Por desconfianza debe solicitar el bloqueo registral
1	¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	N3	Sería una buena medida a fin de asegurar su derecho de propiedad frente a terceros [...]	Verde	Cambiar a otro concepto, se presume una contratación de mala fe
1	¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	N4	[...] el comprador deberá evaluar lo que le conviene en ese contexto, en algunos casos le convendrá solicitar el bloqueo en otros casos no	Amarillo	El comprador deberá evaluar si le conviene solicitar o no el bloqueo registral
1	¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	N5	Si lo considero.		

N	Pregunta	ID	Opinión	Color	Código
2	¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	N1	Económico, no tiene para pagar impuestos, ahora pagar a los 05 años, otro es el impuesto predial, tema que pagar el vendedor el 5% de las utilidades que está percibiendo en la venta del inmueble.	Naranja	Económico por el pago del impuesto predial para no elevar la escritura pública ante los registros

<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N1	<p>[...] es cuanto a culturizar y la negligencia de los pobladores dentro del sector urbano o sector del país, creen que con la escritura pública van a ser dueños, no es obligatorio inscribir, pero el Código Civil previste que el primero que inscribió gana el juicio.</p>	Verde	<p>Consideran los ciudadanos que con la escritura pública son propietarios para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N1	<p>[...] el intento de pagar el impuesto predial [...]</p>	Morado	<p>Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N1	<p>[...] Impuesto Municipal [...]</p>	Celeste	<p>Evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar un crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N1	<p>[...] Impuesto a la Renta [...]</p>	Rojo	<p>Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N1	<p>[...] el vendedor tiene que tener el DNI al día.</p>	Azul	<p>Plazo del requerimiento notarial en la compraventa inmobiliaria</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N2	<p>[...] Impuesto Alcabala, se pagan con la copia legalizada de la minuta [...]</p>	Amarillo	<p>Generaciones de gestiones en las entidades bancarias</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N2	<p>[...] el Impuesto a la Renta obviamente tiene la misma razón [...]</p>	Gris	<p>Demora en la atención al usuario en las entidades públicas</p>

<p>Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>			
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N2 [...] Constancia de no adeudo [...]</p>	<p>Rosado</p>	<p>Falta de recursos económicos para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N2 [...] constancia de no adeudo tributario que eso está supeditado a los plazos de que la municipalidad les pueda expedir [...]</p>	<p>Marrón</p>	<p>Desconocimiento del fraude inmobiliario para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N2 Apertura de cuentas bancarias [...]</p>	<p>Rojo oscuro</p>	<p>Exceso de confianza para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N2 Cheque gerencia [...]</p>	<p>Azul oscuro</p>	<p>Buena fe para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N2 [...] especial los bloqueo cuándo son utilizado generalmente por las entidades financiera es porque dentro del análisis del cliente pasa el otorgamiento de crédito, están obviamente supeditado a la gestión de ciertos documentos entre ellos, minutas, documentos privados, está al día en impuesto, por lo tanto, los plazos para la evaluación y la</p>		

calificación de una entidad financiera cuando la adquisición es a través de un crédito bancario deben darse sus plazos, no toda compraventa o de un predio es en merito a que el comprador tenga todo el dinero, no es muy común [...]

- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?
- N3 Falta de recursos económicos,
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?
- N3 desconocimiento del fraude inmobiliario,
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?
- N3 exceso de confianza y
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?
- N3 buena fe.
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?
- N4 [...] investigar si el inmueble tiene cargas
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?
- N4 [...] investigar [...] si el inmueble tiene gravámenes [...]

- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? N4 [...] a veces suelen visitar el mismo inmueble para ver su estado [...]
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? N4 [...] buscan información en la Municipalidad [...]
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? N4 [...] en cómo se va fijar el precio [...]
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? N4 [...] cuanto plazo va haber [...]
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? N4 [...] también suele demorarse cuando hay un crédito hipotecario de por medio, en el crédito hipotecario lo que ocurre es que el precio es financiado por el banco y el banco tiene que evaluar con sus propios parámetros de riesgos si las personas aplican o no para el crédito [...]
- ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? N5 [...] hay cantidad de instituciones no están preparadas a recibir la cantidad de usuarios. Acá en la Sunarp en una hora lo atienden, en Lima si uno va a la Sunarp

¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

N5 puede ser uno o dos días [...] [...] primero se hace la minuta y lo hace el abogado, tiene que adjuntar anexos importantes, impuesto a la renta que lo hace el vendedor si gana, sino, no paga el impuesto a la renta [...]

¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

N5 [...] el alcabala lo hace el comprador

¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

N5 y el pago de autovalúo, con eso se puede adicionar otros requisitos menores pero esos son los más importantes, acá eso es relativamente rápido, en Lima no

¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?

N5 [...] si yo quiero salir a un banco acá puedo salir a varios bancos en una mañana, en Lima me voy a un banco se me fue la mañana, si quiero bancarizar el pago me toma una mañana en Lima. Atención influencia, (Chiclayo rápido).

N	Pregunta	ID	Opinión	Color	Código
---	----------	----	---------	-------	--------

<p>3 ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?</p>	<p>N1 Si, pero si no quiere pagar ahora no lo hará dentro de 60 días.</p>	<p>Azul</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos</p>
<p>3 ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?</p>	<p>N2 [...] sería una buena práctica [...] trae sus consecuencias, elevar sus costos tanto notariales como registrales, bajo el análisis de un costo beneficios si es importante y abriría la posibilidad de considerar sea un acto obligatorio con la finalidad de reservar la prioridad.</p>	<p>Rojo</p>	<p>No consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos</p>
<p>3 ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?</p>	<p>N3 Claro en tanto se tramite la compraventa e inscripción registral.</p>	<p>Naranja</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales</p>
<p>3 ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?</p>	<p>N4 [...] nadie mejor que el propio interesado para evaluar sus propios riesgos, por tanto, no estoy de acuerdo que el bloqueo sea obligatorio [...]</p>		

- 3 ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?
- N5 Pocos lo hacen, generaría costos.

N	Pregunta	ID	Opinión	Color	Código
4	¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	N1	Debe ser obligatorio por los estafadores, hay gente aprovechándose. Ese tiene mayor peso [...]	Azul	Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial evitando a los estafadores
4	¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	N2	Si, todo lo que colabore o coadyuve en todo caso al conocimiento de todos los actos jurídicos que se celebren en diversas notarías si ameritaría también que se pueda considerar el bloqueo registral como un acto obligatorio.	Naranja	No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por la libertad de contratación
4	¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	N3	[...] si sería bueno el bloqueo, pero generaría gastos, podría ser gratuito o a bajo costos [...]	Amarillo	No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por ir contra actos entre privados

4	¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	N4	[...] No, ese no es argumento para sostener para que bloqueo sea obligatorio, el bloqueo tiene que ser facultativo [...] dentro de esa libertad de contratación se encuentra el bloqueo, el interesado podrá decidir si usa el bloqueo o no lo usa [...]	Verde	Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral con bajo costo ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial
4	¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	N5	Principio matriz: autonomía de la voluntad, actos entre privados de establecer sus propias reglas.	Celeste	Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial al coadyuvar al conocimiento de todos actos jurídicos

N	Pregunta	ID	Opinión	Color	Código
5	En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	N1	No lo voy a hacer obligatorio, me denunciarían.	Azul	No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria
5	En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	N2	No, y porque, no existe norma legal que sustente un tema de obligatoriedad y resulta hasta peligroso mientras no exista una norma que sustente un deber se está generando un abuso.		
5	En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	N3	No, la ley no la obliga es facultativo.		

- En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?
- N4 No, no es obligatorio porque la ley no lo considera obligatorio, es facultativo, en mi despacho notarial la gente decide cuándo usar el bloqueo y cuando no usarlo, se le pregunta, se le sugiere a los interesados usar el bloqueo y ellos confirman o no confirman usarlo [...]
- En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?
- N5 No es obligatorio.

