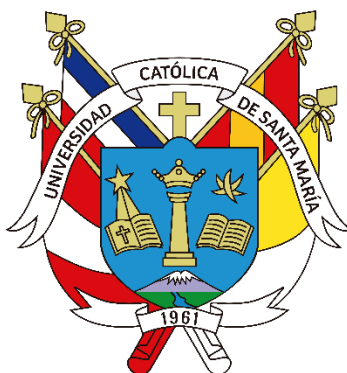


Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho Civil



Efectos de la publicidad registral del pacto de no disposición permitido por la ley de garantía mobiliaria vigente respecto del asiento de inscripción registral, resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, 2021 – 2024

Tesis presentada por la Bachiller:

Martínez Zuñiga, Elsa Valeria

ORCID: 0000-0003-4129-9486

Para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Civil

Asesor:

Dr. Vargas Salas, Obed

ORCID: 0000-0003-1084-3477

Arequipa - Perú

2025

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 10 de Julio del 2025

Dictamen: 014442-C-EPG-2025

Visto el borrador del expediente 014442, presentado por:

2019003192 - MARTINEZ ZUÑIGA ELSA VALERIA

Titulado:

**EFFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL PACTO DE NO DISPOSICIÓN PERMITIDO POR LA
LEY DE GARANTÍA MOBILIARIA VIGENTE RESPECTO DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN
REGISTRAL, RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL, 2021 - 2024**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**29603333 - PERALTA FRANZIS SAULO YENSKI
DICTAMINADOR**



**06514738 - MAYTA COAGUILA RONALD ALBINO
DICTAMINADOR**



**30564470 - ARIAS HUIZA YIGLIOLA GLENDA
DICTAMINADOR**



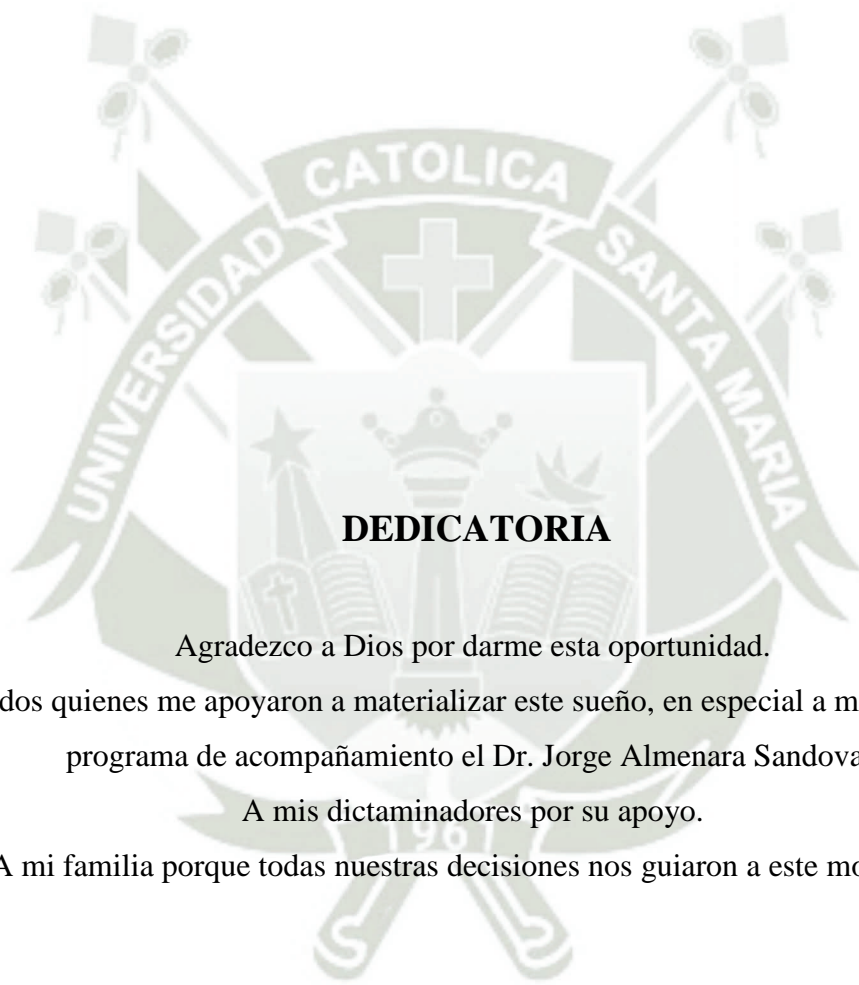
Efectos de la publicidad registral del pacto de no disposición permitido por la ley de garantía mobiliaria vigente respecto del asiento de inscripción registral, resoluciones emitidas por el Tribunal

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
2	idoc.pub Fuente de Internet	3%
3	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	2%
4	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	2%
5	vbook.pub Fuente de Internet	2%
6	img.lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
7	revistas.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	docplayer.es Fuente de Internet	1%
9	qdoc.tips Fuente de Internet	1%



DEDICATORIA

Agradezco a Dios por darme esta oportunidad.

A todos quienes me apoyaron a materializar este sueño, en especial a mi asesor del programa de acompañamiento el Dr. Jorge Almenara Sandoval.

A mis dictaminadores por su apoyo.

A mi familia porque todas nuestras decisiones nos guiaron a este momento.

RESUMEN

Se ha advertido diversas problemáticas desde la vigencia de la Ley de Garantía Mobiliaria, una de estas ha sido objeto de la presente investigación, referida a los efectos de la publicidad registral de los pactos de no disposición del bien mueble dado en garantía mobiliaria, contenidos en la constitución de la garantía o en los títulos archivados, mas no en el asiento registral, habiéndose advertido las consecuencias de la omisión de la inscripción en el asiento registral, se profundizó sobre diversos temas; tales como, la validez de la prohibición sobre bienes muebles dados en garantía mobiliaria; además, establecer si procede inscribir el acto de disposición celebrado por el deudor, sin consentimiento del acreedor; asimismo, analizar si la publicidad registral alcanza solo al contenido del asiento registral o al contenido del título archivado; y, por último, establecer si es necesario publicitar el pacto en el asiento de inscripción, para que este, sea oponible a terceros.

El diseño de la presente investigación es no experimental, empleándose el tipo y nivel de investigación aplicada, diacrónica, explicativa, documental y el método cualitativo, para ello se hizo uso de la técnica de la observación, a través de fichas documentales y aplicadas para las unidades de estudio, las cuales están conformadas por diecinueve resoluciones registrales emitidas por las cinco Salas del Tribunal Registral en el periodo comprendido entre dos mil veintiuno a dos mil veinticuatro, las cuales se encuentran directamente relacionadas.

Después de analizar las unidades de estudio, se comprobó la omisión de la inscripción del pacto en el asiento registral, que obra en los títulos archivados; estableciendo, que no se otorga publicidad al pacto, permitiendo al deudor garante disponer del bien, cuando estaba prohibido de hacerlo. Dado que, este pacto necesita encontrarse publicitado en el asiento registral para que sea oponible a terceros, en concordancia con el principio de publicidad y la prohibición contenida del Código Civil y la Ley de Garantía Mobiliaria vigente. Ha quedado evidenciado que, en estos casos las resoluciones ordenan revocar la observación y disponen la inscripción, afectando al principio de publicidad, oponibilidad, legalidad y la fe pública registral; es por ello que, se propone la rectificación de esta omisión, como un error material, y de esta forma se evitaría afectar los derechos de los acreedores de garantías mobiliarias.

Palabras claves:

Garantía mobiliaria, Pacto de no disposición, Publicidad

SUMMARY

Several problems have been noticed since the enactment of the Chattel Collateral Law, one of these has been the subject of this research, referred to the effects of the registry publicity of the covenants of non-disposition of the movable property given in chattel collateral, contained in the constitution of the collateral or in the filed titles, but not in the registry entry, having noticed the consequences of the omission of the registration in the registry entry, it was deepened on several issues. The validity of agreeing on the restriction to dispose of movable assets given as collateral; in addition, to establish whether it is appropriate to register the act of disposition executed by the debtor without the consent of the creditor; likewise, to analyze whether the publicity of the registry reaches only the content of the registry entry or the content of the filed title; and, finally, to establish whether it is necessary to publicize the agreement in the registry entry in order for it to be enforceable against third parties.

The design of this research is non-experimental, using the type and level of applied research, diachronic, explanatory, documentary and the qualitative method, for which the technique of observation was used, through documentary records and applied to the units of study, which are made up of nineteen registry resolutions issued by the five Chambers of the Registry Court in the period from two thousand twenty-one to two thousand twenty-four, which are directly related. After analyzing the units of study, it was verified the omission of the registration in the registry entry, of the covenant of restriction of disposition of movable property, which is contained in the document; establishing that the covenant is not publicized, allowing the guarantor debtor to dispose of the property, when it was forbidden to do so. Since, this agreement needs to be publicized in the registry entry in order to be enforceable against third parties, due to the Peruvian registry system of registration; and, also according to the content of the principle of publicity, and the provision referred to the conventional restriction of the Civil Code and the current Chattel Collateral Law; It has been evidenced that, in these cases the resolutions order to revoke the observation and provide for the registration, creditor, affecting the principle of publicity, opposability, legality and the public faith of the registry; that is why, the rectification of this omission is proposed, as a material error, and in this way it would avoid affecting the rights of the creditors of guarantees.

Key words:

Non-Disposal Covenant, Prohibition of Disposal, Publicity

ÍNDICE

DEDICATORIA

RESUMEN

SUMMARY

INTRODUCCIÓN..... 1

HIPÓTESIS 3

OBJETIVOS 4

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO 5

1.1. PACTO DE NO DISPOSICIÓN..... 6

1.1.1. Según el Código Civil Peruano: 15

1.1.1.1. Artículo 882 del Código Civil Peruano 15

1.1.1.2. Artículo 926 del Código Civil Peruano 19

1.1.1.3. Artículo 1354 del Código Civil Peruano 20

1.1.1.4. Artículo 2019 numeral 1 del Código Civil Peruano 20

1.1.2. Según la Ley de Garantía Mobiliaria N° 28667 22

1.1.2.1. Artículo 11 numeral 1 Derechos y deberes del constituyente y del eventual adquiriente o depositario..... 23

1.1.2.2. Artículo 13 Persecutoriedad de la Garantía Mobiliaria 24

1.1.3. Según el Decreto Legislativo N° 1400 - Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria..... 26

1.1.3.1. Artículo 46 Derechos del deudor garante 27

1.1.4. Según el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular 28

1.1.5. Plenos Registrales: 29

1.1.6. Restricción de carácter legal que terceros deben conocer 33

1.1.6.1. Inscripción de la restricción..... 35

1.1.6.2. Inscripción del acto de disposición celebrado por el deudor 36

1.1.6.2.1. Inscripción del acto de disposición sin consentimiento del acreedor 39

1.1.7. Validez y efectos de las inscripciones 40

1.2. LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES 44

1.2.1. La Publicidad Registral 44

1.2.2. La publicidad en nuestra legislación nacional..... 50

1.2.2.1. Según el Reglamento General de los Registros Públicos 52

1.2.2.2. Según el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral 53

1.2.2.3. Según el Código Civil..... 55

1.2.2.4. Según los Precedentes de observancia obligatoria. 56

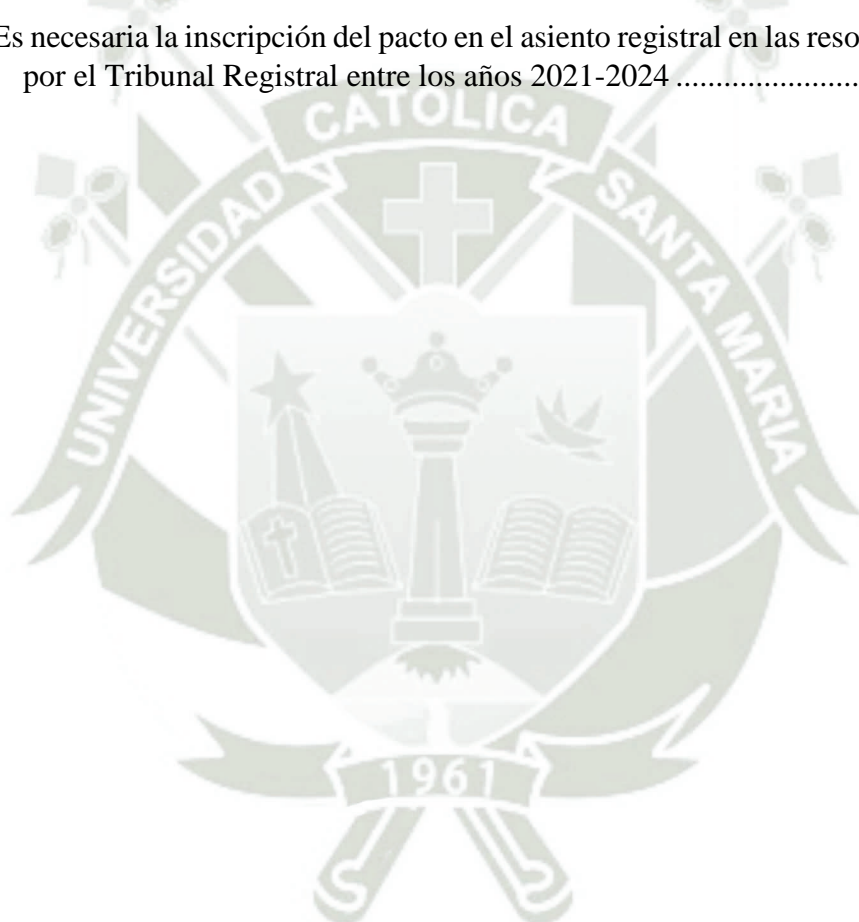
1.2.3. Publicidad Material	57
1.2.3.1. Según el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.....	59
1.2.3.2. Según el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral	59
1.2.4. Publicidad Formal	60
1.2.4.1. Según el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Público	63
1.2.4.2. Según el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral	64
1.2.4.3. Según el Código Civil.....	64
1.2.5. Los Principios Registrales.....	65
1.2.5.1. Oponibilidad	66
1.2.5.2. Principio de Legalidad.....	68
1.2.5.3. Legitimación registral.....	68
1.2.5.4. Fe Pública Registral.....	69
1.3. FUNCIÓN DEL REGISTRO.....	71
1.3.1. Garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos - SINARP	71
1.3.2. Sistema Registral	72
1.3.3. El sistema de inscripción registral que ha adaptado el Perú	73
1.3.4. Asiento Registral.....	74
1.3.5. Título Archivado.....	75
1.3.5.1. Naturaleza.....	77
1.3.5.2. Importancia.....	77
1.3.5.3. Supletoriedad u obligación.....	78
1.3.6. Rectificación de errores u omisiones del Registro.....	78
1.3.6.1. Error material	82
1.3.6.2. Error de concepto	84
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA.....	86
CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	95
3.1.La validez de pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria.	97
3.2.Procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido pacto de no enajenar.	110
3.3.La publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado.....	117
3.4.Es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción.....	122
CONCLUSIONES.....	136
RECOMENDACIONES.....	138

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 139



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Fundamento jurídico del sentido de lo resuelto y validez del pacto de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024.....	97
Tabla 2: La inscripción del acto de disposición cuando se estableció el pacto de no enajenar en las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024. ..	110
Tabla 3: El pacto se inscribió en el asiento registral o en el título archivado de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024.....	117
Tabla 4: Es necesaria la inscripción del pacto en el asiento registral en las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024	122



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 01: Resoluciones distribuidas de acuerdo al tipo de pacto y si se requiere el consentimiento	1144
Figura 02: Analizar si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado.	128



ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO N° 01: Matriz de consistencia.....	146
ANEXO N° 02: Matriz de sistematización de datos	148
ANEXO N° 03: Fichas de análisis de resultados.....	151
ANEXO N° 04: Ficha de análisis documental.....	155
ANEXO N° 05: Ficha de análisis bibliográfico.....	157



INTRODUCCIÓN

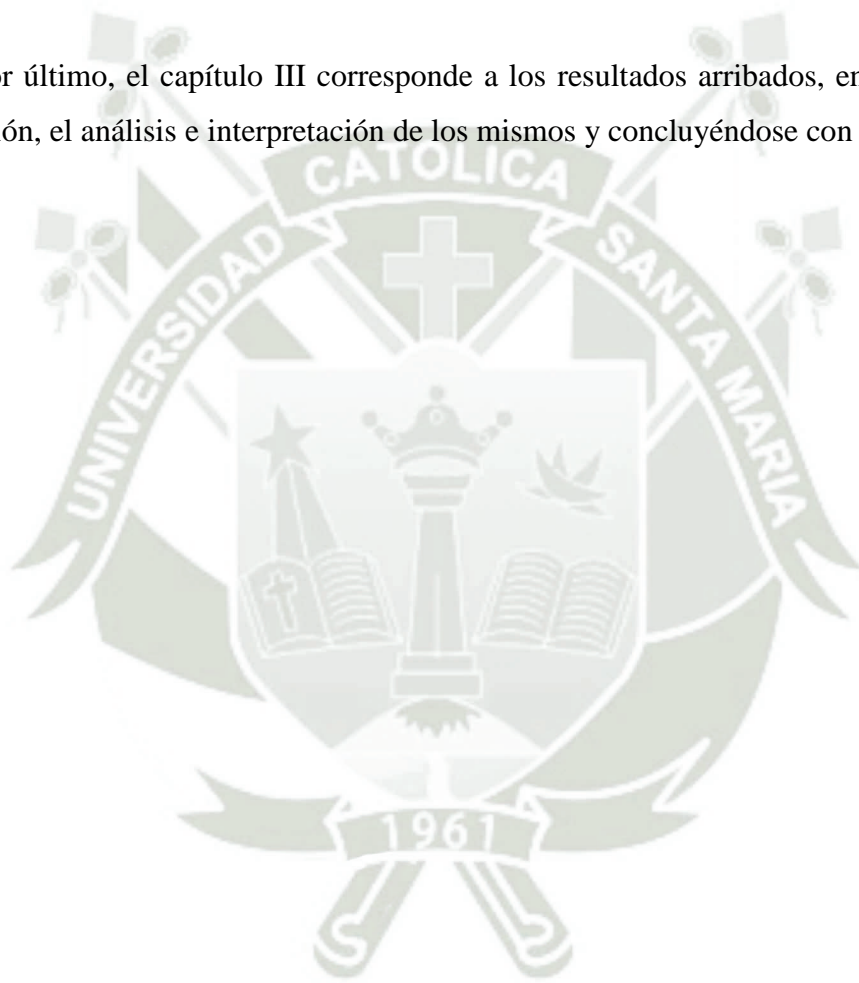
En la presente investigación, se estableció como objetivo general, determinar los efectos de la publicidad del pacto de no disposición regulado por la Ley de Garantía Mobiliaria vigente respecto del contenido del asiento de inscripción registral; asimismo, se consideró relevante analizar la validez de pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria, se estableció si procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido pacto de no enajenar, se analizó si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado y se estableció si es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento, se tuvo como fuentes de la investigación a las resoluciones registrales, los precedentes de observancia obligatoria, los acuerdos plenarios emitidos por el Tribunal Registral, información relevante emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Código Civil.

La formulación de la hipótesis estuvo orientada a establecer que, la omisión de la inscripción de dicha restricción implica una afectación al principio de publicidad registral y oponibilidad que brinda el registro a través de los asientos de inscripción registral, vulnerando la razón de ser del registro y la seguridad jurídica; por lo que, a efecto de comprobar la hipótesis, se ha empleado el método dogmático, así como, la técnica de la observación y análisis de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, en donde se detallaron los criterios relacionados.

La investigación se desarrolló en tres capítulos, el primer capítulo comprende el marco conceptual, en el cual se profundizaron conceptos y contenidos relevantes. El capítulo I, 1. 1. Pacto de no disposición, en el cual se profundizó acerca de la legalidad y validez del pacto en los casos relacionados a la presente investigación, en el 1. 2. La Publicidad registral y los Principios registrales, en este punto se abarcó la información relevante del principio registral involucrado en estos casos, la publicidad y los demás principios registrales, posteriormente, en el punto 1. 3. Función del registro, se desarrollaron las fuentes y garantías que tiene el sistema registral peruano, abarcando la información relevante para comprender las diferencias entre título archivado y el asiento de inscripción y las implicancias de consignar pactos en cada uno, todo ello para posteriormente desarrollar el tema de rectificación de oficio por error material.

En el capítulo II denominado Metodología, se desarrollaron los métodos de investigación, empleándose el tipo y nivel de investigación aplicada, diacrónica, explicativa, documental y se aplicó el método cualitativo, para ello se hizo uso de la técnica de la observación, a través de fichas documentales y aplicadas para las unidades de estudio, las cuales están conformadas por diecinueve resoluciones registrales emitidas por las cinco salas del Tribunal Registral en el periodo comprendido entre dos mil veintiuno a dos mil veinticuatro, las cuales sirven directamente para la investigación.

Por último, el capítulo III corresponde a los resultados arribados, en donde consta la presentación, el análisis e interpretación de los mismos y concluyéndose con la discusión.



HIPÓTESIS

Dado qué:

Conforme con lo previsto en el artículo 882 del Código Civil, las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la ley lo permita.

Es probable qué:

La omisión de la inscripción de dicha restricción implique una afectación al principio de publicidad registral y oponibilidad que brinda el registro a través de los asientos de inscripción registral, vulnerando la razón del registro y la seguridad jurídica.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

- Determinar los efectos de la publicidad del pacto de no disposición establecido por la ley de garantía mobiliaria vigente respecto del contenido del asiento de inscripción registral.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Analizar la validez de pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria.
2. Establecer si procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido pacto de no enajenar.
3. Analizar si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado
4. Establecer si es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción.



**CAPÍTULO I:
MARCO TEÓRICO**

1.1. PACTO DE NO DISPOSICIÓN

En la presente investigación se denomina al pacto contenido en el artículo 882 del Código Civil, como pacto de no disposición de bien para el constituyente o deudor de la garantía mobiliaria y de acuerdo al autor Barchi (2024), esta prohibición resulta evidente del análisis de la expresión “no se puede establecer contractualmente”; dado que, la norma prohíbe a las partes de disponer el bien (p. 392), en el mismo sentido (Caballero, 1993, como se citó en Barchi, 2024) afirma que, la “prohibición o restricción del poder de disposición que lleva anejo un derecho subjetivo y que impide que éste pueda ser enajenado, gravado u objeto de otro tipo de disposición, con mayor o menor amplitud o sin llenar determinados requisitos” (p. 393), de acuerdo a lo señalado es posible confundir los actos que disponen el bien, por lo que, el mismo autor realiza la precisión sobre ello y señala que, una de las muchas formas de disponer de un bien es a través de la venta, pero esta compraventa no es la única, también a través de la donación se enajena un bien, como así lo señala (Domenge Amer, 1996, como se citó en Barchi, 2024) “[...] se entiende por enajenación toda transmisión inter vivos, la prohibición de enajenar tratará de impedir este tipo de desplazamientos patrimoniales, de los que los más significativos serán la compraventa, permuta, adjudicación en pago, aportación en sociedad, donación, expropiación forzosa” (p. 397), de esta forma es posible disponer del bien de diversas formas como las señaladas y en cualquiera de ellas, el único afectado es el acreedor.