N	Pregunta	ID	Opinión	Color	Código
6	¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	N1	Agregaría a modificar en la ley, Decreto Ley 18278.	Azul	Modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria
6	¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	N2	[...] sería suficiente que se adecue en el reglamento y que sea concordado con el Decreto Ley 18278.	Naranja	Modificación en el Reglamento General del Registro de Predios la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria y se concorde con el Decreto Ley 18278

6	¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	N3	[...] Sí generaría seguridad [...]	Rojo	No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por limitar la libertad contratación
6	¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	N4	No estoy de acuerdo, además porque establecer la obligatoriedad de usar el bloqueo tendría efectos negativos, por ejemplo, establecería una limitación de contratación, la libertad de contratación está protegida por la constitución y no se puede limitar [...]	Verde	No Modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por ir en contra de las relaciones entre privados
6	¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?	N5	No es pertinente va en contra de las relaciones entre privados.		

N	Pregunta	ID	Opinión	Color	Código
7	¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	N1	El bloqueo registral es prorrogable, son 04 meses prorrogables, son temas que están detenidamente calculados.	Azul	Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral

7	¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	N2	El plazo me parece suficiente, lo interesante es que el registro no se considera ninguna ampliación y prórroga [...]	Naranja	Reducción a la mitad del plazo de 60 días hábiles del bloqueo registral
7	¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	N3	Si, hay casos donde intervienen los bancos y los plazos son más largos [...]		
7	¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	N4	[...] yo creo que el plazo es excesivo, podría reducirse a la mitad, eso basado en la práctica en mi despacho notarial.		
7	¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	N5	En Chiclayo si es pertinente, pero en Lima es chico. No hay problema renovación del bloqueo registral.		

N	Pregunta	ID	Opinión	Color	Código
8	¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	N1	Si lo considero.	Azul	Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales
8	¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	N2	Si, pero tiene múltiples consecuencias [...] en este caso me explico, puede simularse una venta, puede utilizarse a un notario para que presente una minuta para que se bloquee 60 días con la finalidad de que no acceda a un	Naranja	Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídicas en las relaciones contractuales pero se genera consecuencias por el mal uso

			embargo, o que no acceda a otro tipo de contrato			
8	¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	N3	Coadyuvaría desde que nace el documento privado y hasta antes de formalizarlo	Rojo	No considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales por ser discriminatorio	
8	¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	N4	No, considero que establecer que el bloqueo registral sea obligatorio, generaría una discriminación injustificada porque dejaría a unas personas que quieren su escritura pública de lado, sin ninguna justificación, la seguridad jurídica la debe decidir el propio sujeto,	Verde	Considera la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales en pequeños porcentajes	
8	¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	N5	En la mayoría de casos en el Perú no, pero sí en pequeños porcentajes.			

Nota. Elaboración propia.

Fuente: Erazo (2021)

Tabla 17

Clasificación de los códigos

N	Pregunta	ID	Opinión	Código	Código objetivo	Objetivo
---	----------	----	---------	--------	-----------------	----------

<p>1 ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?</p>	<p>N1 Veo desconfianza porque desconfía del otro, vivimos en un mundo donde existen pillos y estafadores.</p>	<p>Por desconfianza debe solicitar bloqueo registral</p>		
<p>1 ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?</p>	<p>N2 [...] debemos cambiar a otro concepto; estamos presumiendo la posibilidad de una contratación de mala fe.</p>	<p>Cambiar a otro concepto, se presume una contratación de mala fe</p>		
<p>1 ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?</p>	<p>N3 Sería una buena medida a fin de asegurar su derecho de propiedad frente a terceros [...]</p>	<p>Por confianza debe solicitar el bloqueo registral</p>	<p>Solicitud del bloqueo registral</p>	<p>Objetivo General</p>
<p>1 ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?</p>	<p>N4 [...] el comprador deberá evaluar lo que le conviene en ese contexto, en algunos casos le convendrá solicitar el bloqueo en otros casos no</p>	<p>El comprador deberá evaluar si le conviene solicitar o no el bloqueo registral</p>		
<p>1 ¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?</p>	<p>N5 Si lo considero.</p>	<p>Por confianza debe solicitar el bloqueo registral</p>		