Como concepto, se destaca el comentario de Messineo (1979) sobre este tipo de pactos o cláusulas:

Al final de la larga enumeración de restricciones del derecho del propietario, debe, sin embargo, reafirmarse el principio de la libertad de la propiedad [...], en el sentido de que, formalmente, la libertad sigue siendo la regla, y el límite es la excepción [...]. El principio de la libertad encuentra su paralelo en los de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual; los cuales han sufrido, también ellos, restricciones numerosísimas y notables, pero subsisten como principios base del derecho privado, y respectivamente, del régimen contractual. (p. 68)

En donde se puede advertir que, este tipo de restricciones pueden ser contrarias a la libertad que, la norma protege, en especial teniendo en cuenta que, se trata de una excepción a la regla general y en este caso, prevalecerá el acuerdo de las partes, advirtiéndose con ello la libertad contractual que el Estado brinda para proteger otros derechos, como la protección de la garantía, en el presente caso esta excepción se denomina como pacto de restricción de disposición o restricciones convencionales o cláusula de inalienabilidad, el cual tiene un objetivo claro.

Esta cláusula, asegura al acreedor mantener la garantía dentro del círculo económico del deudor para poder obtener el pago de su acreencia o ante la omisión del pago ejecutarlo de forma extrajudicial o judicial, sobre ello Gonzales (2013) asevera:

Las Prohibiciones no atribuyen ningún derecho subjetivo o facultad dispositiva al beneficiado por ella, en consecuencia no constituye un verdadero derecho real, aunque tiene semejanza con estos al imponer un deber de abstención universal y gozar de eficacia “*erga omnes*” al afectar a cualquier futuro adquirente del bien; siendo, además susceptible de inscripción en el Registro [...] estableció que las Prohibiciones de disponer no son derechos reales, sino restricciones limitadoras de las facultades dispositivas de un titular, sin atribución de un derecho correlativo a otras personas. (p. 39)

El autor advierte la relevancia de este pacto; dado que, goza de eficacia “*erga omnes*” al afectar a los terceros, inclusive futuros adquirentes y es susceptible de inscripción constitutiva. En el mismo sentido Gonzales (2013), advierte que, “la eficacia de la medida judicial conservativa de prohibición de disponer sólo puede lograrse a través de la anotación registral, por lo que claramente se trata de un supuesto de inscripción constitutiva” (p. 77), esta aseveración es correcta; puesto que, para que esta prohibición adquiriera la eficacia “*erga omnes*” necesita consignarse en mediante una anotación en la partida registral; dado que, este acuerdo no debe quedar entre las partes, sino publicitarse con el fin de evitar la disposición del bien.

En referencia al comentario anterior, es necesario realizar una precisión sobre si las Prohibiciones de disponer restringen totalmente o parcialmente el poder de disposición, en el derecho español:

La prohibición de disponer excluye la realización por parte del titular del derecho subjetivo afectado, de los llamados actos de disposición (transmisión, renuncia abdicativa o traslativa y constitución de derechos reales limitados y gravámenes), pero no los de mera administración (percepción de frutos – incluso civiles mediante el arrendamiento del bien – y demás actos ordinarios de utilización y aprovechamiento), ni siquiera excluye los llamados actos de riguroso dominio, que trascienden la mera administración ordinaria y habitual, pero sin constituir una limitación de derecho (como el caso de los actos de modificación hipotecaria – segregación, agrupación- o e declaración de derechos – obras nuevas, división horizontal-) Aunque estos últimos siempre quedaran a su vez sometidos a la prohibición de disponer. (Gómez, 1992, pp. 28-29)

Castillo Freyre (2021) subraya la importancia de este tipo de pactos; dado que, lo considera como un pacto prohibido por el Código Civil, conceptualizando el mismo en:

Lo que respecta al contrato de compraventa, no podría pactarse en él que el comprador asuma la obligación de no enajenar dicho bien en el futuro, ya sea a título gratuito o a título oneroso. Esta disposición guarda coherencia con lo dispuesto por el artículo 923 del propio Código Civil, precepto que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar disfrutar, disponer y reivindicar un bien. En tal sentido se entiende que, de aceptarse la cláusula de no enajenación, igualmente se estaría aceptando restringir o recortar de manera permanente los atributos inherentes al derecho de propiedad. (pp. 680-681)

Considero que, lo señalado por Castillo es parcialmente correcto; puesto que, en casos como el presente se estaría restringiendo el derecho de disponer del propietario, quien se encuentra constituido como un deudor de una garantía mobiliaria, el cual, en cualquier momento, previo pago de la acreencia, podrá requerir que el acreedor levante la carga que representa sobre el vehículo, pudiendo tramitar ello a través de un documento con la misma formalidad de la constitución, mediante este acto el propietario podrá disponer del bien a su conveniencia sin límite alguno.

Para la presente investigación tendremos en cuenta que, nos referiremos a este pacto como un pacto de no disposición de un bien mueble, un vehículo, el cual es denominado como una cláusula de inalienabilidad, prohibición de disposición entre otras denominaciones y en conformidad con la última parte del artículo 882 del Código Civil, este pacto se puede establecer cuando la ley así permita, la Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677 derogada, permitía esta prohibición de acuerdo a lo señalado en el numeral 1 del artículo 11 y en el vigente Decreto Legislativo 1400 en su artículo 46, permite impedir la venta.

Asimismo, en Perú es común que las entidades financieras para los créditos vehiculares según Barchi Velaochaga (2024) establezcan obligaciones ligadas a la aceleración del pago de las cuotas y reconoce que la obligación tutela el interés legítimo del mutuante y la obligación de no disponer es temporal, hasta el pago de la suma dada en mutuo (p. 407), al respecto es necesario realizar la precisión que, en las constituciones de garantía mobiliaria analizadas en el presente trabajo, se advierte una prohibición la cual requiere la autorización del acreedor como forma de prohibición, lo que significa que prohíben disponer del bien si no tiene la autorización del acreedor y si cuenta la autorización del acreedor, si es por previo pago se levanta la garantía, previo requerimiento pero si es solo por la autorización, se realiza la inscripción.

Adicionalmente, se considera a este pacto como un límite o impedimento permitido por el Código Civil, sobre ello el autor Del Risco (2011), señala que

A través de un acto jurídico no puede impedirse, directa o indirectamente, que los bienes puedan ser enajenados o gravados por su dueño. De este modo, la libertad de enajenación prevista en la norma no solo alcanza a la potestad de transmitir o gravar los bienes, sino que también abarca la libertad de ejercer dichos derechos con prescindencia

a cualquier sujeción que se impongan en consideración al tiempo, lugar, persona, entre otros factores. (p. 132)

Con ello, se puede advertir que, a través de un acto o un acuerdo no puede impedirse la enajenación de los bienes, sino es necesario contar con la norma para poder impedir este tipo de derechos, en supuestos similares, se regulan normas que permiten este tipo de limitaciones, las cuales regulan las prohibiciones legales, este artículo realiza una precisión, pues las prohibiciones serán válidas siempre y cuando exista una ley que así lo autorice, como el Artículo 11 inciso 1 de la derogada Ley de la Garantía Mobiliaria N° 28677 y el artículo 46 de la vigente Ley de Garantía Mobiliaria, Decreto Legislativo N° 1400, la cual en la tercera disposición complementaria, señala que las garantías inscritas en la anterior normativa, cuentan con vigencia hasta su cancelación y levantamiento. En realidad, se trata de la limitación del ejercicio de sus derechos en donde se restringe la disposición, transferencia o enajenación del bien. (Vilchez Araujo, 2023).

Es primordial para la presente investigación, aclarar que, esta salvedad, que autoriza pactar en contrario a la regla general, necesita encontrarse redactada de forma expresa y clara, de forma que, pueda comprenderse claramente y sin lugar a dudas, la existencia de la prohibición o restricción del bien, ello es sumamente relevante porque puede inferirse erróneamente como una cláusula resolutoria, lo cual afecta al acreedor, en ese sentido Peña (1986) alega que:

Como no conforman el contenido normal u ordinario del dominio, tienen el carácter de excepción del estatuto ordinario, no se presumen (han de probarse) y son de interpretación restrictiva; y extinguidas, el dominio, en virtud de su carácter elástico, recobra su contenido normal u ordinario. (p. 148)

Reiterándose la importancia de que el contenido de esta cláusula no se presume, ni se aplica la analogía para acreditar si es o no una prohibición, debido a la calidad de excepción que ostenta, lo cual advertiremos en el desarrollo de esta tesis, inclusive la importancia, de consignar las consecuencias o efectos que correspondería ante el incumplimiento; dado que, de ello también podría determinar si una cláusula es prohibitiva o resolutoria.

A pesar de lo mencionado se considera el criterio de otros juristas, los cuales no están de acuerdo con el pacto por considerar la vulneración del mercado, al limitar la circulación de bienes y por tratarse de un hecho de estancamiento a los bienes o la expresión como “unas manos muertas”, esta frase hace alusión a algunas interpretaciones; sin embargo, “comprendiendo que el acto jurídico no podrá impedir directa o indirectamente, que los bienes puedan ser enajenados o gravados. Las limitaciones solo pueden provenir de la tutela de intereses superiores [...] el Estado restringe esa libertad, por superior interés” (Cuadros Villena, 1995, p. 57), del comentario, se puede advertir que, un acto jurídico como este tipo de cláusulas no podrán impedir la enajenación de los bienes, sino únicamente en casos en donde existan intereses superiores, lo cual afecta a los particulares, puesto que, no podrían proteger sus bienes ni acreencias.

En adición a lo señalado, es necesario mencionar la limitación que representa este tipo de cláusula, sobre ello Castillo (2021) concluye que:

Lo que está haciendo es preservar la naturaleza del derecho de propiedad, a efectos de que el mismo conserve todos los atributos que tiene, es decir, [...] la disposición [...] una propiedad afectada por una prohibición perpetua o prolongada, [...] podría dejar de tener, en la práctica, el atributo de la disposición, propio de cualquier propiedad [...] estarían haciendo, en la práctica, es sacar del comercio a los bienes y, lo que se quiere en una economía social de mercado es, precisamente lo contrario, que los bienes circulen en la economía y no se generen distorsiones de la misma [...] el artículo podría ser relativizado, estableciendo un plazo intermedio y razonable. (p. 15)

Castillo señala lo conveniente sobre este pacto, considerando que, es adecuado permitir preservar el derecho de propiedad; sin embargo, si este pacto es perpetuo o prolongado sin un periodo de tiempo determinado, estaría afectando el mercado peruano, debido a la restricción en la circulación de los bienes, es por ello que, considera muy estricto este artículo y debería permitirse la atenuación de la rigidez de este pacto, adicionalmente para esa postura se considera el análisis económico del derecho.

Es necesario tener en consideración, no solamente los derechos del constituyente, del deudor garante y del mercado, sino también a la otra parte, el acreedor de la garantía mobiliaria, quien otorga un préstamo y como garantía; además, acordara con la parte deudora restringir la disposición del bien, ello a efecto de cobrar su deuda, ante la falta de pago y este pacto busca proteger al acreedor, para asegurar el pago de la acreencia constituida por el constituyente, ante la posible disposición de todos los bienes del deudor y la imposibilidad de cobrar la deuda, causado a las externalidades negativas y así disminuir el riesgo existente. Contribuyendo dicho criterio a la existencia de dicha restricción, en especial si con ello se reduce las externalidades negativas.

Una definición de carácter jurídico del término "prohibición", es la utilizada por Peña Bernaldo de Quirós (1999), en el que indica que "las Prohibiciones de disponer son cualesquiera limitaciones del *ius disponendi* de un derecho subjetivo" (p. 314), en adición señala este autor que: "se clasifican, por el alcance de la prohibición, en cuanto a las facultades, cuando el acto de disposición se prohíbe absolutamente, o simplemente se exigen para él requisitos especiales (consentimiento de cierta persona, cumplimiento de condiciones, etc.)" (p. 314)

Al respecto, en la presente investigación no se pretende interpretar si se trata de una prohibición absoluta o temporal sino los efectos relacionados con la inscripción o ausencia de esta en los asientos registrales; sin embargo, es preciso mencionar, que en los documento de constitución de garantía mobiliaria de las diecinueve resoluciones del Tribunal Registral analizadas en la presente tesis, se puede advertir que, expresamente se consigna una cláusula o un pacto donde prohíbe al constituyente o deudor de disponer de cualquier forma del bien y ante la transferencia del bien, el deudor y el acreedor; sin embargo, convinieron una modificación a este pacto, señalando que, el deudor podía disponer del bien siempre y cuando cuente con la autorización del acreedor, la sala considera que con este nuevo acuerdo se superó el obstáculo que merito la observación del registrador; por lo que, inscribe la disposición, en esta situación concreta, la sala tomo en cuenta el principio de preferencia de inscripción y a pesar que, la disposición se realizó anteriormente a la modificación del contenido de la cláusula, este acto contaba con la autorización del acreedor y advirtió muy acertadamente que, no inscribirlo afectaría a las partes, pues ese acto se hizo como subsanación a la observación del registrador y de acuerdo a la normativa registral, en ese tipo de casos, aunque la fecha sea posterior puede inscribirse el acto, pues es un acto merituado por la observación en donde elimina el obstáculo advertido.

En contrario se advierte lo mencionado por los autores Castillo Freyre y Osterling Parodi (2001), sobre la necesidad de determinar si esta prohibición es permanente o temporal, teniendo en cuenta que, no están de acuerdo con una prohibición absoluta o perpetua, sino consideran que, es más adecuado si esta prohibición se encuentra delimitada y determinada. (p. 286). Sin embargo, si nos enfocamos en la propuesta que, realizan, respecto de la garantía mobiliaria, se advierte que la misma es una obligación, la cual se creó y constituyó con el pacto de prohibición, el cual no permite disponer del bien sin contar con la autorización del acreedor; por lo que, si se permite la circulación de los bienes, previa autorización o conocimiento del acreedor, que es lo que, se pretende para mantener al mercado en un estado óptimo, cauteloso y en el caso en específico, la intención de este pacto es evitar la disposición irresponsable del bien y en especial que, el deudor pague su deuda para seguir manteniendo consigo su bien, para posteriormente con el pago total, tramitar el levantamiento de la garantía mobiliaria y así extinguir esta obligación y la prohibición.

Teniendo en cuenta todo lo analizado hasta ahora, este pacto asegura que, el bien objeto de garantía mobiliaria no sea dispuesto irresponsablemente por el deudor, en perjuicio del acreedor y ante una falta de pago, el acreedor pueda encontrar la manera más efectiva para ejecutar la garantía, de forma extrajudicial o judicial.

Al respecto, el distinguido abogado Alfredo Bullard (2018), con una visión influenciada por el análisis económico del derecho, afirmó que: “El riesgo que está presente en toda transferencia, radica en el hecho de que podría no transmitirse al adquirente la potestad de excluir a los demás, o que la posibilidad de exclusión no sea transmitida en términos perfectos” (p. 128) Al respecto, es necesario mencionar que, en todo acto jurídico existen riesgos, los cuales tienen que ser menores a los beneficios que se puedan obtener, en este tipo de casos, considero que el riesgo para el acreedor de la garantía mobiliaria, es mucho mayor; dado que, no solo está entregando dinero sino que también pone en las manos del deudor el bien que garantiza el pago de ese préstamo, en especial porque se trata sobre bienes muebles, los cuales son fáciles de movilizar y difíciles de encontrar si estos son robados o si se pierden, o si el deudor dispone del mismo, con o sin autorización o el consentimiento de la acreedora, el riesgo de perder el dinero del préstamo otorgado, perder el bien que garantiza el pago del deudor y perder el pago de los intereses, pues el deudor no tendría bienes que podría usar para ejecutar y cobrar la acreencia. En adición, teniendo en cuenta todo lo mencionado “si este riesgo no es racionalizado, el potencial adquirente puede decidir no comprar o hacerlo a un precio que se

encuentre por debajo del valor real del derecho que se adquiere”. (Bullard Gonzalez, 2018, pp. 128-129). Sobre ello, es necesario mencionar que el acreedor y el deudor se encuentran en posiciones muy riesgosas; dado que, para la acreedora la ausencia de esta cláusula podría ocasionar la falta de pago del préstamo y el inicio de la ejecución, con la posibilidad de no encontrar otros bienes del deudor y no poder cobrar; y, para el deudor una deuda mucho más alta que la inicialmente pactada y el reporte de deuda ante el Sistema Financiero, afectando su registro y generando la imposibilidad de futuros préstamos.

Por último, respecto al caso en el que la cláusula de prohibición no sea transmitida en los términos acordados, en específico a la posibilidad que, este pacto no sea cumplido por no encontrarse debidamente publicitado o inscrito para su exigencia y cumplimiento; dado que, en la presente investigación advertiremos que, si este pacto no se encuentra inscrito y consignado en el asiento registral, este no podrá ser exigido ni transmitido en los términos contratados, sino que, inclusive en la forma de redacción, ocasiona que este pacto prohibitivo sea considerado como una cláusula resolutoria de contrato y la acreedora habrá asumido un riesgo mayor, a pesar de haber contratado diligentemente, a pesar de haber realizado la inscripción en el registro y por lo tanto, genera el aumento de los intereses al deudor, ocasionando un constante riesgo, desprotección e inseguridad a los contratantes.

Este Pacto de no Disposición ha sido creado con el objeto de proteger al acreedor y que este pueda cobrar la acreencia adeudada, al respecto la jurista Maisch Von Humboldt (2015), menciona que restringir o condicionar la disposición del bien es la forma en como el acreedor puede obtener el pago total de la acreencia, ante el incumplimiento irresponsable del deudor; asimismo, el jurista Gonzales Barrón (2015) acota que:

Nuevamente, el principal argumento es el respeto de la autonomía privada, sin más; esto es, la voluntad del propietario se constituye en el único interés susceptible de protección en el caso de relaciones jurídicas surgidas entre los hombres con referencia a un bien (p. 62)

Refiriéndose al aumento del uso de este tipo de cláusulas, en defensa de lo pactado por los contratantes, la manifestación de su voluntad debe permanecer, en especial, si de acuerdo al

criterio de ambas partes, lo más seguro para realizar el préstamo es constituyendo una garantía mobiliaria y prohibiendo la disposición; a pesar que, el autor advierte que el uso de este tipo de cláusulas se encuentra en crecimiento, advierte que, no podría tratarse de un acto ineficiente, porque el costo que asume el deudor no compensa el beneficio de obtener un bien mueble; con lo cual, difiero.

1.1.1. Según el Código Civil Peruano:

En este cuerpo legal, existe una regla general sobre la disposición de los bienes, en donde señala que no se permite prohibir los derechos inherentes de la propiedad, dado que, el propietario puede, entre otros derechos, disponer su bien de acuerdo a su conveniencia; sin embargo, en el mismo cuerpo legal existe la excepción que permite mediante una normativa especial restringir este derecho, la disposición de un bien y para determinar ello, primero es necesario tener conocimiento de la regla general determinada para este tipo de casos y la regla de excepción.

1.1.1.1. Artículo 882 del Código Civil Peruano

Este artículo se encuentra regulado en el Código Civil (1984), en el artículo 882, señala que: “No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita”, del contenido del presente artículo se puede advertir la regla general, la cual no permite contratar la vigencia de una prohibición con dos derechos inherentes de la propiedad enajenar y gravar; asimismo, se puede advertir la existencia de una excepción que permite contratar una cláusula prohibitiva o limitativa, además, el contenido de este artículo no ha sido modificado; por lo tanto, es posible pactar Prohibiciones al comprador, siempre y cuando la ley lo permita.

Al respecto es necesario mencionar, la relevancia que tiene este artículo con la circulación del mercado peruano; dado que, la regla general contenida en este artículo permite que, los bienes permanezcan en circulación y no se queden estancados, en beneficio de los ciudadanos, al respecto el destacado abogado, arbitro y jurista Alfredo Bullard (2020), explica que:

Es evidente que renunciar a la facultad de disponer y gravar tiene un costo para el propietario. Significa renunciar a la posibilidad de hacer líquido el bien o de usarlo para adquirir financiamiento. Una propiedad a la que se priva de un atributo tan importante como el que permite gravar o disponer, reduce su valor económico, y evidentemente vale menos que la misma propiedad con el ejercicio de todos sus atributos sin restricción alguna. Si ello es así, un individuo actuando razonablemente dentro de la esfera de su autonomía privada, solo aceptará asumir ese costo a cambio de algún beneficio. Por otra parte, para que alguien esté dispuesto a ofrecer ese beneficio económico, debe tener para él algún valor que el propietario pierda su facultad de disposición o gravamen. Es decir, la existencia de una obligación de no hacer por parte del propietario le reporta algún beneficio por el que la contraparte está dispuesta a sacrificar algo. (p. 15)

Esta acotación forma parte de la fundamentación jurídica que la mayoría o todos los vocales de las cinco salas, aplica para conceptualizar este artículo; dado que, advierte que, en esos términos se encarna y materializa el respeto a la autonomía contractual para tomar las mejores decisiones de acuerdo a sus intereses y objetivos, en especial los objetivos del mercado, siempre y cuando la ley autorice, como en la presente investigación; sin embargo, una minoría de vocales considera que, la forma en cómo se encuentra redactada la cláusula o el pacto puede afectar al efecto o las consecuencias; dado que, aplicaban criterios interpretativos para determinar que una cláusula era resolutoria y no prohibitiva, lo que, ocasiona daños al acreedor, quien es el directamente perjudicado, pues los efectos eran diferentes por la forma en cómo se encontraba redactada la cláusula, la adición de unas palabras ocasionaba la determinación de la prohibición o la resolución.