<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N1</p>	<p>Económico, no tiene para pagar impuestos, ahora pagar a los 05 años, otro es el impuesto predial, tema que pagar el vendedor el 5% de las utilidades que está percibiendo en la venta del inmueble.</p>	<p>Económico por el pago del impuesto predial</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N1</p>	<p>[...] es cuanto a culturizar y la negligencia de los pobladores dentro del sector urbano o sector del país, creen que con la escritura pública van a ser dueños, no es obligatorio inscribir, pero el Código Civil previste que el primero que inscribió gana el juicio.</p>	<p>Consideran los ciudadanos que con la escritura pública son propietarios</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N1</p>	<p>[...] el intento de pagar el impuesto predial [...]</p>	<p>Económico por el pago del impuesto predial</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N1</p>	<p>[...] Impuesto Municipal [...]</p>	<p>Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N1</p>	<p>[...] Impuesto a la Renta [...]</p>	<p>Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria</p>

<p>pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p>	N1	[...] el vendedor tiene que tener el DNI al día.	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
<p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p>	N2	[...] Impuesto Alcabala, se pagan con la copia legalizada de la minuta [...]	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
<p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p>	N2	[...] el Impuesto a la Renta obviamente tiene la misma razón [...]	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria
<p>2 pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp</p>	N2	[...] Constancia de no adeudo [...]	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria

<p>para su inscripción? ¿Por qué?</p>		
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N2 [...] constancia de no adeudo tributario que eso está supeditado a los plazos de que la municipalidad les pueda expedir [...]</p>	<p>Plazo requerimiento notarial en la compraventa inmobiliaria del la</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N2 Apertura de cuentas bancarias [...]</p>	<p>Generaciones de gestiones en las entidades bancarias</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N2 Cheque de gerencia [...]</p>	<p>Generaciones de gestiones en las entidades bancarias</p>

<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa de 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N2	<p>[...] especial los bloqueo cuándo son utilizado generalmente por las entidades financiera es porque dentro del análisis del cliente pasa el otorgamiento de crédito, están obviamente supeditado a la gestión de ciertos documentos entre ellos, minutas, documentos privados, está al día en impuesto, por lo tanto, los plazos para la evaluación y la calificación de una entidad financiera cuando la adquisición es a través de un crédito bancario deben darse sus plazos, no toda compraventa o de un predio es en merito a que el comprador tenga todo el dinero, no es muy común [...]</p>	<p>Evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar un crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa de 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N3	<p>Falta de recursos económicos,</p>	<p>Falta de recursos económicos para no elevar la escritura pública ante los registros</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa de 2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	N3	<p>desconocimiento del fraude inmobiliario,</p>	<p>Desconocimiento del fraude inmobiliario para no elevar la escritura pública ante los registros</p>

¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa			
2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	N3	exceso de confianza y	Exceso de confianza para no elevar la escritura pública ante los registros
¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa			
2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	N3	buena fe.	Buena fe para no elevar la escritura pública ante los registros
¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa			
2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	N4	[...] investigar si el inmueble tiene cargas	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles
¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa			
2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	N4	[...] investigar [...] si el inmueble tiene gravámenes [...]	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles
¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa			
2	N4	[...] a veces suelen visitar el mismo inmueble para ver su estado [...]	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles

<p>inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p>	N4	[...] buscan información en la Municipalidad [...]	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles
<p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p>	N4	[...] en cómo se va fijar el precio [...]	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles
<p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué? ¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p>	N4	[...] cuanto plazo va haber [...]	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles

<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p> <p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N4</p>	<p>[...] también suele demorarse cuando hay un crédito hipotecario de por medio, en el crédito hipotecario lo que ocurre es que el precio es financiado por el banco y el banco tiene que evaluar con sus propios parámetros de riesgos si las personas aplican o no para el crédito [...]</p>	<p>Evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar un crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p> <p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N5</p>	<p>[...] hay cantidad de instituciones no están preparadas a recibir la cantidad de usuarios. Acá en la Sunarp en una hora lo atienden, en Lima si uno va a la Sunarp puede ser uno o dos días [...]</p>	<p>Demora en la atención al usuario en las entidades públicas</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p> <p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N5</p>	<p>[...] primero se hace la minuta y lo hace el abogado, tiene que adjuntar anexos importantes, impuesto a la renta que lo hace el vendedor si gana, sino, no paga el impuesto a la renta [...]</p>	<p>Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p> <p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N5</p>	<p>[...] el alcabala lo hace el comprador y</p>	<p>Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria</p>
<p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura</p> <p>2</p>	<p>N5</p>	<p>[...] el pago de autovalúo [...]</p>	<p>Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria</p>

<p>pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p> <p>¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa</p> <p>2 inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?</p>	<p>N5</p> <p>[...] si yo quiero salir a un banco acá puedo salir a varios bancos en una mañana, en Lima me voy a un banco se me fue la mañana, si quiero bancarizar el pago me toma una mañana en Lima. Atención influencia, (Chiclayo rápido).</p> <p>Generaciones de gestiones en las entidades bancarias</p>	
<p>3 ¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?</p>	<p>N1</p> <p>Si, pero si no quiere pagar ahora no lo hará dentro de 60 días.</p> <p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos</p>	<p>Obligatoriedad del bloqueo registral</p>

¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notaría públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?

¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notaría públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?

N2 [...] sería una buena práctica [...] trae sus consecuencias, elevar sus costos tanto notariales como registrales, bajo el análisis de un costo beneficios si es importante y abriría la posibilidad de considerar sea un acto obligatorio con la finalidad de reservar la prioridad.

N3 Claro en tanto se tramite la compraventa e inscripción registral.

Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales

Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos

<p>¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?</p>	<p>N4 [...] nadie mejor que el propio interesado para evaluar sus propios riesgos, por tanto, no estoy de acuerdo que el bloqueo sea obligatorio [...]</p>	<p>No consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos</p>	
<p>¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?</p>	<p>N5 Pocos lo hacen, generaría costos.</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales</p>	

<p>¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?</p>	<p>N1</p> <p>Debe ser obligatorio por los estafadores, hay gente aprovechándose. Ese tiene mayor peso [...]</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial evitando a los estafadores</p>
<p>¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?</p>	<p>N2</p> <p>Si, todo lo que colabore o coadyuve en todo caso al conocimiento de todos los actos jurídicos que se celebren en diversas notarías si ameritaría también que se pueda considerar el bloqueo registral como un acto obligatorio.</p>	<p>Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial al coadyuvar al conocimiento de todos los actos jurídicos</p>

¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores?
¿Por qué?

N3

[...] si sería bueno el bloqueo, pero generaría gastos, podría ser gratuito o a bajo costos [...]

Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral con bajo costo ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial

¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores?
¿Por qué?

N4

[...] No, ese no es argumento para sostener para que bloqueo sea obligatorio, el bloqueo tiene que ser facultativo [...] dentro de esa libertad de contratación se encuentra el bloqueo, el interesado podrá decidir si usa el bloqueo o no lo usa [...]