El comentario citado expresa de manera tan acertada y tiene en cuenta la realidad peruana, porque advierte que, la renuncia a la disposición de un bien tiene un costo para el propietario, en diversas dimensiones; primero, para adquirir el vehículo, el comprador tuvo que invertir tiempo para hacer la búsqueda del mejor vehículo de acuerdo a su conveniencia y posibilidades, invirtiendo en el costo de su movilidad, su tiempo y verificando la idoneidad del vehículo de acuerdo a lo contratado con la concesionaria o el vendedor y hasta este momento,

ni siquiera adquirió el vehículo, luego, el apersonarse al banco o a la caja municipal tiene un costo, pues tiene que invertir tiempo y dinero para buscar el menor interés entre estas entidades bancarias o financieras, ahora bien, una vez que el comprador ya escogió un vehículo, escogió a una entidad bancaria o financiera, ahora de acuerdo a sus necesidades decide constituir una garantía mobiliaria, para posteriormente realizar el pago en la notaria, de constitución de la garantía mobiliaria, para posteriormente solicitar la inmatriculación del vehículo con los documentos necesarios. Al respecto, la modificación de la ley de Garantías Mobiliarias, permite a los deudores y acreedores escoger libremente si desean asistir al notario para la constitución de la garantía o si consideran conveniente prescindir de la actuación del notario y solicitar la inscripción directamente al Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias, el cual cuenta con un costo mínimo e irrisorio en comparación con la anterior normativa. Continuando con este ejemplo que, sucede si se pactó la cláusula de prohibición y este propietario, pretende la disposición del bien, primero, tendría que solicitar el consentimiento a la entidad bancaria, luego buscar un vendedor, teniendo en cuenta que este vehículo tiene inscrito en el registro una garantía mobiliaria, la cual tiene un pacto de no disposición; por lo tanto, el costo de realizar este tipo de contratos es oneroso para el comprador y el riesgo es muy alto tanto para el nuevo comprador como para el acreedor garante, debido a la fácil y rápida movilización del vehículo, otro riesgo es si el deudor de la garantía mobiliaria dispone del bien y desaparece sin pagar deuda alguna, correspondería al propietario actual hacerse cargo de dicha deuda, ello no es correcto pues se trata de una deuda de otra persona y para poner en conocimiento de ello tendría que, participar en un proceso de tercería en defensa del vehículo, invertiría en honorarios para su defensa legal; dado que, corre el riesgo que la entidad bancaria disponga del bien en beneficio de su garantía mobiliaria, es un riesgo muy alto y esto tiene que verse reflejado en una disminución diferenciada del precio, precio notablemente menor a diferencia de otros vehículos que no cuentan con dicha limitación y teniendo en cuenta todo ello, valdrá la pena el sacrificio, considero que no.

Se advierte, en este comentario la relación que existe de este artículo con el derecho de obligaciones, en específico la obligación de no hacer, sobre ello Castillo Freyre & Solís Córdova (2023) realizan el siguiente comentario:

Creo que el problema no estriba tanto en decidir si en nuestro derecho hay o no *numerus clausus*, cuando la lista cerrada no aparece por ningún sitio y las listas que aparecen son

abiertas, cuando en decidir si por *numerus apertus* vamos a entender lo mismo que por ilimitada amplitud de la libérrima voluntad de los particulares o si, por el contrario, esta libertad y esta voluntad tienen que estar sometidas a algunos límites y cuales son en sus casos esos límites. (pp. 30-31)

Al respecto los autores coinciden en que, el problema no radica en la determinación de la naturaleza o de donde proviene o nace este derecho o cuáles son sus antecedentes, si son obligacionales o reales, sino advierten que lo relevante, postura que comparten con el doctor Alfredo Bullard y Luis Pizarro, “esta diferencia entre derechos reales y obligaciones resulta innecesaria, en la medida de que para ellos lo importante es el grado de oponibilidad que tengan mis derechos, es decir, la manera como me defiendo frente a los demás” (Castillo Freyre & Solís Córdova, 2023, p. 43) ambos reiteran que, no es necesario debatir diferencias, sino el grado de oponibilidad que tengan estos derechos y teniendo en cuenta que, la norma si realiza una discriminación, la cual no es objeto de la presente investigación; sin embargo, en este comentario se puede advertir la importancia del grado de oponibilidad que se otorga a un derecho, este sea obligacional o real y los efectos que pueda tener cuando se trate de un bien con un pacto como el que autoriza este artículo; de la misma forma Castillo Freyre & Solís Córdova (2023) aseveran que,

Este tema se engarza con el de la publicidad [...] lo importante para mí es volverlo oponible frente a los demás. Esa era la temática, precisamente de la Ley de Garantía Mobiliaria, [...] lo substancial es que la garantía sea oponible. (p. 42502)

Esta observación introduce el tema más relevante de la presente investigación, la publicidad, mediante la cual convierte a una inscripción en oponible; advirtiendo que, lo importante es que, surta efectos de acuerdo al principio de publicidad, este documento publicitado en un asiento registral del registro respectivo. Para que esta salvedad sea considerada valida, es necesario que exista una ley en donde se autorice o legitime o aplicable la prohibición de disposición del bien, como ocurre en estos casos.

1.1.1.2. Artículo 926 del Código Civil Peruano

Este artículo se encuentra relacionado con las restricciones convencionales, las cuales son pactadas por las partes integrantes de la relación jurídica del acto jurídico de constitución de garantía mobiliaria, este artículo regula lo siguiente: “Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo.” Código Civil Peruano (1984).

Esta denominación de “restricción de la propiedad” es criticado en los plenos registrales y en especial se debatía si, corresponde la consignación de estos pactos en la inscripción del asiento consignado en la partida registral o bastaba con el contenido de los títulos archivados, debido a la posición que tenían, algunos registradores, sobre que el título archivado forma parte del mismo registro; sin embargo, ello no es así debido a que este documento de constitución se inscribe en el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias y al momento de inscribirse la inmatriculación del vehículo del Registro Vehicular se procede a vincular lo inscrito de la garantía mobiliaria con la nueva placa del mismo, permitiendo así conocer la existencia del mismo.

Esta regulación permite que la disposición pueda prohibirse solo en determinados casos plenamente identificados por la norma, o puedan ser restringidos por el acuerdo de los intervinientes dentro del acto procesal, en donde podrá acordar limitar algunas de las facultades o poderes inherentes de dominio y posesión que, tiene el propietario o en este caso deudor garante; asimismo, se desarrolla el contenido del artículo a discutir, en los siguientes términos Arias Scheiber (2001) señala que:

Se trata aquí de un dispositivo destinado a proteger el derecho de terceros respecto a las restricciones a la propiedad que emanan de la voluntad de las partes y que no están impuestas por la ley por causa de necesidad y utilidad pública o de interés social. En efecto, nada impide que se establezcan restricciones al ejercicio de los derechos reales en la medida que no infrinjan la norma vigente del artículo 925. Siendo esto así y en protección del derecho de los terceros, el artículo 926 exige que se realice su inscripción

en el Registro respectivo, pudiendo ser el que corresponde a la propiedad inmueble y mueble. (p. 283)

Asimismo, en el pleno registral CCLXXXIX, se prioriza la inscripción del pacto o de la prohibición. En dicho pleno se debatían entre otros asuntos, lo señalado por el principio de legitimidad y fe pública del registro, principios los cuales considero que tienen relación intrínseca.

1.1.1.3. Artículo 1354 del Código Civil Peruano

Es necesario mencionar su contenido: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo” Código Civil Peruano (1984), en esta disposición se regula el libre ejercicio de la autonomía privada o la libertad de la voluntad de las partes a la hora de decidir los términos del contrato, teniendo en cuenta que estos acuerdos no sean contrarios a la norma legal; por lo que, las partes, en especial el deudor garante que constituye la garantía mobiliaria, aceptara las cláusulas que considere conveniente.

En conformidad, con ello, Gutierrez Camacho (2017) menciona que, la libertad contractual permite a las partes convertirse en legisladores de sus propias reglas contractuales, y si así disponen modificando la regulación de la ley, aplicando las cláusulas entre los tipos de los contratos y regulando otros que no se encuentran previstos o también combinando diversas cláusulas para contratar de acuerdo a sus intereses, formulando cláusulas de acuerdo a cada caso. (p. 42)

1.1.1.4. Artículo 2019 numeral 1 del Código Civil Peruano

En esta norma se constituyen los actos que: “son inscribibles en el registro donde está ubicado el bien: [...] 1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles” Código Civil (1984), esta norma también tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 2045 del mismo cuerpo normativo, en donde se establece que son inscribibles en estos registros todos los actos y contratos establecidos, en

su caso, permite inscribir un acto limitativo de los derechos reales señalados en el artículo 882 del mismo cuerpo legal, en particular este tipo de actos limitativos.

El autor Pacora Bazalar (2017) advierte que:

En esta parte se da la medida a los derechos reales que pueden ser materia de registración, sus mutaciones y las cancelaciones jurídicas del inmueble. Entre los actos o contratos que constituyen un derecho real normalmente tienen sede notarial la escritura de constitución de hipoteca o de un derecho de superficie. (p. 428)

Con ello se advierte que, este artículo señala que actos son los que, pueden ser objetos de registro, las variaciones de estos actos y las cancelaciones de los actos jurídicos del inmueble. Pacora Bazalar (2017) precisa que:

En relación con los actos que limitan los derechos reales sobre el bien inmueble, estos pueden ser establecidos contractualmente o ser limitaciones legales. Entre las limitaciones contractuales han existido algunos conflictos en el Registro de la Propiedad Inmueble, en especial con aquellas cláusulas bancarias contenidas en algunos contratos hipotecarios que limitan la disponibilidad del predio y la posibilidad de poder efectuar posteriores gravámenes o afectaciones, en clara contravención con lo señalado por el artículo 882 del Código Civil. Entre las limitaciones legales podemos enumerar las cargas establecidas al momento de efectuar la declaración de una construcción en vías de regularización, debido a que no cumple con los parámetros edificatorios que establece una municipalidad, las restricciones sobre zonificación, entre otros. (p. 429)

Comentario en donde el mismo autor advierte que, es posible la inscripción de diversos actos relacionados, inclusive con las limitaciones legales, las que podemos incluir los pactos de restricción de disposición, en el asiento registral adecuado, como una carga.

Este artículo, en concordancia con lo consignado en el artículo 2045 del mismo cuerpo legal, respecto al registro de bienes muebles, se aplicará en cuanto sea posible, porque este artículo detalla el contenido que puede inscribirse en conformidad con el inciso anterior y es obligatorio inscribir en el asiento de cargas, este pacto de restricción de disposición o de prohibición.

1.1.2. Según la Ley de Garantía Mobiliaria N° 28667

Esta ley, ha sido publicada el uno de marzo de dos mil seis, modificada el diez de setiembre de dos mil dieciocho, por el Decreto Legislativo N° 1400, esta última vigente desde marzo de este año, ambas expresamente permiten pactar la prohibición de enajenar, acto en el cual se encuentra la disposición o venta del bien. En relación, Gonzales Barrón (2018) refiere que:

La garantía mobiliaria es la afectación por negocio jurídico que realiza el deudor sobre un bien mueble, conjunto de bienes, genero de bienes o todos sus bienes presentes y futuros, a favor de un acreedor, con el fin de asegurar el cumplimiento de una o varias determinadas o indeterminadas obligaciones. Confiere las facultades de preferencia en el cobro del crédito, persecución limitada o amplia, según el tipo de bien, y venta extrajudicial. (p. 100)

Este comentario reúne a las opciones que existen y ofrece la garantía mobiliaria, para otorgar un bien en forma de garantía mobiliaria, el cual pueden ser bienes presentes o futuros, en beneficio del acreedor para acreditar el acatamiento de una o varias determinadas o indeterminadas obligaciones, lo cual permite una gran ventaja para ambas partes, de obtener bienes y garantizar la obtención de estos bienes con los mismos.

Después de un arduo análisis a la ley, Delgado (2006, como se citó en Castillo & Chipana, 2015), señala que:

Estamos frente a un sistema integrado de garantías y contratos, el cual vinculará la información existente en el Registro Mobiliario de Garantías y Contratos con los demás Registros Jurídicos de Bienes, así a través de este sistema se dio solución a un importante problema que traía la existencia de un esquema caracterizado por su multiplicidad registral. (p. 68)

Este comentario tiene claro una característica que tiene esta ley, la cual es buscar convertir el registro de las garantías mobiliarias en uno unificado, más ágil, completo y seguro, derogando la anterior normativa relacionada con las prendas, distribuido en diversas leyes y normativas, lo que, afectaba su registro, seguimiento y cumplimiento; por lo que, esta nueva ley prometía corregir e integrar este sistema de garantías y contratos.

1.1.2.1. Artículo 11 numeral 1 Derechos y deberes del constituyente y del eventual adquirente o depositario

En la precitada ley, se encuentra regulada el numeral mencionado, en el cual se encuentra contenido la excepción, donde expresamente permite pactar la prohibición de enajenar, dentro del acto de enajenación se encuentran incluidos los verbos disposición o venta, de acuerdo a esta ley, “el constituyente, o en su caso, el eventual adquirente del bien mueble afecto en garantía mobiliaria, tendrá, salvo pacto distinto, los siguientes derechos: 1. El derecho de usar, disfrutar y disponer del bien mueble afectado en garantía mobiliaria [...]” Ley de Garantía Mobiliaria N° 28667 (2006).

Del cual se desprende la legalidad de pactar lo necesario a fin de mantener el vehículo automotor con garantía mobiliaria dentro de la disposición del deudor, todo ello para asegurar la deuda y ante el incumplimiento de la obligación contar con el bien a efecto de determinar la opción más eficiente, referida a la ejecución de la garantía o no, teniendo en cuenta que, se trata de un vehículo el cual puede movilizarse sin dejar rastro de la ubicación del bien.

Asimismo, el jurista Gómez (1992) cita que,

La prohibición de disponer supone una restricción del poder de disposición, atribuido en favor del titular de un derecho subjetivo. Esta prohibición excluye la celebración de los actos de disposición (transmisión, renuncia abdicativa o traslativa y constitución de derechos reales limitados o gravámenes), pero no los de mera administración. (p. 28)

Con lo cual se puede advertir, que esta prohibición supone una restricción, un límite al deudor, el cual acepta esta restricción, a efecto de recibir un préstamo del acreedor y adquirir el bien, restricción que no afecta a la administración del bien, el uso o el cuidado del mismo.

Se advierte que estos pactos de prohibición no señalan un plazo determinado, causando una limitación perenne, el jurista Alfredo Bullard (2011) acota al respecto, “la respuesta al problema no es pues una prohibición absoluta, sino por el contrario una limitación con un plazo que minimice el efecto de externalidades a los sucesores” (p. 104), del comentario se puede advertir que, la existencia de la cláusula sin un plazo determinado causa una afectación, pues los efectos de las externalidades son mayores sin un plazo; sin embargo, es necesario resaltar que en casos parecidos a los de la presente investigación, tener un plazo determinado otorga de manera inconsciente una opción al deudor para incumplir el pago, pues la prohibición es temporal y al dejar pasar el tiempo puede disponer el bien a su libre decisión; por lo que, una prohibición sin plazo, es adecuado, ante el cumplimiento del pago esta prohibición junto con la inscripción, se levanta la restricción; en consecuencia, se extingue la garantía mobiliaria.

1.1.2.2. Artículo 13 Persecutoriedad de la Garantía Mobiliaria

Se puede advertir que, la ley garantiza al acreedor en el caso que, el deudor disponga del bien y el artículo 13 señala lo siguiente: “La enajenación que hiciere el constituyente o el eventual adquirente del bien mueble afectado en garantía mobiliaria, no perjudicará la plena vigencia de ésta” Ley de Garantía Mobiliaria N° 28667 (2006), es necesario resaltar que, en este artículo podría advertirse la solución del problema que estamos investigando; sin embargo, lo menciono en razón que, a pesar de la existencia de este artículo, en específico en dos resoluciones los deudores de la garantía mobiliaria, dispusieron del bien anteriormente al acto de inscripción, las resoluciones y plenos de las salas del Tribunal Registral de manera uniforme revocaron este tipo de observaciones, disponiendo la inscripción de este acto, debido a que, el

pacto de restricción de disposición del bien, le compete únicamente al deudor y al acreedor, mas no al nuevo y actual propietario, teniendo en cuenta que, la disposición se materializa con la entrega o *tradicio* del bien, es por ello que, considero riesgoso el esperar que este artículo proteja al acreedor, en razón de que, este actué de acuerdo al contrato y todos los pactos; sin embargo, en sede extrajudicial o judicial rechacen todos los actos con la misma justificación. En específico son las resoluciones 4349-2023-SUNARP-TR y 4001-2024-SUNARP-TR. A pesar que exista la afectación, probablemente sea el único bien que cuente el deudor; por lo que, el acreedor tendría que buscar otras vías para satisfacer la acreencia, únicamente con los bienes del deudor.

Al respecto, sobre el carácter personalísimo, en conformidad con lo señalado por Egúsqüiza (1990, como se citó en Barchi, 2024) analiza que, “la actuación a desplegar consiste en una abstención, en un comportamiento omisivo. Estas pueden ser bien cumplidas o contravenidas, pero en todo caso el único que puede efectuar estos comportamientos es el sujeto obligado” (p. 408); en adición, “Nadie puede suplir la falta de inactividad exigida en la obligación, ni abstenerse por otro. En consecuencia, la prestación negativa no es susceptible de cumplimiento por tercero”. (p. 408)

De acuerdo, al comentario señalado, la prohibición de disponer del bien no es susceptible o plausible de cumplimiento por un tercero; por lo tanto, el único capaz de cumplir o incumplir con los acuerdos arribados, es deudor del acto de garantía y a la vez constituyente de la garantía, es así que la venta del bien, no permite al acreedor cobrar la acreencia o acelerar el pago de las cuotas y el motivo, el cual considero es más importante, es que los acuerdos son ignorados por el registrador, al permitir la inscripción de las disposiciones de los bienes muebles, a pesar de encontrarse prohibido, sea en el contenido del asiento o en los datos consignados en los títulos archivados, aunque ello representa una exigencia irracional para el consumidor, el cual desconoce la función registral; por lo que, es exigible el contenido expresamente consignado en los asientos registrales y la omisión de la inscripción de este tipo de cláusulas podría afectar gravemente, no solo al acreedor, sino al *pacta sunt servanda* y quebrantar aún más el derecho registral.

Al respecto, Mejorada Chauca (2008, como se citó en Castillo & Chipana, 2015), advierte que:

Cuando se lee y escucha que los derechos reales le otorgan a su titular el poder de persecutoriedad, debemos entender que dicho poder solo se explica porque el objeto de los derechos reales es siempre un bien. Si el objeto del derecho patrimonial fuera un género o una categoría de bienes, el titular no podría perseguir nada. Así, si la garantía mobiliaria recae sobre categorías de bienes, la totalidad de bienes del constituyente o sobre bienes futuros, ¿Cómo el acreedor garantizado podría perseguir el objeto ante el incumplimiento del deudor? La respuesta es la persecutoriedad. (2015) (p. 77)

De ello se tiene que, para mantener el poder de persecutoriedad del acreedor este derecho tendría que ser uno real, teniendo en cuenta que, si el titular ostenta otro tipo de categoría de bienes, el titular de la acreencia no podría perseguir nada y con ello se advierte la importancia de este derecho y en especial el pactar restricciones o Prohibiciones al deudor, con el fin de mantener la persecutoriedad y lograr una ejecución más eficiente, ante la falta de pago.

1.1.3. Según el Decreto Legislativo N° 1400 - Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria.

En la normativa derogada y la actual, se permite expresamente pactar la prohibición de enajenar, acto que implica la disposición o venta del bien.

Asimismo, esta modificación involucro un cambio total de las inscripciones de las garantías mobiliarias, facilitando y ahorrando la inscripción, asignándole la calidad de voluntaria al registro del aviso de la garantía, puesto que, no se trata de una inscripción sino de un aviso el cual puede ser registrado por el representante de la parte acreedora o del deudor y está garantía puede consignarse desde un documento privado con firmas manuscritas hasta una escritura, no siendo la escritura el único documento que acredita la garantía.

Esta modificación no afecta la vigencia de las inscripciones de las garantías objeto de investigación realizadas en mérito de dicha ley; dado que, en las disposiciones complementarias, en específico la tercera disposición de la vigente disposición, señala que, éstas permanecen vigentes.

1.1.3.1. Artículo 46 Derechos del deudor garante

En este apartado se regulan los derechos del deudor garante, dentro de los cuales se tiene: “46.1 Salvo pacto en contrario, en las garantías mobiliarias sin posesión, el deudor garante o su cesionario tienen los siguientes derechos: 1. Usar y disponer los bienes en garantía, así como de sus atribuibles y derivados, en el curso normal de sus negocios”. Decreto Legislativo 1400 (2018).

Este artículo considera los derechos del deudor, con la salvedad y opción de pactar en contrario, dentro de los cuales al deudor se le prohíbe disponer o se limita su derecho sobre los bienes en garantía, así se advierte la continuidad y la vigencia de prohibir la disposición de los bienes. Sobre este derecho permanente para el acreedor, Barchi Velaochaga (2024) reitera que:

La omisión del deudor puede consistir en la no realización de actos materiales o en la no realización de actos jurídicos. Esto puede suponer la omisión del ejercicio de un derecho o, incluso, una omisión de la celebración de negocios jurídicos. Dentro de esta última aparece una especie que Diez-Picazo denomina “la obligación de no contratar”. (p. 381)

En conformidad, esta limitación es proporcional, siempre y cuando no exista abuso al pactar dicha cláusula, contenido el cual coincide con la anterior ley de garantía y al respecto Vilchez Araujo (2025) advierte que:

Según el cual el deudor garante o su cesionario cuentan con todas las facultades de la propiedad salvo pacto en contrario. Esto quiere decir que se podrá pactar la limitación del uso, el disfrute y la disposición de un bien, siempre que no incurra en abuso de dicho derecho sobre el bien mueble. Ello también se encontraba establecido de forma similar en la antigua Ley de Garantía Mobiliaria. (p. 7)

1.1.4. Según el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular

Este Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, publicado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 039-2013-SUNARP-SN, advierte la posibilidad de inscribir las cláusulas en donde se prohíba la disposición del bien, el vehículo, de acuerdo al artículo 13, en la resolución derogada y en conformidad con dicho artículo y en especial los numerales desarrollados, es viable imperativamente requerir al registrador la consignación de estos pactos especiales en el registro.

En adición, este artículo, se encuentra relacionado con la solución que, hasta la actualidad el Tribunal Registral aplica el criterio si advierte una ambigüedad en la forma como se encuentra redactada la cláusula o el pacto, el tribunal identifica esto como una cláusula resolutoria, a pesar que, para que sea oponible una cláusula resolutoria es necesario que se encuentre inscrito lo contenido en el inciso h del artículo 13 del Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 039-2013-SUNARP-SN (2013) señala que: “En el registro se inscribe [...] h) La cláusula resolutoria expresa”, consignación que, no permitiría reconocer a estas cláusulas prohibitivas mal redactadas o de forma incompleta como cláusulas resolutorias. Como un dato adicional, hasta antes de la modificación, este inciso autorizaba consignar pactos los cuales debían ser oponibles a terceros, mediante el cual, los registradores desde la entrada en vigencia de dicho reglamento debían inscribir los pactos especiales oponibles a terceros en el registro; sin embargo, este inciso omite señalar si la inscripción se realiza en el asiento, lo cual causó toda la problemática actual y en especial omitieron esta inscripción y en lugar de corregir el error material, en las resoluciones objeto de investigación, las salas del Tribunal Registral decidieron revocar las observaciones realizadas y disponer la inscripción al registrador, afectando aún más a los acreedores garantes.

Ante ello, el autor Ortega Mejía (2023) indica lo siguiente:

Debemos precisar y defender que la fe pública registral en su concepción original alcanzaba solamente a los asientos porque estos son el resultado de la conjugación de los principios registrales de publicidad registral, calificación y titulación pública y, por tanto, están previstos de una garantía indemnizatoria. Los títulos archivados, por el

contrario, no tienen esta protección. Por lo que es ofensivo menoscabar al asiento como mero resumen del título archivado dejando de lado toda la articulación del sistema registral que está dotado de múltiples garantías y efectos jurídicos plenos. (p. 101)

Advirtiéndose que, los títulos archivados no tienen la protección que otorga la publicidad registral, entre otros, aseverar que, el asiento es un pequeño resumen del título consignado a criterio del registrador, es dejar de lado toda la labor de los registradores y del sistema registral que, se encuentra dotado de garantías legales, presunciones y efectos, en este comentario el autor advierte la relevancia que, en el asiento se inscriban estas cláusulas o restricciones.

Al respecto, se puede advertir que en la nueva ley se podrá pactar la restricción o prohibición de la disposición de los bienes dados en garantía; sin embargo, esto no afectará a todos sino solo afectará a los bienes que son denominados como “sin posesión”, ello cuando el bien se encuentre bajo la posesión o el cuidado del deudor garante o de un tercero autorizado.

1.1.5. Plenos Registrales:

Durante el tiempo en vigencia de la ley derogada, existieron pronunciamientos de los registradores respecto de este tipo de pactos o cláusulas, estos pronunciamientos eran incompatibles entre sí, algunos registradores inclusive tachaban los títulos presentados, es por ello que se dispuso la reunión del Pleno del Tribunal Registral XXVII y XXVIII (2007), en donde se pronunciaron sobre la inscripción de las prohibiciones establecida por pacto y debatieron si correspondía la inscripción de las mismas, en donde advierten que, para que surtan efecto las restricciones o prohibiciones de la propiedad respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo y señalan los actos plausibles de inscripción en el registro los cuales incluyen las limitaciones de propietario del vehículo; asimismo, se tiene el artículo en donde habilita establecer contractualmente limitaciones. En contraposición a los artículos señalados, se tiene el artículo 70 contenido en la Constitución, en donde establece que el derecho sobre la propiedad es protegido por el estado, dado que el estado garantiza la inviolabilidad; asimismo, en los plenos mencionados anteriormente, advierte que no existe impedimento legal para establecer restricciones, señalando que, no se le denomina como Prohibiciones, sino restricción; asimismo, en dicho pleno existe voto en discordia, señalando que, en artículos relacionados los

otros tipos de restricciones tendrían un plazo determinado, respecto al término “prohibición” se considera comprendida el término de “restricciones”; por lo que, es posible denominarlo de esa forma. Este pleno no aprobó como precedente el contenido sobre las restricciones convencionales, debido a criterios diferentes y a la falta de acuerdo.

Durante casi seis años, los registradores y los vocales de las Salas olvidaron el asunto de los pactos convencionales; sin embargo, el día diez de agosto de dos mil doce, se reunió el Pleno Registral y en mérito de diversas resoluciones con pronunciamientos diversos, decidieron establecer un criterio sobre ello, en donde el vocal Pedro Álamo recuerda que en los plenos mencionados anteriormente existen criterios discrepantes; asimismo, se puede advertir que, la vocal Martha Silva manifiesta en el pleno XCIV, que: “las restricciones de disposición no deben inscribirse”, al respecto, los vocales deciden realizar una votación para aprobar y quedando redactado así:

Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado. Pleno XCIV (2012)

Esta sumilla es mencionada en las resoluciones registrales que son objeto de la presente investigación, sumilla que establece el precedente y unifica criterios, definiendo la validez de restringir el atributo de enajenación, en este tipo de casos. Y es necesario aclarar, que durante seis años los registradores tacharon, observaron inclusive inscribieron las garantías mobiliarias omitiendo las constituciones de Garantía Mobiliaria que contenían pactos de restricción de la disposición del bien mueble.

Poco tiempo después, se reunió el Pleno Registral en el Pleno número XCIX, a efecto de evaluar el precedente anterior, en donde se advierte la existencia de ciertos puntos que causan ambigüedad por la forma en cómo se encuentran redactados, omitiendo información necesaria; por lo que, a efecto de lograr identificar todos estos puntos ambiguos, se decidió evaluar los alcances de este pleno, señalando primero, “del planteamiento de la casuística, se advirtió que en algunos casos resueltos por la segunda instancia registral, el convenio de las partes consistió

en establecer prohibiciones parciales o temporales en la posibilidad de disponer” Pleno del Tribunal Registral XCIX (2012), en determinados casos las partes acordaron limitar parcialmente la venta del bien.

La Dirección Técnica Registral advierte entre otros, la omisión de los registradores de inscribir las cláusulas prohibitivas en los asientos registrales, es por ello que, emite un Oficio Circular número 00060-2022-SUNARP/DTR, en el cual se pronuncia sobre el tema de control de calidad y en aplicación del precepto contenido en la prohibición, señala que, detectaron diversas omisiones al inscribir este tipo de actos, consignar el pacto de restricción de la disposición o de la enajenación en el asiento registral, y exhortaban a los todos los Registradores del Registro Vehicular mayor cuidado. Sin embargo, se advierte que, ello no es suficiente, pues en los años 2023 y 2024 se emitieron la mayor cantidad de resoluciones revocando las observaciones de este tipo de inscripciones, por haberse advertido la existencia de la omisión de inscripción de la cláusula prohibitiva en el asiento registral.

Después de doce años, advirtieron que, existían aún criterios diversificados sobre el presente tema; por lo que, en el CCLXXXIX Pleno Registral, del día diecinueve de agosto de dos mil veinticuatro, se debatió sobre el tema de resoluciones contradictorias, en las que, se puede apreciar que existían pronunciamientos incompatibles, estas resoluciones son la N° 3575-2023-SUNARP-TR del veintiuno de agosto del dos mil veintitrés y N° 2937-2024-SUNARP-TR del doce de julio de dos mil veinticuatro, ambas resoluciones son objeto de observación.

Inicia el desarrollo del pleno con un análisis de normativa relacionada orden público, la cual es de obligatorio cumplimiento, cualquier pacto diferente se tiene por no puesto o es nulo; en razón que, busca mantener la correspondencia en el mercado; por lo que, un pacto como este, condena a un bien al estancamiento. En este pleno, se señala como parte de los antecedentes, a los plenos señalados líneas arriba, en donde anteriormente se determinó como precedente la admisibilidad de este tipo de pactos, en los casos en los que exista ley así consienta, en conformidad con el contenido del cuerpo sustantivo y la norma especial en cada determinado caso. En la presente investigación se tratará sobre la norma especial, contenido en la Ley N° 28677 y el Decreto Legislativo N° 1400, ambas regulan las garantías mobiliarias para asegurar obligaciones, éstas serán estudiadas en el presente trabajo, en específico las vehiculares, en la anterior ley, se encontraba consignado en el artículo 11, en la modificatoria se encuentra consignado en el artículo 46, el deudor garante tendrá salvo pacto distinto, el

derecho de disposición sobre su propio bien dado en garantía, en la nueva ley este pacto es posible; asimismo, es indispensable que se encuentre convenido en el acto o negocio constitutivo o en un acuerdo posterior con la misma formalidad que la constitución, realizamos la precisión que esta restricción únicamente afecta al deudor garante, al tercero eventual adquirente y no para el acreedor.

Este pleno señala que existen obstáculos que no permiten una unificación de pronunciamientos o criterios, el primero es acerca de los casos en donde el pacto no se inscribió en el asiento sino se encuentra en el título archivado, generando el presente tema de investigación, sobre si es viable la inscripción de la compraventa sobre información que obra en el título archivado mas no en el asiento o es posible denegar la inscripción de la compraventa sobre información que obra en el título archivado y no en el asiento, citado en el Pleno Registral del Tribunal Registral CCLXXXIX (2024), al respecto será necesario explorar si es oponible a terceros el contenido de un título archivado; dado que, si el registrador pretende exigir a un tercero el conocimiento de un pacto que solo está contenido en el título archivado, pronunciamiento que podría afectar a los derechos del consumidor, pues sin diligente asesoría legal, omitirían totalmente la revisión de los títulos archivados, inclusive con asistencia legal, algunos no revisarían los títulos archivados.

En adición, en el pleno se discutió la forma en como se ha denominado este pacto, es posible advertir que inclusive en los otros plenos se discutía sobre su denominación y arribaron al acuerdo de denominarlo como pacto de restricción de disposición del bien; sin embargo, se advierte que, con los años prevalece la denominación de Pacto de no Disposición o Prohibición de Disposición.

Y el tema relevante en este pleno es determinar si estos pactos obligatoriamente necesitan encontrarse inscritos en el asiento registral, debido a que, el registrador por error u omisión no inscribió este pacto, a pesar del contenido del artículo 926 del código sustantivo, en contraposición la vocal Rosario Guerra acota que, “las restricciones legales no necesitan inscribirse inclusive menciona que está en debate, luego de dieciocho años, si es posible pactar que no se puede enajenar un bien”, acuerdo contenido en el Pleno Registral CCLXXXIX (2024); sin embargo, dicho pronunciamiento es la posición minoritaria, a diferencia de la posición mayoritaria, la cual coincide en que, el registrador omite inscribir este pacto en el asiento y de acuerdo al principio de legitimación es indebido, reiterando la importancia de la publicidad de

este tipo de pactos en el asiento registral y ante la omisión de esta inscripción se advierte la existencia de un perjuicio directo al acreedor y al mercado.

Por último, en el Pleno Registral CCLXXXIX (2024) se propone una mejor sumilla, al respecto se tuvo en cuenta el pacto permitido por la ley relacionada y el contenido del Registro Vehicular; sin embargo, aprobar el contenido de esa sumilla podría afectar a los principios como la publicidad, la legitimación, entre otros, que serán analizados en la presente investigación y tiene relación directa con la forma en cómo se realiza la calificación registral, advierte que, para cada registrador, dependiendo del registro o inclusive en el mismo registro, realizan una forma de calificación diferente, para algunos registradores será forzoso revisar el contenido de los títulos archivados y esta sumilla podría afectarlos, al igual que a los otros registros que también cuentan con este tipo de pactos, como son los registros que inscriben actos realizados como los pactos sobre las tierras de las comunidades, el patrimonio familiar, entre otros.

Por eso es importante la presente investigación, pues existen dos posiciones sobre ese tema, respecto a los pronunciamientos contenidos en las resoluciones, la primera posición asumida en los pronunciamientos del Tribunal Registral del año dos mil veintitrés, en especial la quinta sala, el cual sirve para proteger a los acreedores, pero afecta al principio de publicidad y la legitimación; y, la otra posición que determina la consignación del pacto de restricción o de prohibición en el asiento registral.

1.1.6. Restricción de carácter legal que terceros deben conocer

Las restricciones de carácter legal, se encuentran autorizadas por la normativa que, obligatoriamente los terceros se encuentran obligados de conocer, primero, aquel que está determinado en los principios generales de Registros Públicos, los cuales son los principios de publicidad, dentro de ellos, la publicidad material, en donde los actos inscritos o derechos cuentan con publicidad jurídica, está afecta a terceros; mientras que, el principio de publicidad formal, garantiza el acceso a toda persona a la revisión de la información contenida en el archivo registral, de acuerdo al Reglamento General del Registro Público, el archivo registral se encuentra integrado por las partidas registrales que constan en tomos o cualquier otro tipo de soportes magnéticos, los títulos que generaron la inscripción o cualquier documento en donde conste las decisiones de la autoridad registral, advirtiéndose que, las restricciones legales deben encontrarse inscritas en la partida registral y ello para que los terceros puedan tener

conocimiento sin admitirse prueba en contrario, es necesario recalcar que este principio no se refiere en específico al asiento registral.

Asimismo, Amado (2018) en dos de sus libros reitera lo señalado por la normativa legal que, existen determinados actos los cuales son registrables como:

Son registrables solo los actos, contratos y demás, específicamente señalados por la ley. Es decir, aquellos puntos contemplados en los artículos 2019 y 2045 del Código Civil [...] - Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. [...] Asimismo, en cada reglamento específico, se encuentran también detallados los actos que son materia de inscripción, por consiguiente, las inscripciones son *numerus clausus* o de carácter cerrado. (pp. 6-7)

En adición, las restricciones que afectan a la propiedad necesitan de la publicidad registral a efecto de obtener oponibilidad, ello de acuerdo a lo señalado por Gonzales (2013), el cual cita:

La inscripción de restricciones legales de la propiedad, las cuales en teoría podrían necesitar de la publicidad registral (“oponibilidad”). Es decir, ya no bastaría la publicidad propia de los actos normativos, sino además sería necesario que dichas restricciones legales accedan al Registro. (p. 119)

El Código Civil, respecto a las restricciones, señala que, las mismas deben encontrarse inscritas en el registro respectivo, sobre ello el autor Luis García (2022), señala la existencia de otros casos en donde es posible prohibir el ejercicio del derecho de propiedad, al respecto:

Un tercero interesado podría inducir o persuadir al propietario a pactar cláusulas que signifiquen el impedimento absoluto del ejercicio de alguno de los atributos del derecho de propiedad, con lo cual conculcaría su titularidad o la reduciría a una situación de

imposibilidad de ejercicio. Uno de los pocos casos en que la ley permite que se pacte válidamente una prohibición de esta naturaleza, está contemplado en el artículo 101 de la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades, a propósito de las acciones representativas del capital social de las sociedades anónimas. En virtud de esta norma, es posible imponer convencionalmente una prohibición temporal al ejercicio de los atributos del derecho de propiedad. Solo así, mediando disposición legal expresa se puede convenir, en forma lícita, una prohibición del ejercicio del derecho de propiedad. (p. 189)

Respecto al artículo 101 de la Ley General de Sociedades, el autor menciona que es posible pactar cláusulas prohibitivas y para calificar cualquier otro título relacionado, corresponde al registrador obligatoriamente revisar los títulos archivados a efecto de resolver si existe una prohibición pactada, a diferencia del registro vehicular, tomando en consideración los pronunciamientos registrales, señalan que es obligatorio la inscripción del pacto de prohibición en el asiento registral.

1.1.6.1. Inscripción de la restricción

La obligatoriedad de inscribir restricciones se encuentra contenido en el artículo 926 del Código Civil, la regla general aplicable a los casos en los que el acreedor garante contrata con el deudor y consigna una cláusula la cual permite al acreedor prohibir o restringir la disposición del bien, de acuerdo a este artículo es determinante inscribirse en el registro respectivo, a efecto de ser públicas para terceros y oponibles a estos.

El autor García Careta (2022) refiere que:

Mientras el artículo 882 del Código Civil de modo taxativo impide pactar convencionalmente la prohibición al ejercicio de los atributos del derecho de propiedad, el artículo 926 del mismo cuerpo legal sí permite establecer restricciones al ejercicio de tales atributos. Siendo entonces que se trata de dos normas vinculadas entre sí, referidas ambas al ejercicio de los atributos del derecho de propiedad [...] no podremos impedir

(limitación absoluta), sin apartamos del orden establecido, el ejercicio de los atributos del derecho de propiedad, salvo, por supuesto, autorización legal expresa en sentido distinto. Situación distinta ocurrirá con las restricciones convencionales ya que las mismas sí están permitidas por el artículo 926, lo que significa que es jurídicamente posible circunscribir o reducir los límites (limitación relativa) del ejercicio de los atributos ya mencionados. Por lo tanto, si bien no podemos prohibir, sí es posible restringir el ejercicio de los atributos del derecho de propiedad. (p. 190)

Mediante este análisis, queda claro que, el Código Civil autoriza y determina una prohibición o un pacto prohibitivo, en el cual al acreedor se le permite prohibir al deudor garante de disponer libremente del bien; mientras tanto, el presente artículo 926 consigna una restricción, la cual restringe el actuar del deudor, teniendo en cuenta que es necesario contar con la autorización legal expresa que permita restringir mas no prohibir de acuerdo al autor; sin embargo, ello aparentemente se trata de sinónimos puesto que en los casos analizados en la presente investigación son aquellos los cuales no prohíben totalmente el acto del deudor, sino que, restringen un solo derecho, el de disponer del bien y ante la disposición del bien, el deudor solo tiene que solicitar una autorización; por lo que, en este caso aparentemente se trata de sinónimos.

No es necesario inscribir el pacto en los asientos registrales, pues de acuerdo a lo señalado en este artículo, solamente bastara su inscripción en el registro correspondiente para efecto de validez, ello de acuerdo a jurisprudencia emitida por el Tribunal Constitucional.

1.1.6.2. Inscripción del acto de disposición celebrado por el deudor

Es primordial mencionar que, en la presente investigación es dirigida a estudiar cómo parte, a las inscripciones de las garantías o actos relacionados con los vehículos, o bienes muebles, al respecto Muro (1992) refiere sobre el derecho registral que, “el acto inscrito perjudicara a terceros de la fecha de su inscripción, sin que pueda invocarse su ignorancia para evitar ese efecto (publicidad positiva) mientras que el acto inscribible y no inscrito no le perjudicará (publicidad negativa)” (p. 17), al respecto, considero que, es impreciso, puesto que,

a pesar de lo mencionado sobre que, el acto no inscrito no perjudica, es falso, puesto que, la inscripción mobiliaria es voluntaria, al igual que, las inscripciones de las disposiciones de los bienes muebles, por lo que, permite, autoriza y legitima que, las personas puedan realizar actos simulados y ante el cobro de la acreencia, puedan interponer demandas de tercería de bien mueble o inmueble; por lo cual, la inscripción de los actos de disposición son fundamentales para evitar el cobro de la acreencia con el bien.

Sobre la inscripción del acto, la autora comparte la opinión de González & Martínez (citado por Amado Ramirez, 2017) “es el conjunto de normas que regulan los derechos registrales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieran contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer” (p. 12), este concepto abarca gran parte de los pilares de la presente investigación porque el derecho registral es el conjunto de normas que norma determinadas directrices para los derechos registrales inscribibles, los efectos y el alcance de las acciones y prohibiciones.

Sobre este tema, el maestro argentino Luis Moisset de Espanés (citado por Luna Escalante, 2020) permite que la disposición del bien sea cognoscible a otros, a través de la inscripción del mismo, sobre una situación real, y que persigue como finalidad la protección a la seguridad del tráfico jurídico (p. 363), sobre ello, la disposición de un bien permite intercambiar bienes inmuebles o muebles por dinero, de acuerdo a los intereses que cada parte ostente, a través de la publicidad registral.

La inscripción del acto de disposición celebrada por el deudor, no es obligatoria; sin embargo, es recomendable en mérito de obtener seguridad jurídica y ser oponible a terceros, a efecto de, evitar la ejecución judicial o extrajudicial del bien de un deudor de garante; dado que, según Beaumont Gállirgos (2014) precisa que:

Al inscribir la garantía mobiliaria se obtiene publicidad y seguridad jurídica: oponibilidad y persecutoriedad [...]; asimismo, la ley del Sistema Informativo de Garantía Mobiliaria prescribe que, la escritura podrá hacerse a través de cualquier medio de comunicación fehaciente que deje constancia del consentimiento de las partes en la constitución de la garantía. (pp. 164-165)

Como primer punto, es necesario recalcar que los terceros posibles compradores, deben verificar el contenido del archivo registral, a efecto de contar con la mayor información inscrita que pese sobre el bien y en especial para determinar si existe algún acuerdo no inscrito que restrinja o límite de alguna forma los derechos del propietario o de quien dice serlo. Como segundo punto y previamente a la inscripción del acto de disposición, es necesario mencionar como se debe celebrar el acto de disposición del bien a efecto de ser válida para la normativa nacional, al respecto es necesario tomar en consideración lo señalado por Arribas Irazola (2024):

Con este contexto, el Código Civil (1984) regula la regla general de transferencia de estos dos únicos tipos de bienes en los artículos 947, para bienes muebles: “La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente. [...] El caso de los bienes muebles, el modo es aparentemente claro: la tradición”.

Según los artículos 900 y siguientes, la tradición es a su vez el modo de transferencia de la posesión, si bien la manera sencilla de referirse a la tradición podría ser la entrega, es bastante más complejo que esto, dentro de los supuestos previstos en el Código Civil, la entrega física del bien del deudor en favor del acreedor es solo uno de los varios supuestos considerados en la ley como ‘tradición’ [...]

En el 901, por ejemplo, se considera que se transfiere también la posesión cuando el bien lo recibe la persona que el acreedor ha designado para ello. El 902 prevé dos supuestos donde se considera que ha ocurrido la tradición: cuando el bien transferido sigue en posesión del transferente, pero cambia su título posesorio (por ejemplo, pasa de ser propietario a arrendatario) y cuando el bien transferido está en posesión de un tercero (por ejemplo, se vende un inmueble que está arrendado a un tercero) se considera que la tradición se da con la sola firma del contrato, pero es efectiva al tercero solo desde que se le notifica. (p. 186)

Este artículo señala que, es necesario para acreditar la transferencia la entrega del bien; además de ello, contar con la libertad de disposición del bien, a efecto de evitar perjuicios posteriores.

1.1.6.2.1. Inscripción del acto de disposición sin consentimiento del acreedor

Los contratos o acuerdos, son negociados de acuerdo a la conveniencia de las partes intervinientes, acordando la consignación de diversos pactos o cláusulas guiadas a la protección de una u otra parte, en algunos casos con el objetivo de la obtención de una indemnización ante el incumplimiento.

En el presente trabajo, se analizarán diecinueve resoluciones dentro de las cuales se han consignado cláusulas prohibitivas y absolutorias, dentro de las cláusulas absolutorias no consignaron una consecuencia en específico, sino que debido a que la cláusula no era una prohibitiva se deja sin efecto la prohibición y se autoriza la disposición, respecto a las cláusulas prohibitivas las consecuencias fueron en algunos casos el requerimiento de la consecuencia debidamente pactada, la cual era “contar con el consentimiento del acreedor” en dichos casos se requería esta autorización en la formalidad pactada y el registrador cumplía con requerir ello, en cumplimiento del principio “*pacta sunt servanda*” el cual se desarrolla a continuación.