No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por la libertad de contratación

<p>¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?</p>	<p>N5</p>	<p>Principio matriz: autonomía de la voluntad, actos entre privados de establecer sus propias reglas.</p>	<p>No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por ir contra actos entre privados</p>
<p>En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?</p>	<p>N1</p>	<p>No lo voy a hacer obligatorio, me denunciarían.</p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>
<p>En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?</p>	<p>N2</p>	<p>No, y porque, no existe norma legal que sustente un tema de obligatoriedad y resulta hasta peligroso mientras no exista una norma que sustente un deber se está generando un abuso.</p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>
<p>En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?</p>	<p>N3</p>	<p>No, la ley no la obliga es facultativo.</p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>

<p>En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el 5 bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?</p>	<p>No, no es obligatorio porque la ley no lo considera obligatorio, es facultativo, en mi despacho notarial la gente decide cuándo usar el bloqueo y cuando no usarlo, se le pregunta, se le sugiere a los interesados usar el bloqueo y ellos confirman o no confirman usarlo [...]</p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>	
<p>En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el 5 bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?</p>	<p>N5 No es obligatorio.</p>	<p>No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>	
<p>¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?</p>	<p>N1 Agregaría a modificar en la ley, Decreto Ley 18278.</p>	<p>Modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>	<p>Pertinencia del bloqueo registral</p>

¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas 6 naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?

N2

[...] sería suficiente que se adecue en el reglamento y que sea concordado con el Decreto Ley 18278.

Modificación en el Reglamento General del Registro de Predios la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria y se concorde con el Decreto Ley 18278

¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas 6 naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?

N3

[...] Sí generaría seguridad [...]

Modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria

<p>¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas o N4 6 naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?</p>	<p>No estoy de acuerdo, además porque establecer la obligatoriedad de usar el bloqueo tendría efectos negativos, por ejemplo, establecería una limitación de contratación, la libertad de contratación está protegida por la constitución y no se puede limitar [...]</p>	<p>No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por limitar la libertad de contratación</p>
<p>¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas o N5 6 naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?</p>	<p>No es pertinente va en contra de las relaciones entre privados.</p>	<p>No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por ir en contra de las relaciones entre privados</p>

<p>¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente 7 las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble?</p>	N1	<p>El bloqueo registral es prorrogable, son 04 meses prorrogables, son temas que están detenidamente calculados.</p>	<p>Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral</p>
<p>¿Por qué? ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente 7 las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble?</p>	N2	<p>El plazo me parece suficiente, lo interesante es que el registro no se considera ninguna ampliación y prórroga</p>	<p>Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral</p>
<p>¿Por qué? ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente 7 las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble?</p>	N3	<p>Si, hay casos donde intervienen los bancos y los plazos son más largos [...]</p>	<p>Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral</p>
<p>¿Por qué? ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan</p>	N4	<p>[...] yo creo que el plazo es excesivo, podría reducirse a la mitad, eso basado en la práctica en mi despacho notarial.</p>	<p>Reducción a la mitad del plazo de 60 días hábiles del bloqueo registral</p>

<p>pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué? ¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan</p>	N5	<p>En Chiclayo si es pertinente, pero en Lima es chico. No hay problema renovación del bloqueo registral.</p>	<p>Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral</p>
<p>7 las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué? ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>	N1	<p>Si lo considero.</p>	<p>Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales</p>
<p>8 ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?</p>	N2	<p>Si, pero tiene múltiples consecuencias [...] en este caso me explico, puede simularse una venta, puede utilizarse a un notario para que presente una minuta para que se bloquee 60 días con la finalidad de que no acceda a un embargo, o que no acceda a otro tipo de contrato</p>	<p>Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales pero se genera consecuencias por el mal uso</p>

<p>¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?</p>	<p>N3 Coadyuvaría desde que nace el documento privado y hasta antes de formalizarlo</p>	<p>Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales</p>
<p>¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?</p>	<p>N4 No, considero que establecer que el bloqueo registral sea obligatorio, generaría una discriminación injustificada porque dejaría a unas personas que quieren su escritura pública de lado, sin ninguna justificación, la seguridad jurídica la debe decidir el propio sujeto,</p>	<p>No considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales por ser discriminatorio</p>
<p>¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?</p>	<p>N5 En la mayoría de casos en el Perú no, pero sí en pequeños porcentajes.</p>	<p>Considera la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales en pequeños porcentajes</p>

Nota. Elaboración propia.