De acuerdo a Hoppo (citado por Torres, 2012), señala que, los acuerdos entre los contratantes se crean a efecto de cumplirse y para asegurar este cumplimiento, se pacta diversas cláusulas en donde se condiciona y restringen derechos, ello en mérito al principio *pacta sunt servanda*, es por ello que el autor Torres Vásquez, (2012) menciona lo siguiente:

Como señala Hoppo, a la obligatoriedad del contrato corresponde el valor ético y los intereses sociales que fundamentan el principio “*pacta sunt servanda*” pero en un contrato con defectos se presentan otros valores e intereses que atenúan el rigor del principio *pacta sunt servanda*, los que pueden determinar que el contrato no vincule a las partes o que sus efectos o parte de éstos sean extinguidos, removidos o revisados.
(p. 1018)

Asimismo, de acuerdo a lo mencionado los defectos afectan el cumplimiento de las cláusulas o de los pactos y atenúan o perjudican el rigor del principio, lo cual ocasiona la desvinculación de las partes o que sean extinguidos o no cumplidos, es por ello que coincide directamente con las resoluciones analizadas; dado que, la redacción del artículo, hizo que el contrato perdiera fuerza de cumplimiento y ocasionara muchos actos sin el consentimiento del acreedor a pesar de encontrarse expresamente pactado.

Al respecto se puede advertir, el reconocimiento de la autonomía de las partes, este cuerpo legal busca que las partes determinen cuáles serán las obligaciones a las que se comprometen cumplir o abstenerse y sancionar si ello no se cumple, en donde sus voluntades serán determinantes, dentro de estas existen la voluntad interna, la cual no se exterioriza sino queda en las intenciones de cada actor y la voluntad externa la cual se expresa, a efecto de consignarse en un contrato o un acuerdo o en un documento, el cual como se mencionó anteriormente, permite a las partes materializar un acuerdo a su conveniencia y dentro de este acuerdo, el acreedor puede limitar al deudor de actos en específico, la transferencia o gravar el bien, en perjuicio de sus intereses, los cuales se dirigen a cobrar la acreencia.

1.1.7. Validez y efectos de las inscripciones

Respecto a la validez, es necesario iniciar con un breve análisis de los pactos prohibitivos de disposición de un bien, dentro del ámbito contractual y su tratamiento, pactos que las entidades bancarias, inmobiliarias y financieras aplican para la venta de bienes, este pacto se encuentra contenido en el artículo 882, en dicho artículo se encuentra contenido una norma la cual, como regla general, generaría la ineficacia de los pactos que prohíban la disposición de los bienes y como regla de excepción es permitido y ejecutable este tipo de pactos, siempre y cuando cumpla determinados requisitos conforme a la constitución o que la ley lo permita, lo cual es coherente con el régimen económico peruano, que los pactos prohibitivos no buscan afectar el régimen económico, respecto a la libre circulación de los bienes, por lo que, este tipo de pactos son válidos. (La Rosa Carmona, 2020, p. 89)

Asimismo, si se analiza el contenido de dicho artículo, para la validez de este tipo de pactos, bastaría que una ley permita prohibir como en el presente caso, la ley de garantía mobiliaria contenida en el Decreto Legislativo 1440 y para garantizar el conocimiento de esta cláusula es necesario que la misma se encuentre inscrita en el registro respectivo, en específico

el asiento registral, pues en el asiento los registradores inscriben cualquier acto registrable o cláusula en la cual se encuentren contenidas restricciones convencionales.

De acuerdo a la modificación de la normativa, la forma de la constitución prioritaria de adquisición o la forma de constitución de este acto jurídico, debe consignarse la voluntad de las partes, el cual debe formalizarse mediante escritura pública o un documento privado en donde se consignent firmas legalizadas, firmas digitales o firmas manuscritas del deudor y acreedor, según lo determinen las partes y la publicidad de dicha constitución se logra por medio de la inscripción en el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias o por la posesión que sobre los bienes exista, esta publicidad determina su oponibilidad y prelación; asimismo, el aviso electrónico necesita contar como mínimo los datos del deudor garante y del acreedor garantizado, la descripción del bien en garantía, genérica o específica, y el monto máximo de la obligación garantizada, expresado en números acompañados de letras. Por lo que, todo ello es necesario para que la inscripción de la garantía mobiliaria sea válida y surta efectos ante terceros.

En el mismo sentido Beaumont Gállirgos (2014), afirma que:

Para la validez de la constitución de la garantía mobiliaria, es primordial consignar el valor del bien mueble acordado por las partes [...] todo pacto que fije un monto menor a las dos terceras partes del valor del bien es nulo, al igual que la omisión de la consignación del valor del bien en el documento. (p. 111)

De acuerdo a lo señalado se determina la validez del acto de inscripción de garantía mobiliaria y respecto a sus efectos, estos varían de acuerdo a cada caso en específico, el caso objeto de investigación es el caso de la inscripción de la prohibición de disposición de un bien otorgado en garantía mobiliaria, como primer efecto el reglamento, Beaumont Gállirgos (2014), señala que: “las inscripciones en el Registro Mobiliarios de Contratos tienen efecto declarativo. Estas otorgan preferencia y oponibilidad ante terceros desde la fecha de su inscripción, cuyos efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación, salvo disposición en contrario” (p. 155); asimismo, las inscripciones tienen efecto declarativo porque “estas otorgan preferencia y oponibilidad ante terceros desde la fecha de su inscripción, cuyos efectos se retrotraen a la fecha

del asiento de presentación, salvo disposición en contrario” (p. 166), de esta forma se puede advertir el efecto declarativo de las inscripciones en estos casos.

De acuerdo a Caballero (citado por Gonzales, 2013), señala que, “El efecto fundamental de las prohibiciones de disponer es cerrar el Registro para los actos dispositivos realizador por el titular del derecho inscrito” (2013), (p. 77), al respecto es preciso señalar que la intención de determinar una prohibición es evitar modificaciones en el bien, con el objetivo de mantener la garantía para el pago de la acreencia.

Rimascca Huarancca (2015) advierte que,

El Tribunal Registral, ha conceptualizado la función del registro sobre el efecto que otorga, es el de seguridad jurídica, el registro cumple con una doble función, por un lado, da certeza a los terceros sobre las situaciones publicadas; y, cuida que la realidad que obra en él sea inalterable, esta certeza se ve reflejada como la seguridad de los actos de circulación de bienes y derechos. (p. 22)

Considero que, el criterio más cercano a la realidad, de acuerdo a todo el análisis realizado hasta ahora, es el mencionado por Barchi Velaochaga (2024), el cual señala que,

Las obligaciones de no disponer no evitan la disposición del bien gravado, es decir, que la obligación de no disponer no resulta oponible al adquirente, el titular aún goza de la facultad de disposición y se obliga a no disponer, al respecto, el efecto, de acuerdo a lo contratado en las resoluciones objeto de análisis, fueron de evitar disponer del bien, algunas con la salvedad de permitirse la disposición del bien siempre y cuando cuenten con la autorización. (p. 406)

En otras palabras, se permite al acreedor embargante cuestionar la validez del título, en concordancia con lo citado por Acosta Sánchez, y otros (2020) (p. 21).

Por último, en el Pleno del Tribunal Registral CCLXXXIX (2024), se puede advertir la afectación de los derechos del acreedor, pues a pesar de cautelar sus derechos y pactar un acuerdo con el fin de mantener el bien en manos del deudor, si el registrador omite inscribir este pacto en el asiento y de acuerdo al principio de legitimación, y la publicidad de este tipo de pactos en el asiento registral, ocasiona que, no pueda cumplirse la prohibición acordada, se perjudique al acreedor y a la normativa vigente.



1.2. LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Este punto, permite explorar la publicidad registral en donde se profundizarán los conocimientos sobre los alcances de la publicidad registral y todo lo que se encuentre relacionado y respecto a los principios registrales, se advertirá la relación de los mismos con el principio de publicidad, el principio que, en su contenido se podría encontrar la solución a la problemática estudiada.

1.2.1. La Publicidad Registral

En la presente investigación se podrá advertir diversos conceptos sobre lo que significa la publicidad registral y de acuerdo al Diccionario jurídico se tiene que Ossorio (2011) conceptualiza a la publicidad como:

Carácter [que sea] público, tanto en el acceso y consulta del mismo, de los registros oficiales, también es conocido como un principio hipotecario que establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito y de que no afecta al adquirente cuyo derecho se halla registrado lo que no conste en el Registro. (p. 794)

Al respecto este comentario inicia con la característica primordial del registro, la cual es que este registro es público, significa que se permite el acceso del contenido a cualquier persona, en general sin ningún tipo de discriminación, ni restricción o límite; no obstante, los actos de disposición de bienes muebles y la constitución de garantía mobiliaria son actos públicos, por consiguiente otorga información para adquirir o no un vehículo; es por ello que, la seguridad jurídica se encuentra intrínsecamente relacionada con la publicidad, debido a que el comprador confía en el contenido del registro para adquirir un bien.

Como parte de la investigación es necesario mencionar al comentario del jurista (Delgado Scheelje, 2000), sobre que, “el principio de publicidad, regula a través de una presunción absoluta de conocimiento la eficacia material de la publicidad registral, que no es un principio sino la base subyacente sobre la cual todos los principios reposan” (p. 83), concepto

con el cual concuerdo parcialmente, respecto al principio de publicidad, debido a la relevancia de la misma y la amplitud conceptual que tiene, permite ser considerada como principio y la base sobre la cual se creó el registro, para albergar información y mediante esta recopilación de datos, la publicación de actos jurídicos con relevancia jurídica.

De acuerdo al jurista Cornejo (2009) se tiene que:

Es aquella publicidad jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro. Para algunos la publicidad es siempre registral, en cambio para otros, la publicidad jurídica puede ser o no registral, según que la actividad o el medio empleado sea o no el registro. (p. 29)

Al respecto coincido con lo señalado; dado que, la publicidad registral se obtiene a través del registro o los actos materiales, que dependerá de cada caso en específico; sin embargo, la presente investigación solo incluirá la publicidad otorgada por el registro, que es el ente público, que se considera el ente más confiable y seguro para registrar un derecho y que sea oponible a los demás.

La publicidad registral refleja al verdadero y único propietario con quien se podría contratar o celebrar actos jurídicos que permitan disponer de un determinado bien, en conformidad con lo señalado en el artículo 2012 del Código Civil, criterio que coincide con Tambini Ávila (2020), quien señala que, “la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros” (p. 22), se puede advertir que los actos materiales que existen o existió o existirá sobre el bien se verán reflejados en el registro, y todo ello puede ser conocido y de esa forma garantiza la transparencia de la información y el respeto ante el contenido, dicha percepción coincide con el criterio de Messineo (citado por Gonzales, 2017) como:

El derecho registral inmobiliario es el conjunto de principios, normas e instituciones que regulan y efectivizan el sistema orgánico (organización interna y eficacia externa)

de publicidad de los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, con la finalidad de otorgar certeza a las relaciones jurídicas. (p. 33)

Si bien es cierto este concepto describe el derecho registral sobre los bienes inmuebles, este coincide con el derecho registral que tienen los bienes muebles, los cuales también se encuentran dentro del registro, registro que otorga certeza y seguridad para crear o modificar determinados actos jurídicos.

De acuerdo a lo señalado, se considera importante que para mejor comprensión del concepto se separe y analice cada palabra independientemente, primero la publicidad, esta se entiende, de acuerdo a lo señalado por la Real Academia Española como “[un] conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos” (2024). Lo que significa que, es necesario contar con un medio, de cualquier tipo, debido a que mediante la publicidad cualquier acto será conocido sin discriminar si cuenta con relevancia jurídica o no; sin embargo, en la presente investigación, será relevante únicamente el contenido jurídico que conste en el registro, en donde se plasma la realidad de las cosas registrables y al ser público permite que otros puedan conocer ello, al respecto Hernández Gil, (citado por Cornejo, 2009) el cual señala que,

Para este autor la publicidad propiamente dicha -en sentido técnico jurídico- solo se consigue por medio de órganos públicos registrales dispuestos para ese fin específico [...] Vemos así que, para esta manera de pensar, la única publicidad es la registral; es decir, la que se opera por medio de un registro. (p. 28)

Sobre ello este autor considera que la publicidad solo se consigue por medio de órganos públicos registrales, creados únicamente para publicar hechos relevantes a terceros, mediante un registro; asimismo, la publicidad de acuerdo a Huerta Ayala (2013) busca “la divulgación y conocimiento de acontecimientos de cualquier tipo lo cual no ocurre con la publicidad registral” (p. 19), lo que señala es que mediante la publicidad, cualquier acto, con o sin relevancia jurídica, se pone en conocimiento público, puede ser conocido también como publicación que es el acto de poner en conocimiento de todos un hecho o cosa, como forma de manifestación de lo reservado, oculto o secreto; en conformidad, Cabanellas De Las Cuevas (1993) considera que,

mediante la publicación, un acto es conocido o es expuesto para que cualquier persona pueda tener conocimiento de este.

Asimismo, la publicidad cuenta con un asidero constitucional, en donde “está consagrada como un principio constitucional regulado en el artículo 139 inciso 4 de la Constitución Política del Estado. [...] De esta manera, el principio de publicidad bien entendido constituye un instrumento de democratización de la justicia que contribuye a su mejoramiento. [...]” Acosta Olivo, López Roman, Melgar Tamara, Silva, & Torrez Altez (2013) (p. 302) concepto que permite determinar cuan necesario se considera este principio para la ciudadanía y el estado.

De acuerdo a lo señalado por la doctora Amado (2017), el principio de publicidad es:

El conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirían la calidad de publicas (notorias, manifiestas y patentes). (p. 108)

En donde “para publicitar un acto se utilizan diversos medios y para que sea conocido, siendo este contenido necesario e importante para determinados hechos o eventos de la vida jurídica” (Aguilar Llanos, y otros, 2014, p. 195) comentario traducido del libro La trascrizione. La pubblicità in generale del doctor Salvatore Pugliatti, el cual engloba adecuadamente que actos se publicitan en el Registro Público Peruano.

Teniéndose claro el concepto de publicidad, es necesario analizar la noción de la publicidad jurídica, la cual se basa en cualquier hecho o acto con relevancia o con connotación jurídica, el jurista Alan Pasco (2020), determina como concepto de la publicidad al:

Conjunto de medios que se emplean para exteriorizar, divulgar y extender el conocimiento o noticia de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones o acontecimientos adquieran la

calidad o estado de públicas, notorias, manifiestas y patentes. De este modo, la publicidad se opone a la clandestinidad, pues mientras aquella presupone divulgación y conocimiento, esta implica ocultación, desconocimiento, oscuridad. (p. 22)

Respecto del comentario del jurista Alan Pasco, podemos advertir que los actos que no son públicos, implicarían una ocultación, lo cual podría deberse a una intención de que ese acto permanezca oculto por resultar inconveniente para esta persona o en pocos casos, porque la parte interesada no cuenta con suficiente dinero para publicitar el mismo.

Asimismo, coincido con lo señalado por García, respecto a la finalidad esencial de la publicidad registral, que es el otorgamiento de seguridad jurídica, en sus dos facetas, tanto dinámica como estática, García García (1995) el cual señala que:

La seguridad jurídica estática exige que ninguna modificación ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular; por lo cual, si este es un propietario legítimo, solo cabe que sea despojado de su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo. En cambio, la seguridad dinámica, exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente. (p. 91)

Sobre la seguridad estática, el autor Vallet de Goytisoló (citado por Moisset, 2004) señala que la seguridad brinda protección a la relación creada entre una cosa y un sujeto, ante posibles cuestionamientos o problemas jurídicos ocasionados por terceros, esta protección es directa con quien aparece como propietario, protegiendo de quienes pretenden usurpar esa titularidad y sobre la seguridad dinámica señala que se debe proteger a la ciudadanía o terceros los cuales se involucran en la circulación de la riqueza, en donde se advierte a dos figuras relevantes, los acreedores del enajenante que su acreencia se encuentra garantizada con un bien

y los adquirentes quienes deben contar con la seguridad que el bien cuenta con una garantía mobiliaria (Moisset de Espanés, 2004) mediante la seguridad dinámica o también denominada seguridad de tráfico se procura proteger a los terceros que son parte de la circulación de la riqueza, como el acreedor que para el otorgamiento de un crédito opta, debido al riesgo que representa, en aceptar una garantía, la cual quedaría inutilizable, si se dispone del bien sin pagar la totalidad del préstamo, al menos que opte por prohibir o restringir la disposición de ese bien. Adicionalmente busca proteger a los adquirentes, que por desconocimiento adquieren un bien, el cual se encuentra gravado o embargado o en proceso de embargo, debido a que ni el proceso de tercería de propiedad podría suspender dicho embargo, puesto que la inscripción de la garantía mobiliaria fue anterior al título de fecha cierta, en este último caso, se podría considerar negligencia e irresponsabilidad, debido a que, la presunción no permite prueba en contrario.

Respecto a ello, se tiene lo señalado por Pasco (2020)

Es decir, si “A” es el propietario registral de un inmueble, la seguridad jurídica estática determina que “A” solo pueda perder su derecho si él interviene libre y voluntariamente en el acto de transferencia a favor de “B”. Por su parte, la seguridad jurídica dinámica significa que, si “B” ha inscrito indebidamente su derecho en el Registro y, valiéndose de ello, se lo vende a “C” (quien contrata de buena fe e inscribe su adquisición), entonces nada (incluso una eventual sentencia en la que se declare nulo el contrato de transferencia entre “A” y “B”) podrá perjudicar la adquisición que “C” hizo confiando en lo publicitado. (p. 110)

Este ejemplo refleja la realidad de la publicidad, mediante la cual otorga seguridad, si el derecho de A se encuentra inscrito, este podrá realizar actos determinados, pero que sucede con B si inscribió un derecho de propietario inexistente, en donde se le otorga un derecho como propietario cuando no es así y contrata con C quien confiando en lo publicado en el registro y en especial la inexistencia la publicación de hechos o situaciones ajenas que demostraban lo contrario; puesto que, al no ser de público conocimiento no debería afectar a este adquirente de buena fe, siempre y cuando no exista información que demuestre que si conocía de hechos que pueda afectar o afectaba la titularidad o el derecho del titular registral, que se encuentren

contenidos en el registro público y oficial que garantiza el estado, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, y el contenido de las inscripciones, abarca a la partida, los asientos y los títulos archivados que generaron el contenido del asiento y esta confianza al registro es esencial para los ciudadanos.

De acuerdo a Avendaño Valdez & Del Risco Sotil (2012), aseveran que:

La publicidad registral debe garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Sus efectos no operan únicamente sobre el titular del derecho inscrito, sino que se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el Registro. Por esta razón, uno de los principales efectos de la publicidad registral es la protección que se otorga a los que contratan con quien figura como titular de un derecho. Esto es lo que se conoce como el Principio de Fe Pública Registral. (pp. 188-201)

1.2.2. La publicidad en nuestra legislación nacional

La publicidad conceptualizada se remonta en España, sus orígenes se remonta en el país colonizador, en una época en donde reinaba el emperador del Sacro Imperio Romano Germánico Carlos I, de acuerdo a lo señalado por el autor Rodríguez, que, para determinar el origen de la publicidad registral, Rodríguez Villalobos (citando a Ortiz Mora y de la Cruz Berdejo, 2023) que:

Es preciso remontarse al año 1539, cuando en España, con la intención de “tener control de los actos que se realizaron en torno a los contratos de censo e hipotecas, promulgó la ‘Real Pragmática’. Esta ley tenía como fin que las ciudades y villas que fueran cabeza de jurisdicción tuvieran la obligación de llevar un libro denominado ‘Registro de Censos y Tributos’, desde entonces, la consecuencia de no registrar los documentos que se requerían era que estos no tendrían efectos ante terceros, es decir, “la no registración

implicaba que dichos actos no serían oponibles al ulterior adquirente de la finca, ni tampoco podrían alegarse en juicio”. (pp. 20-21)

Con lo cual es posible advertir, que sin un registro o un control no es posible que los acuerdos o diversos actos jurídicos puedan ser conocidos por otros, por lo que, no tendrían efecto, en especial, lo señalado crea los cimientos de esta importante figura, en especial teniendo en cuenta la actualidad peruana, de ese momento, aún existía regiones que aún no eran independientes; por lo que, su contribución al estado podría ser cobrada y mantener un registro de esta.

En relación con el punto anterior, Luna Escalante (2020), asevera que:

La publicidad registral no es otra cosa que el medio más adecuado que tienen los terceros para tener conocimiento efectivo del contenido de las inscripciones; por lo que, dicha institución se constituye en la herramienta que otorga el Estado para celebrar diligentemente actos jurídicos con trascendencia registral. (p. 23)

Concepto el cual se ve influenciado enteramente por el criterio de Díez-Picazo, concepto con el cual coincido y se reitera entre diversos autores, puesto que, el estado busca a través de su sistema de registro nacional proteger la legalidad de los actos, dentro de los cuales se encuentra la disposición de bienes.

La publicidad es institucional pues para que un acto tenga la calidad de público, es imperioso que, siga las normas y procedimientos señalados, en el presente caso, por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; una de las características es la exteriorización continuada, la cual busca reflejar o materializar los actos realizado de forma reiterada que existe sobre el bien; conocible, al realizar la divulgación de esta información la misma será conocible, sin admitir prueba en contrario y por último, se puede advertir la eficacia sustantiva, la cual puede ser reconocida por otros.

En conclusión, para el estado peruano a la publicidad se le puede definir como un sistema que incentiva y promueve la divulgación de la información relacionada con los bienes

que pueden ser susceptibles de inscripción otorgándole a esta información debidamente inscrita la calidad de cognoscible estas situaciones, a efecto de mantener y brindar protección pública o de conocimiento público, a través de una institución pública que tiene esta función registral para poder lograr ello, la publicidad es institucional pues para que un acto tenga la calidad de público, es imperioso que, siga las normas y procedimientos señalados, en el presente caso, por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; una de las características es la exteriorización continuada, la cual busca reflejar o materializar los actos realizado de forma reiterada que existe sobre el bien; conocible, al realizar la divulgación de esta información la misma será conocible, sin admitir prueba en contrario y por último, se puede advertir la eficacia sustantiva, la cual puede ser reconocida por otros.