Fuente: Erazo (2021); Urrutia (2022)

Tabla 18

Tabla dinámica de los códigos

Etiquetas de fila	Cuenta de Opinión
<p>¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?</p>	5
<p>Modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria</p>	2

Modificación en el Reglamento General del Registro de Predios la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria y se concorde con el Decreto Ley 18278	1
No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por limitar la libertad contratación	1
No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por ir en contra de las relaciones entre privados	1
¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	5
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial evitando a los estafadores	1
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial al coadyuvar al conocimiento de todos actos jurídico	1
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral con bajo costo ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial	1
No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por la libertad de contratación	1
No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por ir contra actos entre privados	1
¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	5
Por confianza debe solicitar el bloqueo registral	2
Por desconfianza debe solicitar el bloqueo registral	1
Cambiar a otro concepto, se presume una contratación de mala fe	1
El comprador deberá evaluar si le conviene solicitar o no el bloqueo registral	1
¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?	5
Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales	1
Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales pero se genera consecuencias por el mal uso	1
Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales	1
No considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales por ser discriminatorio	1
Considera la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales en pequeños porcentajes	1
¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	5
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales	1

Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos	2
No consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos	1
Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales	1
¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	5
Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral	4
Reducción a la mitad del plazo de 60 días hábiles del bloqueo registral	1
¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	29
Demora en la atención al usuario en las entidades públicas	1
Económico por el pago del impuesto predial	2
Generaciones de gestiones en las entidades bancarias	3
Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles	6
Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria	9
Consideran los ciudadanos que con la escritura pública son propietarios	1
Desconocimiento del fraude inmobiliario para no elevar la escritura pública ante los registros	1
Exceso de confianza para no elevar la escritura pública ante los registros	1
Buena fe para no elevar la escritura pública ante los registros	1
Plazo del requerimiento notarial en la compraventa inmobiliaria	1
Evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar un crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral	2
Falta de recursos económicos para no elevar la escritura pública ante los registros	1
En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	5
No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria	5
Total general	64

Nota. Elaboración propia.

Fuente: Erazo (2021)

Tabla 19
Tabla de reporte de códigos

N	Pregunta	Color	Código	Frecuencia	Porcentaje
1	¿Considera que el comprador debe solicitar el bloqueo registral en la compraventa ante la confianza de la venta celebrada? ¿Por qué?	Azul	Por confianza debe solicitar el bloqueo registral	2	40%
		Verde	Cambiar a otro concepto, se presume una contratación de mala fe	1	20%
		Naranja	Por desconfianza debe solicitar el bloqueo registral	1	20%
		Amarillo	El comprador deberá evaluar si le conviene solicitar o no el bloqueo registral	1	20%
Total				5	100%
N	Pregunta	Color	Código	Frecuencia	Porcentaje
2	¿Cuáles serían las razones por el cual no se eleva la escritura pública de compraventa inmobiliaria de forma inmediata ante los Registros Públicos Sunarp para su inscripción? ¿Por qué?	Morado	Requerimientos notariales en la compraventa inmobiliaria	9	31%
		Rojo	Ponerse de acuerdo las partes contractuales en todos los detalles	6	21%
		Amarillo	Generaciones de gestiones en las entidades bancarias	3	10%
		Celeste	Evaluación y calificación de las entidades bancarias al otorgar un crédito hipotecario utilizan el bloqueo registral	2	7%
		Naranja	Económico por el pago del impuesto predial	2	7%
		Azul	Plazo del requerimiento notarial en la compraventa inmobiliaria	1	3%