1.2.2.1. Según el Reglamento General de los Registros Públicos

La normativa de publicidad registral vigente en Perú permite la participación de los ciudadanos en la defensa de sus derechos a través de un organismo de supervisión, los cuales también son conocidos como superintendencias, en la presente investigación la entidad encargada de supervisar o evaluar el registro de los contratos o los actos que se han celebrado, que cumplan con la normatividad vigente que corresponda, tiene una finalidad de cautelar la función registral, finalidad contenida en la Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos N° 26366, la institución pública que permite el registro público de actos con relevancia jurídica para el derecho peruano civil, se le denomina como Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la cual tiene principios, los cuales son criterios que orientan sus actos y funcionamiento de la entidad, mediante estos principios permiten garantizar la seguridad jurídica y ser transparentes con la información publicada, pues las mismas están al acceso de cualquier interesado, desde la visión formal, los ciudadanos pueden acceder a toda la información publicitada en el Registro, inclusive tienen acceso a copias certificadas con código QR, el cual permite una verificación real del contenido, poder usar las mismas copias certificadas sin perder la calidad de copias certificadas y desde la visión material aplican los contenidos del principio de legitimación registral y el principio de la fe pública, a efecto de garantizar la transparencia, legalidad y publicidad de los actos. (Ortiz Sanchez & Pérez Pino, 2024).

Por último, señala que el reglamento conforme a la propuesta elevada por la Dirección Técnica Registral, contiene conceptos importantes para la presente investigación, en específico

se tiene el título VIII, en el cual se demuestra que la publicidad registral es un servicio, en donde la publicidad registral formal tiene efectos las cuales tienen diferencias sutiles con la publicidad registral material, las cuales se desarrollará a continuación.

1.2.2.2. Según el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral

El reglamento advierte que la publicidad tiene diferencias, es por ello, que las separa en dos principios, la publicidad denominada formal, de acuerdo al artículo 8 de la normativa, se busca: “garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro” contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, prohibiciones contenidas en los artículos 47, 111 y 128; y, en el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral - Aprobado por Resolución N° 281-2015-SUNARP-SN (2015), modificado por Resolución N° 198-2021-SUNARP-SN publicado el 2021, garantiza la transparencia total de los fundamentos que ameritan la inscripción, y es efectivo puesto que, cualquier persona podría revisar el contenido, inclusive de los títulos archivados, que es el lugar o el espacio en donde se encuentran los documentos presentados que ameritaron la inscripción y para que produzcan certeza, es obligatorio que se encuentren debidamente publicadas.

Y la publicidad material garantiza que el registro otorgue, “publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo” contenido en el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral - Aprobado por Resolución N° 281-2015-SUNARP-SN (2015), modificado por Resolución N° 198-2021-SUNARP-SN publicado el 2021; al respecto este principio garantiza la publicidad de diversos actos o derechos inscritos, en donde se encuentra también las anotaciones preventivas, las cuales se encuentran inscritas en el registro que será objeto de la presente investigación, el registro vehicular, las inscripciones son de valiosa relevancia, pues permiten la persecutoriedad de un bien, en la presente investigación se refiere a bien mueble, el cual es objeto de disposición y perdida aún más riesgosa que de un bien inmueble, en especial si se tiene en cuenta que la disposición del bien mueble bastara con la tradición (entrega física)

del mismo y dependerá del nuevo adquirente inscribir o no su derecho, la inscripción con fecha posterior al acto es posible pero resulta ser insegura y extremadamente riesgosa, debido a que el titular registral a pesar de no tener el bien, puede seguir disponiendo del mismo.

Y por último, respecto a este principio es que, expresamente, menciona que el contenido de las partidas registrales afectan a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, este último párrafo, será objeto de investigación, dado que, la partida registral publica solo contiene información que para el registrador es importante, lo cual, en algunos casos, se encuentra incompleta y el conocimiento de lo inscrito en el asiento registral permitirá la oponibilidad y no podrá ser justificante porque afecta a todos.

Es necesario resaltar la relevancia directa con el Reglamento de Publicidad, en donde el artículo 3 señala que, “el registro es público y la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros. La publicidad registral tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable” Resolución N° 198-2021-SUNARP-SN (2021), como se mencionó anteriormente, se busca materializar, exteriorizar o demostrar los actos inscritos o anotados para hacerlos cognoscibles a los terceros, de quienes se presume el conocimiento del mismo y cuentan con seguridad jurídica; por último, se menciona en las disposiciones complementarias, transitorias y finales que se aplica de forma supletoria la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.

Y la publicidad registral de acuerdo a lo señalado en el artículo 3 del Reglamento de Publicidad: “el registro es público y la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros. La publicidad registral tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable”, el reglamento sintetiza lo correspondiente a la publicidad, teniendo en cuenta su naturaleza pública, la materialización de la realidad jurídica, de los derechos y de los actos inscritos que le corresponden al bien, para así demostrar la realidad del bien y de esta forma, el tercero puede conocer todo ello, revisando realidad física y el registro, inclusive de forma virtual, rápida e inmediata, al igual que los títulos archivados los cuales se encuentran inscritos y el acceso a los mismos es inmediato.

1.2.2.3. Según el Código Civil

Es necesario mencionar lo regulado en el artículo 2012° señala que: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” Código Civil (1984), de acuerdo a dicho artículo es necesario resaltar la presunción existente sobre que todos tienen pleno conocimiento del contenido de las inscripciones registrales; sin embargo, se advertirá en la presente investigación que es importante tener claro a que se refiere con el contenido de las inscripciones, si es únicamente el contenido del asiento registral o el contenido del título archivado que dio merito a este asiento. es de vital importancia resaltar que se presume sin que se pueda admitir prueba en contrario lo que existía o existe en el contenido de las inscripciones, en donde será objeto de análisis que el contenido protegido por el principio de publicidad involucra no solo al asiento registral, sino todo el contenido de los documentos que dieron merito a la inscripción; asimismo, el contenido del asiento es un resumen que el registrador considera que es lo más importante de los documentos presentados, ello en razón de la gran inversión de tiempo que involucra transcribir grandes fragmentos de textos, ello fue advertido mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 186-2004-Sunarp-SN y la Directiva N° 005-2004-SUNARP/SN, “Normas para Facilitar la Digitación de Asientos Electrónicos”, emitidas el día diez de mayo del año dos mil cuatro, en donde convienen facilitar la digitación para lograr reducir el tiempo de atención a los usuarios y lograr que los asientos cuenten con la información primordial de acuerdo a lo que determine el registrador. En ese sentido Alarcón Collazos & Solís Gózar (2013) señala que:

Brindar seguridad jurídica, otorgando un valor al documento o hecho que pueda ser reconocido y aceptado por terceros, y que estos pueden ser reproducidos tal cual, mediante las técnicas y formas que implican una correcta conservación y genuina reproducción de dichos actos y documentos. (p. 15)

Dentro de este concepto se puede entender que el notario actúa con conocimiento para otorgar un valor al documento o al acto, este conocimiento se puede equiparar con la compleja función calificadora de los registradores, inclusive los abogados con su conocimiento en

derecho, pueden advertir si existe alguna cláusula o algún acto que pueda arriesgar al comprador e informarle de esto, para que el comprador pueda tomar una decisión informada.

1.2.2.4. Según los Precedentes de observancia obligatoria.

Es primordial mencionar que, el principio de publicidad abarca otros cuerpos legales como el Reglamento General de los Registros Públicos Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN publicado el 2012, modificado por Resolución N° 0041-2024-SUNARP-SN publicado el 2024, en donde reconoce como títulos preliminares a la publicidad desde dos conceptos diferentes, como publicidad material y formal, las cuales serán objeto de mayor análisis en el siguiente punto, respecto a la publicidad registral, se advierte que, es considerado como un trámite, en donde se emite certificados literales; asimismo, se advierte que mediante estas modificaciones se busca para mejorar, automatizar, sistematizar y actualizar el servicio de emisión de certificados mediante el Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL) el cual otorga certificados literales firmados digitalmente por la SUNARP, mediante agente automatizado, firmando este mismo como titular y suscriptor, de esta manera este concepto se logra materializar mediante un trámite y la expedición del certificado literal que cumple con informar lo inscrito y certifica que el contenido es válido, mediante la firma digital, código de verificación y código QR; en adición, el Decreto Legislativo N° 1049 del Notariado, señala en el artículo 2 que “el notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia” (2021), de acuerdo a lo señalado el notario es el que se encuentra capacitado como para equiparar la función calificadora y de legalidad autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran, si bien es cierto el objeto de la presente investigación no es la función notarial; sin embargo, es necesario señalar ello debido a que, forma parte de las posiciones en contra de que los usuarios revisen los títulos valores debido a su desconocimiento de la materia y el derecho. Asimismo, con la variación de la normativa mediante el Decreto Supremo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria, se podrá ocasionar mayores daños para los ciudadanos que desconocen y adquieren un bien embargado o que sobre él pesa una garantía, generando así una incertidumbre, la ventaja de la

modificación, entre otras razones, será que, con la mínima participación del notario, el costo será menor, eliminando exigencias anteriores y convirtiéndolas en opcionales.

Al respecto, existe una resolución con calidad de precedente de obligatoria observancia en materia registral, Resolución N° 007-2002-ORLC/TR, la cual se encuentra relacionado con el artículo mencionado y que a pesar que en el contrato no se consigna la información de la medida cautelar inscrita en Registros Públicos, resulta procedente inscribir una transferencia de un bien afectado con medidas cautelares, pues de acuerdo con lo señalado en el artículo 2012° se presume *iuris et de iure* no es posible admitir ni mucho menos actuar o permitir prueba que pretenda acreditar, en este caso, que desconocía lo publicitado en la partida registral (Canelo Rabanal, 2017) que todos tienen conocimiento del contenido de los Registros Públicos en donde el doctor Canelo, advierte que, la misma ley expresamente señala esta presunción, presunción que es considerada por cualquier persona en forma verdadera, sin tener en consideración ni ser materia de evaluación o de juzgamiento si es real o no; por lo que, no es necesario una estimación al respecto, puesto que el código civil o el documento que se aplica de manera supletoria o de acuerdo a lo señalado en el cuerpo legal. Adicionalmente, Devis Echandía (2000) señala que, el hecho presumido no requiere prueba ninguna. Por lo tanto, resulta claramente inútil la práctica de medios para corroborar lo presumido el juez debe rechazar este tipo de medios probatorios por economía procesal y así evitar inclusive motivar las resoluciones con este tipo de medios probatorios. (p. 163)

1.2.3. Publicidad Material

Este tipo de publicidad surge como protección de las inscripciones para terceros adquirentes y como cognoscibilidad de los asientos registrables y como instrumento de valor constitutivo de la exigencia o acto registrable (Guevara Manrique, 1985, p. 13), esta publicidad sirve para proteger a los terceros adquirentes de derechos, quienes cuentan con buena fe para realizar un acto jurídico o un contrato jurídico para adquirir un bien, de acuerdo con los lineamientos de los registros que correspondan y convirtiéndose también, como fin primordial del Registro, debido a que se ponen en conocimiento los actos públicos de un bien, para que el tercero pueda contratar.

La publicidad material descansa en que “el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hayan tenido conocimiento efectivo del mismo” (Luna

Escalante, 2020, p. 366), preconcepción la cual reitera la fuerza de este tipo de publicidad y de protección del contenido inscrito. Al respecto el autor Rimascca Huaranca (2015) prioriza que:

La publicidad registral material o sustantiva viene a ser la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas plasmadas en el contenido de las partidas registrales, la misma puede afectar a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, tanto que, la publicidad material tiene una oponibilidad *erga omnes*. Cabe señalar la publicidad material tiene doble dimensión, positiva y negativa. (p. 67)

Concepto del cual se puede advertir las características de la publicidad material, en donde mediante este tipo de publicidad se permite el conocimiento obligatorio que no admite pruebas en contrario y permite que el acto sea oponible *erga omnes*, en donde la dimensión positiva permite presumir y la negativa afirma. Sobre estas dimensiones, el autor Muro (1992) refiere que, en realidad “el acto inscrito perjudicará a terceros desde la fecha de su inscripción, sin que pueda invocarse su ignorancia para evitar ese efecto (publicidad positiva) mientras que el acto inscribible y no inscrito no le perjudicará (publicidad negativa)”. (p. 17)

Asimismo, Amado (2017) menciona que la publicidad material, “para un sector de la doctrina mayoritaria, la eficacia material de la publicidad en el sistema registral peruano se concreta en tres principios registrales fundamentales: legitimación, [...] oponibilidad y fe pública registral” (p. 297), estos tres principios se encuentran íntimamente relacionados con la publicidad material, debido que, a través de la legitimación, se legitima al titular registral y los dos últimos protegen a quienes puedan adquirir el bien.

Por último, Amado (2017) transcribe los efectos de esta publicidad los cuales son:

Primero la cognoscibilidad, en donde el contenido de la partida registral afecta a los terceros, oponibilidad, en donde los actos o derechos no inscritos ni anotados en el registro, no afectan al mismo ni perjudican al tercero diligente que si inscribió su

derecho en el registro; y, por último, el efecto legitimador, en donde el titular se encuentra legitimado para actuar de acuerdo al contenido. (p. 298)

1.2.3.1. Según el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos

Se determina como concepto de la publicidad material el siguiente, artículo I: “El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencia. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo” Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (2012), de acuerdo con ello la publicidad material significa que, mediante el registro, el contenido de las partidas registrales son públicos para todos.

Mediante dicho cuerpo legal se regula este principio, en donde se otorga a los actos o derechos inscritos y las anotaciones la publicidad, reconocimiento; asimismo, realiza la previsión sobre la oponibilidad de los datos contenidos y precisa que se trata de una presunción la cual se ejerce sobre todos.

1.2.3.2. Según el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral

Es relevante, el contenido consignado en el artículo 4 del reglamento, en donde se conceptualiza la publicidad material: “La publicidad material alude a los efectos que derivan de la inscripción o anotación registral previstos en el presente reglamento y otras disposiciones legales. Tales efectos presuponen la calificación registral de los derechos y actos inscritos o anotados”. Al respecto Tambini (2020) considera que es necesario precisar que, “en la calificación no se debe evaluar solo la legalidad del título formal presentado al registro, sino además la validez del acto contenido en este” (p. 550), en dicho pronunciamiento el registrador se encuentra obligado a evaluar la validez, lo cual es correcto y necesario para garantizar la transparencia y legalidad del registro.

Estos efectos, son vitales para cualquier acto; dado que, Tambini (2020) garantiza que, “la publicidad registral no solo atribuye cognoscibilidad legal a las situaciones jurídicas

inscritas, sino además atribución de veracidad o de verdad oficial de los actos y contratos que publicita” (p. 550), concepción la cual es atinada, en donde las situaciones jurídicas inscritas representan la legalidad materializada, porque han pasado por dos filtros, el notario y el registrador.

Siendo que en el archivo registral se almacena toda la información que puede determinar la existencia de riesgo o también ayudara al comprador a realizar ese acto con la seguridad del contenido registral, porque no es congruente adquirir un bien sin revisar lo contenido de este en su partida y lo contenido sobre este en la partida registral, teniendo en cuenta que el asiento registral se expresa un extracto de un acto; por lo que, revisar únicamente este asiento podría ser negligente debido a que la realidad total de dicho acto se encuentra en el título archivado, con cláusulas que a criterio del registrador no se consigna en el asiento, por cuestión de tiempo, eficiencia o por omisión.

1.2.4. Publicidad Formal

Como primer eje de la presente investigación, Luna (citando a Carmelo Díaz, 2020) advierte que:

Por publicidad formal ha de entenderse el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique ante el Registro tener interés en averiguar lo que solicita conocer. Es decir que el Registro es público. (p. 369)

El Registro Público busca garantizar el acceso a su información de formas inmediatas, certificadas y en algunos casos gratuitos. Asimismo, Luna (2020) realiza una aclaración, a efecto de evitar confusiones, que el Sistema Registral Peruano, ha determinado que, no es necesario justificar la solicitud de acceso a ese tipo de información, a excepción de la información privada, adicionalmente, no es necesario que deje constancia en la solicitud de los motivos para recurrir al acceso de la información. (p. 369)

La publicidad material y formal forman parte de la dualidad de la publicidad, ambas publicidades son parte y todo, mediante la aplicación de ambas se logra brindar un servicio transparente y de calidad; asimismo, al brindar este servicio se encuentra de manera intrínseca los efectos de la publicidad formal, de acuerdo con Moisset de Espanés (2004):

- Garantiza la posibilidad de conocimiento del contenido de las partidas registral y del archivo registral. No garantiza conocimiento efectivo de los asientos de inscripción, sino de su accesibilidad.

- La exteriorización de la información registral tiene vigencia únicamente a la fecha, día y hora de expedición. Al ser ello así, expedido un certificado de gravamen de un inmueble, este instrumento público no tendrá una vigencia de 15 o 30 días, sino que tendrá vigencia a la fecha y hora exacta de su emisión, a diferencia de los certificados expedidos por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, que tienen una vigencia de 30 días. (p. 370)

En estos efectos, se advierte la realidad de esta información, en especial sobre la vigencia de la misma; dado que, pone en conocimiento del contenido de la partida; sin embargo, este conocimiento es del contenido hasta ese momento en ese registro, mas no es de algún hecho posterior, lo que correspondería, sería revisar permanentemente los cambios de la titularidad que puedan existir sobre el bien y activar los servicios que ofrece el Registro Público.

En adición, Rimascca Huarancca (2015) señala que, la publicidad registral formal, también denominada como adjetiva contiene la información acerca de las situaciones jurídicas registrales que consta en las partidas registrales (p. 67), en el mismo sentido, el autor Chico y Ortiz (2000) advierte que, en la publicidad el aspecto formal se puede reducir la forma o modos de efectivizar la notoriedad de las inscripciones, permitiendo con mayor facilidad el acceso. (p. 187)

Asimismo, el autor profundiza sobre la publicidad formal, en donde Chico & Ortiz (2000) desarrollan:

La cognoscibilidad juega un papel muy relevante, casi protagónico, para los que pueden estar interesados en ello y en los medios mediante los cuales permiten el acceso a este conocimiento, así como materializar el conocimiento contenido en el Registro, a través de la exhibición de la partida o de los títulos archivados, inclusive los que se encuentren en calificación o ingresados, así mismo está comprendido por la solicitud y entrega de copias simples o informativas, de forma virtual o física a través de una solicitud o de la entrega de esta información mediante una solicitud escrita o verbal. (p. 189)

Existen límites a la solicitud de publicidad por considerarse información protegida por el derecho a la intimidad, de acuerdo a lo señalado por Amado (2017), los cuales son entre otros, los títulos archivados, los cuales la autora considera que todo lo relacionado con ello es de acceso único del titular o titulares del derecho, al respecto y de acuerdo a lo analizado en estos títulos se encuentra información relevante para casos en donde puedan afectarse los derechos de un tercero, como un comprador, como por ejemplo, podría tenerse en cuenta los casos objeto de análisis de la presente investigación, en donde el acreedor garante negocia cláusulas con el deudor garante respecto a la prohibición de disposición de su bien, incluyendo algunos la opción de realizarlo siempre y cuando tenga su aprobación y dichas cláusulas solo se encuentran en el título archivado; por lo que, restringir el acceso a dicho título podría ocasionar que terceros de buena fe adquieran el bien sin conocimiento de la cláusula prohibitiva, lo que ocasionaría posibles daños económicos a dicho tercero y al garante mobiliario, porque no podría cobrar la deuda con ese bien sino tendría que buscar otro bien, dejando inutilizable una garantía inscrita en Registros Públicos. Y el acceso a este tipo de actos, el registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos contenidos en títulos archivados. (pp. 303-305)

Este tipo de publicidad formal, se clasifica en: Formal Simple y Formal Certificada, al respecto considero que es necesario conocer estas diferencias y tener en cuenta que cada una cuenta con una determinada cantidad de tiempo de entrega y apreciar cuales son inmediatas, debido a que en estas se consiguen una menor cantidad de información y en la presente clasificación se omiten todas las formas posibles de obtener la publicidad formal, es debido a que no son relevantes a excepción de la reproducción de los títulos archivados de un

determinado asiento de la partida registral, debido a que se desarrollara el mismo posteriormente, dicho certificado se obtiene de manera inmediata dependiendo del año del título, en muchas oficinas el título por error o por antigüedad no se encuentra digitalizado por lo que la entrega de este demora, dependiendo de la oficina y la cantidad de carga que tenga; además, el costo es mayor a una copia simple; sin embargo, la información contenida en el mismo es de vital acceso para conocer la totalidad de un acto jurídico que ayudara a determinar la concretización de un acto.

1.2.4.1. Según el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Público

De acuerdo a este texto la publicidad registral formal, se tiene lo contenido en el artículo II del Título preliminar el cual refiere que, “garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales [...] el personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro”. del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN (2012),

Inicialmente. asegura que el registro es público, a través del cual cualquier ciudadano o persona puede solicitar acceso, siempre y cuando sea información plausible de ser publica, dentro de estas excepciones, se encuentran los actos o inscripciones relacionadas directamente con la información privada de una persona; por lo cual, a efecto de evitar una vulneración y acceso a esa información privada, es que esa información cuenta con reserva, las otras, previo pago del derecho que corresponda, son de público acceso y permite asegurar a la persona la información a su disponibilidad contenida en el registro, en donde además, se le pone en conocimiento la existencia o inexistencia de registros preventivos vigentes o caducos, los caducos que aún no han sido canceladas, son las anotaciones observadas no subsanadas las cuales aún no tienen ese mandato de cancelación, para advertir de ello el registro asegura a través de una indicación, que existe un título pendiente, el cual no tienen ningún efecto; sin embargo, es necesario precisar que de acuerdo al principio de buena fe este título cancelado puede ser objeto de análisis para la parte a efecto de no afectar su buena fe.

1.2.4.2. Según el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral

De acuerdo al artículo 6 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral (2012), la publicidad formal “brinda a través de medios electrónicos o en soporte papel, garantizando el acceso a toda persona al contenido de la partida registral y, en general, de la información del archivo registral”. Advirtiéndose que este tipo de publicidad es un trámite administrativo en donde se materializa la publicidad material, que mediante el medio electrónico o en papel se consigna el contenido de lo inscrito en la partida y adicionalmente, deja claro que se encuentra dentro de este tipo de publicidad la información del archivo registral, como se mencionó anteriormente, este reglamento reconoce como parte de este archivo, a las partidas registrales, los títulos que dan mérito a las inscripciones registrales, incluidos también los títulos archivados, las solicitudes inclusive denegadas y los índices y los asientos de presentación en medios informáticos o en papel. Por lo que, además de reconocer este tipo de publicidad también se reconoce toda la información contenida.

En el artículo 8 del reglamento, también considera como parte de las fuentes documentarias para brindar el servicio de publicidad a las siguientes: “a) El asiento registral donde consta el acto o derecho inscrito. b) La partida registral. c) El título archivado. d) los índices informatizados conformados por la data almacenada en el procedimiento registral de inscripción. e) la solicitud de inscripción denegada con las respectivas esquelas de observación, liquidación y tacha, según corresponda. f) Otros, de acuerdo a la especialidad de cada registro. El título que se encuentra en trámite no es fuente documentaria para brindar el servicio de publicidad formal” (2012), fuentes que se encuentran reguladas en el artículo 8 del presente reglamento, dejando bases claras sobre un tema que se desarrollara con mayor profundidad posteriormente y que servirá para entender que los títulos archivados forman parte de los documentos que un abogado o una persona tiene que revisar para poder adquirir un bien que no represente un riesgo o que pueda ser objeto de una ejecución posterior; asimismo, estos coinciden con el contenido.