		Rosado	Falta de recursos económicos para no elevar la escritura pública ante los registros	1	3%
		Rojo oscuro	Exceso de confianza para no elevar la escritura pública ante los registros	1	3%
		Marrón	Desconocimiento del fraude inmobiliario para no elevar la escritura pública ante los registros	1	3%
		Gris	Demora en la atención al usuario en las entidades públicas	1	3%
		Verde	Consideran los ciudadanos que con la escritura pública son propietarios	1	3%
		Azul oscuro	Buena fe para no elevar la escritura pública ante los registros	1	3%
Total				29	100%

N	Pregunta	Color	Código	Frecuencia	Porcentaje
3	¿Considera que mientras las partes contractuales realizan los trámites administrativos ante las notarías públicas lo que genera la no inmediatez de elevar la escritura pública de compraventa inmobiliaria ante los Registros Públicos sea un motivo fundamental para hacer obligatorio el bloqueo registral para así asegurar la adquisición de la titularidad del inmueble frente a terceros? ¿Por qué?	Azul	Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos	2	40%
		Naranja	Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral pero generaría costos notariales y registrales	2	40%
		Rojo	No consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral mientras las partes realizan los trámites administrativos	1	20%
Total				5	100%
N	Pregunta	Color	Código	Frecuencia	Porcentaje

4	¿Considera que ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial en el que el comprador conozca las ventas celebradas por su vendedor sobre un mismo inmueble como motivo para que el bloqueo registral sea obligatorio en los contratos de compraventa inmobiliaria evitando la concurrencia de acreedores? ¿Por qué?	Verde	Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral con bajo costo ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial	1	20%
		Azul	Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial evitando a los estafadores	1	20%
		Celeste	Consideración de la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial al coadyuvar al conocimiento de todos actos jurídicos	1	20%
		Naranja	No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por la libertad de contratación	1	20%
		Amarillo	No consideración la obligatoriedad del bloqueo registral ante la no existencia de un sistema de publicidad notarial por ir contra actos entre privados	1	20%

Total				5	100%
N	Pregunta	Color	Código	Frecuencia	Porcentaje
5	En esta notaría pública de Chiclayo. ¿Es obligatorio el bloqueo registral para los contratos de compraventa inmobiliaria? ¿Por qué?	Azul	No es obligatorio el bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria	5	1
Total				5	100%
N	Pregunta	Color	Código	Frecuencia	Porcentaje

6

¿Considera pertinente la modificación del artículo 1 del Decreto Ley 18278 al establecerse el bloqueo registral de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas como obligatoria, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos? ¿Por qué?

Azul	Modificación en el Decreto Ley 18278 la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria	2	40%
Naranja	Modificación en el Reglamento General del Registro de Predios la obligatoriedad del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria y se concorde con el Decreto Ley 18278	1	20%
Verde	No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por ir en contra de las relaciones entre privados	1	20%
Rojo	No modificación del bloqueo registral en el Decreto Ley 18278 por limitar la libertad contratación	1	20%

Total **5** **100%**

N	Pregunta	Color	Código	Frecuencia	Porcentaje
7	¿Considera que una vez anotado el bloqueo registral en la partida registral del inmueble tengan pertinentemente las partes contractuales el tiempo de 60 días hábiles para terminar con los trámites administrativos del inmueble? ¿Por qué?	Azul	Plazo pertinente de 60 días hábiles del bloqueo registral	4	80%
		Naranja	Reducción a la mitad del plazo de 60 días hábiles del bloqueo registral	1	20%

Total **5** **100%**

N	Pregunta	Color	Código	Frecuencia	Porcentaje
---	----------	-------	--------	------------	------------

8 ¿Considera que la aplicación obligatoria del bloqueo registral en los contratos de compraventa inmobiliaria pertinentemente fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales?

Azul	Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales	2	40%
Rojo	No considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales por ser discriminatorio	1	20%
Verde	Considera la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales en pequeños porcentajes	1	20%
Naranja	Considera que la obligatoriedad del bloqueo registral fomentaría la seguridad jurídica en las relaciones contractuales pero se genera consecuencias por el mal uso	1	20%
Total		5	100%

Nota. Elaboración propia.

Fuente: Erazo (2021)