1.2.4.3. Según el Código Civil

Esta dimensión de la publicidad, se encuentra regulada en el artículo 2012, el cual regula que, “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones” Código Civil (1984), en este artículo se encuentra consignada

la presunción mediante está se presume que toda persona tiene pleno conocimiento de las inscripciones, las cuales son de publico conocimiento, inclusive sin previo pago, en este artículo se encuentra regulado la garantía que el Estado ofrece para tener conocimiento. (Luna Escalante, 2020, p. 365)

De acuerdo a lo analizado, se puede advertir este tipo de publicidad, es la razón del registro, la existencia misma del registro, es por ello que la publicidad es la característica primordial de Registros Públicos, lo cual permite continuar con la presente investigación, en razón de hasta donde abarca esta publicidad, que actos se consideran públicos de forma *iure et iure*.

Esta característica y principio se encuentran establecidos dentro de las fuentes registrales y como se advierte en puntos anteriores analizamos el reglamento específico y luego la norma general; sin embargo, es necesario resaltar que en el reglamento general se consigna la publicidad formal.

1.2.5. Los Principios Registrales.

En el presente punto, se desarrollará el preludio de los principios registrales, en donde se analizarán los mismos, primero, de acuerdo a Basilio Santos (2024), es necesario determinar la preconcepción de principio o principios, de acuerdo a conceptos de diversos juristas, define como principio al “inicio, la fuente, la causa primera o base de alguien o de algo; es decir, es la medula o punto relevante por ser el primer momento de la existencia de alguien, de un acto u objeto” (p. 18); asimismo, este concepto se refiere a los principios en general; sin embargo, esta palabra en el contexto jurídico varía de concepto y para Basilio, quien comparte su comentario con los criterios de Robert Alexy y Manuel Atienza, señala que es necesario, “entender a los principios registrales como normas jurídicas”. (p. 21)

Habiendo entendido este primer concepto, corresponde desarrollar el concepto de principios registrales, Basilio (2024) afirma que:

Son normas jurídicas con ideas fundamentales que sirven de orientación, guía y base para la interpretación de la legislación y cumplimiento funcional dentro de un sistema

registral determinado [...] son normas jurídicas directrices, de base o de guía para el procedimiento registral; son normas jurídicas de guía para la interpretación de todas las normas jurídicas aplicables en la función registral (p. 42)

Estos principios son reconocidos en la normativa señalada con anterioridad, los cuales son considerados como una parte esencial de la rama, en este caso, registral, la autora Amado (2018), ha agrupado los criterios de diversos autores como Roca Sastre, García García, Hernández y Rubio los cuales señalan que los principios se pueden conceptualizar como: los caracteres básicos de un sistema, en el cual a partir de una sintetización técnica del análisis del ordenamiento jurídico obtiene un resultado, el cual constituye normas o reglas primordiales, las cuales crean directrices y son la guía de los actos relacionados con el derecho registral y sirven de base para el mismo y de acuerdo a la autora los principios son las reglas generales extraídas de la propia legislación. (pp. 101-102)

En la sociedad peruana, se ha determinado un sistema registral, el cual tiene como eje central la fe pública registral, de este tipo de derechos primordiales para el sistema registral se desprenden los principios, de acuerdo a Tarazona (2010), “se adoptó el sistema de inscripción, sistema que otorga mayores seguridades al tercero interesado para la adquisición de un bien, o para recibir uno como garantía, [...] dicho sistema se encuentra regido por principios registrales”. (pp. 158-159)

1.2.5.1. Oponibilidad

La oponibilidad es el principio mediante el cual el registro asegura que las inscripciones realizadas, serán de imperioso conocimiento de las partes, sobre ello Bullard (acotación citada por Beaumont Gállirgos, 2014) afirma que “la oponibilidad a terceros se desprende, inequívocamente, del registro respectivo; y, en tal virtud, es este último el que establece que relaciones jurídicas priman sobre cuales otras. Basta acudir a la partida” (p. 97), en donde la partida asigna el orden de prelación de cada registro, de acuerdo a la fecha y hora de ingreso de cada acto y para determinar sin lugar a dudas bastara una revisión a la partida.

La autora Amado Ramirez (2021), consigna que:

La oponibilidad de un derecho garantiza la exclusividad de la titularidad de un derecho y tiene que ver con la posibilidad de que los terceros conozcan el derecho ajeno que han de respetar [...] existen dos clases de oponibilidad [...] a) *Erga omnes*: Es una cualidad o mecanismo de título con el que cuenta todo derecho subjetivo, sea cual fuere su naturaleza y por el solo hecho de serlo, en tanto que ha de ser respetado por la generalidad de los terceros [...] b) Oponibilidad registral: Es un mecanismo de título con que contara un derecho subjetivo en caso de que acceda al registro y que permitirá hacerlo valer frente a terceros. (p. 248)

La oponibilidad es un derecho que otorga el registro público, cuando un propietario inscribe su título, y para determinar los criterios de prevalencia es necesario advertir el contenido del artículo 1135 del Código Civil (1984): “a) La inscripción registral de buena fe, b) La fecha cierta, c) La antigüedad de la fecha cierta y d) La antigüedad del título”, este primer supuesto se aplica en la doble venta, en donde se transmitió la titularidad del bien a dos personas diferentes por el propietario o ante la existencia de títulos incompatibles que realiza un mismo sujeto o se subdividen en tramos sucesivos que tienen un origen común; asimismo, el artículo 2022, del mismo código, tiene a títulos incompatibles que provienen de sujetos distintos o se subdividen en tramos sucesivos paralelos y autónomos, cada uno tiene un título de origen diferente, tendrá como criterio de oponibilidad la inscripción registral de buena fe, Sánchez (2025), en donde la norma indica como preferir o escoger el mejor derecho de propiedad de quienes aseguran ser propietarios, advirtiéndose que, la oponibilidad se adquiere al inscribir el título en Registros Públicos y de acuerdo a las circunstancias se aplicaran los criterios señalados, en ambos casos es necesario contar con el derecho inscrito y actuar con buena fe, la inscripción otorga oponibilidad ante los demás.

En la presente investigación se analiza, entre otros temas, la inscripción de las garantías mobiliarias, las cuales cuando la Ley 28677 se encontraba vigente, eran inscritas en el Registro de Contratos Mobiliarios, sobre ello, Beaumont (2014) asevera que, “las inscripciones tienen efecto declarativo. Estas otorgan preferencia y oponibilidad ante terceros desde la fecha de su inscripción, cuyos efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación, salvo pacto distinto” (p. 155), actualmente el decreto legislativo 1400, el régimen de Garantía Mobiliaria

vigente, a través del artículo 19.2 dispone que, se puede publicitar contratos a través de la inscripción de éstos en el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias, lo cual les confiere beneficios, con ello se acredita la permanencia de seguridad que brinda el registro a los actos inscritos.

1.2.5.2.Principio de Legalidad

Este principio contiene una de las características más importantes del Registro Público y de la gran responsabilidad que tienen los registrados, dado que, la normativa registral establece de acuerdo a Rimascca Huaranca (2015), que:

Los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Cabe resaltar que están dentro de los alcances de la calificación, no solo evaluar la legalidad de los documentos que se presentan al registro (título formal), sino también la "validez del acto" (título material), es decir, tanto el Registrador y como el Tribunal Registral deberán tener en cuenta al momento de realizar el control de legalidad de los títulos ingresados al registro las normas generales de validez de los actos jurídicos, así como las específicas de cada contrato en particular. (p. 28)

Asimismo, realiza una precisión sobre que, el registrador y los vocales del Tribunal Registral deben revisar las normas específicas de cada contrato en particular, Tambini (2020) reitera la posición que, quien debería corregir su propia omisión sería el registrador, en merito a este principio y a otros. (p. 45),

1.2.5.3.Legitimación registral

Este artículo contiene un importante principio el cual Gonzales Loli (2002) advierte así:

Brinda una presunción relativa de exactitud y validez de las inscripciones y que para la doctrina es expresión de la tutela a la seguridad jurídica estática, lo que significa que el titular de derecho no puede ser privado del mismo sin su consentimiento. (p. 13)

Mediante este principio el derecho otorga una presunción la cual acepta pruebas en contrario, permite acreditar hechos que adviertan una exactitud y validez contraria del contenido de las inscripciones, en la doctrina consideran que, mediante este principio se procura la tutela de la seguridad jurídica y todo lo relacionado para proteger el contenido de lo inscrito, esto puede ser considerado como una protección que otorga el estado si las partes inscriben su derecho, otorgan una presunción que solo puede ser destruida si se acredita lo contrario y es necesario realizar una aclaración sobre este artículo, respecto a la exactitud y validez, es primordial mencionar que este principio pretende considerar que la realidad es exacta a lo que se encuentra debidamente inscrito y todo ello es válido, pues ha pasado por un filtro, el filtro del registrador en función registral.

1.2.5.4. Fe Pública Registral

Este principio, es el reflejo de la seguridad que permite el registro; dado que, si una persona adquiere un bien en mérito de quien se encuentra consignado como propietario en la partida registral y de acuerdo a Rimascca (2015):

El principio de fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral, ya que permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente. (p. 70)

De acuerdo a este principio, a pesar de que, el título con el cual el transferente adquirió el bien, sea declarado nulo o se rescinda o se resuelva, permanece como valido el título mediante el cual el tercero de buena fe adquirió el bien, de esta forma se protege a quien adquiere un bien

previo análisis del contenido de la partida y que el contenido de los títulos archivados coincida con el contenido del asiento.

En concordancia con el criterio asumido por la autora y la posición del presente trabajo Ortega Mejía (2023) en conformidad con este principio, establece que:

Es necesario precisar y defender que la fe pública registral en su concepción original alcanzaba solamente a los asientos porque estos son el resultado de la conjugación de los principios registrales de publicidad registral, calificación y titulación pública y, por tanto, están previstos de una garantía indemnizatoria. Los títulos archivados, por el contrario, no tienen esta protección. Por lo que es ofensivo menoscabar al asiento como mero resumen del título archivado dejando de lado toda la articulación del sistema registral que está dotado de múltiples garantías y efectos jurídicos plenos. (p. 78)

1.3. FUNCIÓN DEL REGISTRO

La función del registro, en conformidad con Gonzales (2013), el cual sostiene que:

La función registral es típicamente administrativa, pues se trata de un examen técnico-formal, sujeto a límites estrictos cuyo objetivo es determinar la legalidad formal de los títulos. Es un examen técnico por cuanto la evaluación se circunscribe a determinados aspectos del título documental y estrictamente del acto inscribible, según los parámetros del ordenamiento positivo. (p. 15)

Como se mencionó anteriormente la función del registro en aplicación de los principios, involucra no solo a una revisión formal del documento sino también de la sustantiva, del acto; asimismo, el registro tiene la obligación de publicitar la información para lograr cumplir con el principio de publicidad y cautelar los derechos registrales.

1.3.1. Garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos - SINARP

Un hecho cuestionable en la presente investigación será la publicidad registral respecto al contenido de los títulos archivados, si será necesario contar con el contenido de las cláusulas en el asiento registral o basta con lo contenido en los títulos archivados, sobre ello Rimascca Huaranca (2015) señala que:

Por la publicidad formal, se garantiza que toda persona acceda al conocimiento del contenido de las partidas registrales en general, así como también obtenga información del archivo registral [...], la publicidad de los Registros Públicos se realiza hasta los archivos registrales, los cuales están constituidos por los siguientes documentos: [...] b) Los títulos que han dado merito a las inscripciones [...]. (p. 239-240)

En dicho pronunciamiento señala que, por la publicidad formal es posible acceder a datos relevantes; por lo que, es responsabilidad del acreedor y deudor, verificar que, todas las

cláusulas que son necesarias estén inscritas en el asiento registral y en especial porque este asiento se encuentra publicitado y de fácil acceso, inclusive de manera gratuita a todos.

Asimismo, como parte de las garantías del sistema, se cautela la independencia de los registradores y funcionarios registrales, a los cuales no se les puede exigir ordenes o cumplimiento de actos ilegalidades, así como cautelar la independencia y criterio de cada uno en seguimiento de la normativa registral; la seguridad de quienes confían en lo inscrito y registrado, la corrección y si correspondiere la indemnización de los errores y por último, la invariabilidad del contenido del asiento, solo por modificación correspondiente.

1.3.2. Sistema Registral

De acuerdo a Bullard Gonzalez (2018) se advierte la necesidad de la existencia de:

Un sistema de transferencia de propiedad coherente, debe dar al adquirente la certeza de poder excluir a cualquier otro pretendido adquirente, es decir una posibilidad de exclusión total. Un sistema que no reúna estas características no permite una efectiva internalización de todos los beneficios y costos externos (externalidades), por lo que, no creará los incentivos necesarios para una eficiente asignación y uso de los recursos escasos. (p. 130)

El autor menciona que ante este tipo de inseguridades que, se advierte que ha sucedido, existe el riesgo de la inexistencia de un sistema de transferencia de propiedad coherente y este sistema sería el sistema registral peruano de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ocasionando que, otras personas o entidades financieras o bancarias no realicen ningún contrato de garantía mobiliaria o que aumente exorbitantemente el costo de los intereses, tampoco, permitiría que, los ciudadanos puedan internalizar o darse cuenta de todos los beneficios que este acto jurídica les pueda dar, en especial causaría un desorden e inseguridad económica, afectando verdaderamente al estado en general, por no cumplir con proteger a la ciudadanía.

Asimismo, Bullard Gonzalez (2018) prioriza que se debe garantizar:

Un sistema de transferencia de propiedad óptimo, debe entonces cumplir con dos objetivos. En primer lugar, debe permitir la máxima circulación de la riqueza, esto es, conseguir que se dé el mayor número de operaciones de intercambio eficiente posible, haciendo fácil contratar. En segundo lugar, debe eliminarse o reducirse el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir, generar seguridad jurídica para los adquirentes [...] Ambos objetivos reducen costos de transacción. Por un lado, poner pocas exigencias para transferir la propiedad facilita la contratación, pues reduce el costo de llevar a cabo la transferencia. [...] Por ello, se produce un conflicto que ha generado grandes discusiones en torno a si es el sistema consensualista o el registral el mejor desde el punto de vista económico. (p. 134 y 135.)

Considero que, gracias a este comentario nació la idea del cambio de la normativa registral relacionada con la Garantía Mobiliaria, en donde, un documento privado es más barato y fácil de alterar que un documento público, en donde este último crea la cognoscibilidad y a pesar de eso prefirieron reducir el costo de transacción reduciendo las exigencias que, reducir los pasos o tasas registrales o de otros costos.

1.3.3. El sistema de inscripción registral que ha adaptado el Perú

El Perú ha adaptado el sistema declarativo como el sistema registral en donde, Gonzales (2014) aclara que:

Se establece que el derecho real nace con prescindencia de la inscripción, pero esta tiene el efecto de eliminar cualquier obstáculo para que se produzca la plena efectividad del derecho transmitido [...] en el caso de la inscripción declarativa, el primer comprador es propietario siempre que cumpla la ley de circulación de los bienes inmuebles (consentimiento o entrega) Sin embargo, ese adquirente (pleno y con todas las potestades) sufre el riesgo teórico de que sea vencido en caso que se inscriba un derecho

incompatible con el suyo. Si ello ocurre el segundo comprador, con inscripción, será el preferido y, en consecuencia, habrá adquirido la propiedad en desmedro del primero, quien vera decaer su adquisición. (pp. 70-71)

Al respecto, el autor advierte que, en el derecho peruano no es indispensable, ni vital ni obligatorio la inscripción de la adquisición de un bien en el registro, para la validez de dicho acto, por el solo efecto del contrato o bastara con cumplir la ley acerca de la circulación de los bienes inmuebles, entre estos actos se encuentran el consentimiento del propietario o la entrega del bien, posición, a pesar de ser muy criticada, tiene sentido dentro de la sociedad peruana; dado que, la ciudadanía peruana se resiste a la formalidad y los pagos de los impuestos que conlleva o desconocen las leyes y obligarles a inscribir su derecho para ostentar el derecho de propietario, podría ser en algunos casos costoso y perjudicial, la ventaja de este sistema registral es la posibilidad de superar obstáculos, a excepción de la inscripción de otro en el registro, si ello es así se prefiere a quien inscribió de buena fe, existirá un conflicto de títulos y se ve afectado quien adquirió primero y no inscribió.

1.3.4. Asiento Registral

El derecho registral cuenta con diversas fuentes documentarias mediante las cuales se puede asegurar un servicio óptimo y para conceptualizar es necesario resaltar la función del asiento; dado que, en el mismo se consta el acto, de acuerdo al criterio del funcionario competente, el cual realizara un estudio y destinara en este el resumen del derecho inscrito.

En cada asiento registral se consigna una síntesis del contenido del título objeto de inscripción, en donde se cautela la protección y publicidad de todos los actos relevantes contenidos en este título. De acuerdo a Gonzales (2013) se tiene:

La importancia que genera el asiento de presentación dentro del procedimiento registral es mayor, pues importa la obtención para el título de una prioridad a oponer. Cada asiento de presentación tendrá un número de orden en atención a la presentación del título a la oficina del diario. (p. 165)

Gonzales (2013) se pronuncia sobre los asientos registrales de acuerdo a su criterio son “extractos formales de los títulos, [...]ante la existencia de una contradicción grosera [...]se prefiera el contenido del asiento, en tanto el error de hecho es excusable, cuando la parte perjudicada, utilizando una diligencia normal, no pudo advertir el error” (p. 165), en donde se reitera la garantía otorgada por el sistema, porque si se da el caso en donde exista error se preferirá el contenido del asiento, aunque este incompleto o tenga un error.

1.3.5. Título Archivado

Como se mencionó anteriormente, se considera como una fuente documentaria el cual es considerado como un medio para permitir un servicio de publicidad forma; asimismo, es posible considerarlo como el cumulo o los antecedentes físicos y documentales, de los cuales emanó el contenido que el registrador consigno en el asiento, forma parte del archivo registral para la revisión del público.

En cuanto a este concepto, Ortega (2023) explora los criterios aplicados por la Corte Suprema sobre que, en una primera etapa era relevante que la información del bien constara en los asientos registrales para acreditar la buena fe, en una segunda etapa interpretan que la publicidad abarca hasta el contenido del título archivado. (p. 77) En la actualidad, con la modificación del artículo y ante la confusión de ambos principios se determinó que “la buena fe implica la revisión de los títulos archivados, exigiendo esto para quienes buscaban ser amparados por el principio de fe pública registral”. (p. 78)

En cuanto a la presunción que obtiene el contenido del título, Vivar (1994) profundiza sobre el criterio de antaño, del cual difiero totalmente y a pesar del tiempo, muchos juristas siguen guiándose del mismo, y puede advertir acerca de lo mencionado que:

La publicidad registral se extiende no sólo a los asientos registrales, que son un extracto del contenido del título inscrito, sino a los títulos archivados en el registro, y, en consecuencia, para quedar amparado por el principio de la fe pública registral, es necesario que se haga previamente el estudio de los títulos que dieron origen a los asientos que publica el registro. (p. 119)

Este criterio se basa en el contenido del principio de fe pública registral, en donde expresamente señala que el contenido del asiento y de los títulos archivados sirven para desvirtuar la buena fe de un adquirente; sin embargo, el artículo que debe ser objeto de análisis es otro, el de publicidad, si la intención del código hubiera sido otorgar de publicidad a los asientos registrales así lo diría; sin embargo, ello no así. Criterio el cual coincide con lo contenido en los plenos registrales relacionados, los cuales fueron materia de análisis líneas arriba.

Reafirmando mi posición, Sánchez (2025) realiza un comentario totalmente acertado, sobre lo mencionado y sobre donde se obtiene información de un bien mueble o inmueble:

Actualmente, estas fuentes de información son los asientos registrales y los títulos archivados conforme al texto vigente del artículo 2014 [...]. En ese sentido, del último párrafo del artículo 2014 del Código Civil, se desprende que la buena fe del tercero registral no es una presunción *iure et de iure*, esta que es rígida a nivel absoluto porque no admite prueba en contrario; es en cambio una presunción relativa, esta que es flexible, provisional, nunca tajante porque es posible desmentirla, de modo que es coherente con el sistema vigente interpretar que el tercero registral no será protegido siempre, porque su buena fe solo está cubierta por una presunción relativa; es decir, que será encumbrado en unas ocasiones y derrotado en otras circunstancias, dependiendo de los particulares hechos comprobados en cada caso sobre la base de la información disponible en los asientos, los títulos archivados y la posesión del bien. Esto no implica inutilizar el registro público, sino implementarlo en un punto medio entre la apariencia y la realidad, como el sistema de publicidad que brinda oponibilidad a los títulos siempre se hayan inscrito de buena fe. (p. 157)

De ello se desprende que, los juristas no pueden dotar la calidad de presunción irrefutable a los títulos archivados, sustentados en el principio de la diligente fe registral, inclusive exagerada, a diferencia del principio de publicidad, el cual respalda que su contenido

cuenta con una protección indudable, es por ello que, el contenido de lo inscrito en el registro mas no consignado en el asiento registral, no podrá ser presumido incuestionablemente.

1.3.5.1. Naturaleza

De acuerdo al autor Chico & Ortiz (citado por Luna Escalante, 2020) la naturaleza del título archivado consiste en:

Este aspecto formal de la publicidad en que, mediante petición verbal o escrita del interesado, el registrador ponga de manifiesto sin sacarlos nunca de la oficina, y con las precauciones convenientes para conservarlos, los Libros del Registro a las personas que a su juicio tengan un interés legítimo del interesado en concordancia con lo señalado en el artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos, toda persona tiene derecho a solicitar [...] la exhibición de los títulos que conforman el archivo registral que hayan servido para extender las inscripciones. (pp. 378-379)

Advirtiéndose con ello que, el título archivado es un instrumento de publicidad, pues a través de la revisión de los mismos, permite una apreciación de terceros, permite la calificación transparente y en especial una revisión exhaustiva del contenido de las inscripciones del bien que pretende adquirir, esta puede permite la revisión física o en formato digital, ambas garantizan la veracidad del contenido en la partida; no obstante, si se emiten en copia simple no cuentan con ningún valor ni efecto jurídico sobre su contenido, pues es necesario que los abogados certificadores den fe de ello, digital o físicamente.

1.3.5.2.Importancia

El jurista Gonzales (2014), acota que: “la reciente Ley N° 30313, en una de sus luces reafirma la que siempre fue la única interpretación posible: la protección del tercero exige la verificación de las inscripciones y los títulos archivados” (p. 56), al respecto de acuerdo a lo citado la Ley denominada de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación; y, la modificación de diversos artículos del Código Civil y del Decreto

Legislativo 1049, se debe analizar el artículo sobre el principio de fe pública registral, como señala este artículo trata sobre la buena fe, la cual será un criterio para determinar el derecho de oponibilidad de quienes adquirieron el bien y queda la duda si este artículo afecta a quien adquiere un bien mueble, a pesar que, existe la prohibición de la disposición del bien y consta en el título archivado consignado en los antecedentes mas no en el contenido del asiento registral.

1.3.5.3. Supletoriedad u obligación

Respecto a la consulta de títulos archivados, Gonzales (2014) resalta que:

Revisión de estos no perjudican a la economía [...] el mercado tiene interiorizado que una buena investigación jurídica, diligente y seria, exige el estudio de los títulos archivados. La auténtica seguridad jurídica se logra con la indagación rigurosa de los antecedentes dominicales, que evita o previene conflictos, y no mediante una evaluación superficial, que evidentemente no atajaría los problemas ocultos que subyacen en la titulación. (p. 110)

Postura con la cual concuerdo, la revisión de los títulos archivados permite una apreciación panorámica para la adquisición de un bien, la cual sería diligente y en especial acreditaría la buena fe que es parte vital del derecho de oponibilidad; asimismo, permite una calificación de riesgos, beneficios y si permite equilibrar estos con el costo de transacción.

1.3.6. Rectificación de errores u omisiones del Registro

En la labor registral, tanto como en la notarial, los errores cometidos son plausibles de corrección, en el presente apartado se analizará respecto a los errores y omisiones contenidos en el Registro, los cuales tienen como consecuencia la rectificación o adición que corresponda, respecto a la rectificación, es necesario señalar lo mencionado por Rimascca (2015), el autor analiza una resolución relevante, pues señala que:

Será posible rectificar un asiento de inscripción para consignar o aclarar un dato o circunstancia objetiva que conste en el título archivado que le dio origen, pero que fue omitido o deficientemente expresado en el asiento de inscripción, pero jamás para dejarlo sin efecto. En ese sentido se pronuncia expresamente el artículo 90 del T. U. O. del Reglamento General de los Registros Públicos. (p. 56)

Este análisis es determinante sobre el contenido del artículo 90, dado que, la rectificación no es lo mismo que la invalidez de los asientos registrales, sino únicamente se consigna o aclara un dato contenido en el título archivado mas no en el asiento de inscripción; asimismo, el autor advierte que, la rectificación es posible de oficio y a solicitud de parte.

Relacionando con ello Rimascca (2015) acota lo siguiente:

Respecto a la rectificación de oficio, procede la misma cuando se ha cometido errores materiales o aritméticos o errores de concepto, este último se realiza cuando el registrador se encuentra calificando una solicitud; sin embargo, en el registro se advierte la existencia de un error; por lo que, para la calificación es necesario la previa rectificación; asimismo, el autor advierte un rasgo vital; dado que, la rectificación efectuada de oficio surte efectos desde la fecha en que se realiza la rectificación. [...] citando al pronunciamiento del Tribunal Registral, la rectificación por error material resulta procedente de oficio, con la sola constatación de los términos indicados en el título archivado y su discordancia con el asiento. (p. 266)

Este comentario contiene datos relevantes, respecto al momento de validez de la rectificación de error, el cual inicia desde la inscripción del asiento registral, dejando en claro que, el contenido del asiento registral es trascendente, mientras que, los datos registrados en los títulos archivados no tienen la misma relevancia y esta rectificación se realiza de manera muy sumaria, puesto que, bastara con demostrar el error ocasionado por el registrador.

Ahora, desde una visión completa Rimascca (2015) alega que:

Respecto a la rectificación a solicitud de parte procede cuando existan errores materiales y de concepto, para la corrección deberán señalar el número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificadorio, según corresponda. Por otro lado, la rectificación efectuada a solicitud de parte va surtir efectos desde la fecha del asiento de presentación del título que contiene la solicitud respectiva. El Tribunal Registral se ha pronunciado sobre la procedencia de la rectificación de parte de las inexactitudes registrales en los términos siguientes: "En el artículo 76 del Reglamento General de los Registros Públicos se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte". (p. 267)

Esta rectificación de parte, permite rectificar "errores materiales y de concepto", para ello en ambos casos pone en conocimiento los datos relacionados, a diferencia de la rectificación de oficio, la rectificación de parte surte efecto desde la fecha del asiento de presentación del título en donde se adjunta el título de rectificación y se realiza una precisión sobre el contenido del artículo 76, el cual establece que, el registrador se encarga de rectificar los errores materiales, o de oficio o a petición de parte, a excepción de los errores de concepto pues los mismos se rectifican a petición de parte, al menos que, sea estrictamente necesario la corrección de los mismos para la calificación de una nueva solicitud, si es necesario será realizado por el notario.

En el mismo sentido, para que procedan las rectificaciones de errores requieren el pago de los derechos correspondientes, al menos que el error haya sido cometido por el registrado, si ello es así no amerita pago alguno. Lo cual es relevante, en los pronunciamientos de los plenos registrales se puso en conocimiento de dicho dato, puesto que, los administrados se veían

perjudicados por el error, el costo de la subsanación y el tiempo en que se inscribía la corrección y esta salvedad busca, de alguna manera, indemnizar.

El Registro Público, otorga seguridad al propietario de un bien, para que este pueda ejercer cualquiera de los poderes que otorga la norma; asimismo, dentro de esta protección, también puede corregir errores materiales o de concepto que puedan existir, para ello permite la rectificación, al respecto el autor Jorge Gonzales (2002), señala:

Téngase presente que, aunque la rectificación de un asiento registral se practique en virtud del título archivado que determino su inscripción, la legitimación del asiento permanecerá inalterada hasta la fecha en que se producto la rectificación (si esta se hace de oficio) o hasta la fecha en que se presentó (a través del diario) la solicitud del mismo. Ello concuerda con los alcances de la legitimación registral, puesto que la presunción de exactitud y validez se reconoce solo respecto a los “asientos registrales”, no comprendiendo a títulos archivados. (p. 12-13)

Es necesario precisar que, la rectificación permite la corrección de un error; sin embargo, a pesar que, la rectificación se realice en mérito del título archivado, esta será oponible desde la fecha de la inscripción de la rectificación, por lo que, la presunción de legitimidad permite que los cambios se consignen, tanto como a la rectificación del error y desde ese momento será legítimo, de acuerdo al principio, el contenido del asiento primigenio y la rectificación.

Asimismo, Jorge Gonzales (2000) en anterior publicación a la comentada llega a la conclusión que, de acuerdo a lo analizado el Sistema Registral aplica la técnica de inscripción:

Nuestro Sistema Registral utiliza la técnica de “inscripción” y no de la “transcripción”, por tanto, lo que se encuentra amparado en la eficacia legitimadora del Registro es el asiento de inscripción y no el título que le dio merito [...] el título archivado solo puede producir efectos legitimadores en armonía y complementando el asiento registral [...]

según el Reglamento General de los Registro Públicos, los efectos de la rectificación de toda clase de error (no se distingue si se efectuó en base al título archivado o no) solo se producen una vez extendida ésta y no antes, aunque constara de los antecedentes registrales la presunta inexactitud. (pp. 63-64)

En este comentario se advierte lo desarrollado líneas arriba, sobre el Sistema Registral Peruano, en donde se utiliza la técnica de “inscripción”, técnica que, ampara con eficacia legitimadora al asiento registral; así es como los efectos de la rectificación se producen al consignarse la misma en un nuevo asiento, a pesar que, conste de los asientos registrales la presunta inexactitud, es por ello que, es necesario analizar si es posible para los registradores ante hechos similares a los investigados que, puedan tachar el título presentado de transferencia de propiedad e inscribir la rectificación de oficio, ante la inobservancia del pacto de prohibición de enajenación del bien en los asientos registrales, para que, posteriormente las partes puedan inscribir nuevamente su transferencia.

Relacionado con lo señalado, el comprador diligente, concepto incorporado por el Tribunal Constitucional, se caracteriza por revisar los asientos registrales y para que este sea de buena fe; adicionalmente revisa que, el contenido de los asientos registrales coincidan con el contenido del título archivado; de lo contrario, la buena fe se distorsiona; porque si se verifica que este tercero pudo conocer de los obstáculos o el impedimento de esa transferencia mediante la revisión del contenido de los títulos archivados, su buena fe se convierte en mala fe. No obstante, queda la interrogante de si es legalmente proporcional exigir la responsabilidad o la función registral a un comprador, si es un consumidor con conocimiento mínimo y básico; por lo que, exigir el conocimiento del contenido de un título archivado que no tiene la calidad de público ni es oponible para los demás, de acuerdo a las resoluciones y al contenido del principio de publicidad, no es correcto, pero es necesario.

1.3.6.1. Error material

De acuerdo a lo señalado anteriormente, existen errores que son de cargo del recurrente y otros que no ameritan ningún pago y existe otro tipo de clasificación de acuerdo al tipo de error como el error material y el error de derecho.

El error material se encuentra regulado en el artículo 81 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos y este se presenta en los supuestos señalados a continuación:

a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo; b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento; c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde; d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas. Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto. Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos (2012)

A partir de este criterio es posible determinar que el error material, es causado cuando el registrador omite consignar una cláusula o un pacto o circunstancia relevante que debe figurar, como en la propuesta de solución del presente caso, es posible corregir la omisión de los registradores de consignar en el asiento registral el pacto de prohibición de enajenar.

A efecto de mayor profundización, Rubén Guevara busca ejemplificar el concepto de error material, (citado por Amado, 2018), entendiéndose como error material, la escritura incorrecta de palabras, nombres o montos que difieran con los consignados en el título archivado respectivo, la rectificación de algún contenido debe constar en un nuevo asiento, dejando constancia de cualquier acto. (p. 87)

En adición Amado (2018) consigna los casos en los cuales procede la rectificación de errores materiales:

En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conservan en la Oficina; y, en los asientos de presentación, anotaciones marginales y referencias, aunque los títulos no se conserven en la oficina, siempre que

el asiento principal respectivo, baste para dar a conocer el error y rectificarlo mediante dicho asiento. (p. 179)

Diez-Piccazo y Guillon (citado por Rimascca, 2015) sugieren esta perspectiva para pronunciarse al respecto considerando que,

La iniciativa para la rectificación de un error material es del registrador, como un deber suyo [...], o del interesado. En esta hipótesis podrá pedirla al registrador acompañando el título correspondiente, y si este funcionario no conviniera en ella o el título correspondiente, y si este funcionario no conviniera en ella o el título estuviese en poder de tercero, se procederá por la vía judicial [...]. (p. 268)

De acuerdo a este criterio, los errores materiales son parte de la responsabilidad que acarrea la carrera de registrador, en donde de oficio o a instancia de parte deberá corregir ello, priorizando en especial la protección a quien le perjudica dicho error, otorgándose la posibilidad de recurrir al ente judicial para la corrección o rectificación si correspondiere.

1.3.6.2. Error de concepto

Este tipo de error se encuentra regulado en el artículo 84 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (2012) y es necesario resaltar que, cualquier otro supuesto no consignado en los supuestos del error material es un error de concepto y los que a continuación se enumeran:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del Artículo 76 del presente Reglamento.
- b) Cuando no resulten claramente del título archivado en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el

error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (2012)

Cabe resaltar que, en estos casos la forma de redacción afecta y requiere de una rectificación, en la presente investigación se podrá advertir que, en los casos en donde los pactos entendidos como resolutorios o las que aún no han sido objeto de cuestionamiento podrán ser rectificadas con la participación de quienes participaron en un primer momento, debido a la redacción ambigua o inexacta que advierten las salas del Tribunal Registral.

Este punto, se encuentra de acuerdo a lo señalado por Peña (comentado por Rimascca, 2015), el cual se apoya en el en donde el error de concepto se da en los siguientes casos:

1. Por la sola decisión del Registrador [...]. 2. Por el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador [...]. 3° Por providencia judicial. En caso de oposición del Registrador o de cualquiera de los interesados [...]. La rectificación se basará en el título ya inscrito, o en un título nuevo, según el caso [...]. (p. 236)

Este comentario, se pronuncia sobre la sutil diferencia entre ambos errores, en el presente error, la rectificación se basará en el título inscrito o en uno nuevo y que en este caso será necesario contar con el acuerdo unánime de todos los intervinientes y el representante del registro, el ultimo cuenta con una importancia en todo el trámite, puesto que, de él dependerá la inscripción o no y dependerá si se judicializara o no.



**CAPÍTULO II:
METODOLOGÍA**

2.1. ÁREA DE CONOCIMIENTO:

En este capítulo se expondrán los aspectos metodológicos que han sido utilizados para desarrollar la presente investigación, los cuales se especifican a continuación.

El problema indagado en la presente investigación se ubicó en el campo de las Ciencias Jurídicas, dentro del área del Derecho Civil y en la línea del Derecho Registral y Derechos Reales.

Esta área de conocimiento, también es conocida como la línea de la investigación científica; dado que, es necesario e imprescindible establecer un conjunto de áreas temáticas de investigación científica, tecnológica e innovación, que podrían servir de inspiración para observar, descubrir y formular los problemas de investigación [...] es la brújula de un investigador. (Ñaupas Paitán, y otros, 2023, p. 239)

2.2. ANÁLISIS DE VARIABLES:

Las variables se encuentran conceptualizadas, de acuerdo a Ñaupas Paitán, y otros (2023), como atributos, cualidades, características observables que poseen las personas, objetos, instituciones que expresan magnitudes que varían discretamente o de forma continua, en donde se clasifican las variables como dependientes e independientes, en donde la primera representa la consecuencia, el efecto del fenómeno estudiado y la última es aquella que influye en la variable dependiente y no depende de otra variable. (pp. 290-291)

2.2.1. Variable Independiente:

La publicidad registral del pacto de no disposición permitido por la Ley de Garantía Mobiliaria vigente.

Presenta los siguientes indicadores y sub indicadores:

- a) La publicidad registral
 - Principio de publicidad
 - Publicidad Formal

- Publicidad Material
 - Vinculación con el Registro de Bienes Muebles
- b) Pacto de no disposición
- Ley N° 28667
 - Código Civil
 - Decreto Legislativo 1400
- c) Ley de Garantía Mobiliaria vigente
- Inciso 3 artículo 11
 - Ley 28677
 - Pacto de no disposición
 - Artículo 46
 - Decreto Legislativo 1400

2.2.2. Variable Dependiente:

Contenido del asiento de inscripción registral.

Presenta los siguientes indicadores y sub indicadores:

- a) Inscripción registral
- Título.
- b) Asiento Registral
- Sistema Registral
 - Publicidad
 - Seguridad Jurídica
 - Oponibilidad
- c) Título archivado
- Naturaleza
 - Importancia

2.3. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES:

VARIABLES	TIPO	INDICADORES	SUBINDICADORES	TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
La publicidad registral del pacto de no disposición permitido por la Ley de Garantía Mobiliaria vigente	Variable independiente	La publicidad registral	<ul style="list-style-type: none"> Principio de publicidad Publicidad Formal Publicidad Material Vinculación con el Registro de Bienes Muebles 	Documental	Ficha de análisis documental
		Pacto de no disposición	<ul style="list-style-type: none"> Ley N° 28667 Código Civil Decreto Legislativo 1400 Inciso 3 artículo 11 	Documental	Ficha de análisis documental
Contenido del asiento de inscripción Registral	Variable dependiente	Ley de Garantía Mobiliaria vigente	<ul style="list-style-type: none"> Ley 28677 Pacto de no disposición Artículo 46 Decreto Legislativo 1400 	Documental	Ficha de análisis documental
		Inscripción registral	<ul style="list-style-type: none"> Inscripción. Sistema Registral 	Documental	Ficha de análisis documental
		Asiento Registral	<ul style="list-style-type: none"> Publicidad Seguridad Jurídica Oponibilidad 	Documental	Ficha de análisis documental
		Título archivado	<ul style="list-style-type: none"> Naturaleza Importancia 	Documental	Ficha de análisis documental

2.4. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN:

En la presente investigación, se empleó el enfoque cualitativo, el cual tiene en cuenta lo mencionado por los juristas Alberto & Ariel (2014), sobre que:

En la investigación cualitativa -apoyada en la inducción- se prioriza la selección de casos típicos, preferentemente divergentes y que reflejan un amplio rango de situaciones. Esta diversidad es lo que permite -en el proceso inductivo determinar las similitudes (aquellos rasgos generalizables) y las diferencias (rasgos atribuibles al carácter idiosincrático del caso, factores contextuales, etc.) La estrategia de selección cualitativa se basa en la diversidad y heterogeneidad de los casos, que son valiosos en tanto poseen información relevante a los fines del estudio. (p. 21)

Asimismo, en la presente investigación se advirtió la posibilidad de modificación de lo estudiado en mérito al tipo de investigación y el desarrollo de la misma; sin embargo, la investigación se realizó sin modificación, comparte con ello Carruitero Lecca & Benites Vásquez, (citando a Hernández, 2021) señalan que:

Parte de la recolección y análisis de los datos para afinar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación [...] los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntar e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Estas actividades sirven, para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes y luego para perfeccionarlas y responderlas. (p. 42)

Según María Cecilia de Souza (citada por Ñaupas Paitán y otros, 2023), los métodos de investigación cualitativa son diferentes, por la naturaleza de los objetos o inclusive por los sujetos, que son muy dinámicos e impredecibles (p. 229) El mismo autor señala que, la investigación cualitativa es un modo de investigar, en razón del objeto de estudio de sus

objetivos, de los problemas concretos, en este estudio el investigados es el instrumento mismo, de manera que la validez se encuentra en la forma en que este practica su destreza, habilidad y competencia en su trabajo profesional. (p. 491)

La presente investigación determinada por su finalidad ha sido aplicada, de acuerdo a Gólcher (2003) “la investigación aplicada se fundamenta en conocimientos proporcionados por la investigación pura. No existe separación real entre ambas” (p. 124), la finalidad de la investigación ha sido proponer solución a un problema.

La investigación definida por el alcance temporal fue diacrónica, porque el estudio se refiere a un análisis de una sucesión de momentos, se enfocó en la duración de los casos objeto de análisis, enfocándose en el cambio a través del tiempo.

La presente investigación de acuerdo al nivel de profundización ha sido explicativa, sobre ello mencionan Alberto & Ariel (2014) “se intenta examinar la naturaleza de las relaciones, la causa y eficacia de una/s variable/s sobre otra/s, mediante comparaciones” (p. 81); por lo que, se profundizó para conseguir información que permita examinar con detenimiento cada variable, descubriendo las causas y da teoría a través de esta explicación.

La investigación por el ámbito de estudio ha sido Documental, en donde se advierte la relevancia de una investigación documental exhaustiva, al respecto Galicia & Rodríguez (2023) señalan lo siguiente:

Cuando estamos realizando la revisión documental, debemos tener en cuenta que ésta debe ser metódica, sistemática y ordenada, con un propósito bien definido. Cabe precisar que en este paso vamos a encontrar una gran cantidad de datos, documentos escritos, contenidos electrónicos y referencias bibliográficas, por lo que hay que saber diferenciar aquello que verdaderamente resulta relevante y útil para nuestra tesis de aquello que, a primera vista, puede parecer interesante, pero que en realidad no constituye un aporte significativo para nuestra investigación. (p. 39)

2.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS:

2.5.1. Técnicas

En la presente investigación se aplicó las técnicas de observación para estudiar la variable dependiente e independiente. Al respecto, Hernández, Ortega, Ortega & Franco (2017) establece que la investigación requiere métodos se insertan en el nivel teórico y las técnicas son más bien operativas e incluso instrumentales se considera técnica de investigación, se identifican cuatro técnicas aplicadas, en el presente caso, la observación (pp. 331-332), en adición:

La aplicación de esta técnica y su instrumento, la guía de observación, necesitan para ser eficientes y eficaces de estrategias adecuadas, por ello es que la ejecución de la observación requiere, por lo menos cumplir los siguientes pasos: a. Elaborar el instrumento de recolección de información: Consisten en construir los instrumentos para la recolección de información que se denomina las guías de observación [...]. (p. 339)

Hernández, Ortega, Ortega & Franco (2017) precisa que:

La Guía de observación (instrumento o herramienta) La guía de observación es el instrumento preparado para la recolección, recopilación u obtención de la información para la investigación. Estos instrumentos tienen una serie de formas de elaboración [...] en todo caso, el uso de los mismos y el proceso adecuado debe tener en cuenta: a. Primero considerar los aspectos generales a observar e ir determinando guías cada vez más específicas. b. Segundo, no pasar a la elaboración de las guías particulares sin un análisis de la información general recogida. c. Construir las guías más adecuadas a la intervención del investigador o de su apoyo. (p. 347)

De ello se puede advertir la revisión cautelosa que necesitan las técnicas de investigación y principalmente aplicar la técnica dependiendo de cada caso en específico, se aplicó la guía de observación, en donde se pueda consignar la información necesaria para arribar a conclusiones certeras.

2.5.2. Instrumento

Los instrumentos utilizados son fichas documentales y bibliográficas de acuerdo a la técnica de investigación, la cual es hermenéutica, en consecuencia las fichas (anexo N° 04 y 05) con las cuales se realizara el análisis comparativo de acuerdo a las fechas de las diecinueve resoluciones emitidas por las cinco salas del Tribunal Registral, señaladas en el universo, análisis que se plasmara en tablas y gráficos; en adición, se registrara la información relevante de las resoluciones del Tribunal Registral, doctrina, normativa interna expedidas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y la ficha de recolección de datos, en las que se registrarán los datos.

Particularmente Hernández, Fernández, & Baptista (2014), indica que “al formular una hipótesis, tenemos que analizar si existen técnicas o herramientas de la investigación (instrumentos para recolectar datos, diseños, análisis estadísticos o cualitativos, etc.), para poder verificarla, si es posible desarrollarlas y si se encuentran a nuestro alcance.” (p. 82)

2.6. CAMPO DE VERIFICACIÓN

2.6.1. Ubicación Espacial

El estudio se realizó a nivel nacional; dado que, el Tribunal Registral tiene competencia nacional, a través de sus cinco salas descentralizadas.

2.6.2. Ubicación Temporal

El periodo de tiempo ha sido entre los años dos mil veintiuno a dos mil veinticuatro.

2.6.3. Unidades de estudio: universo, muestra y estado de arte:

El estudio abarcó las Resoluciones del Tribunal Registral referidas al tema de la Ley de Garantía Mobiliaria y que se encuentren relacionadas con pactos o cláusulas de prohibición o restricción.

a) Como Universo: Como primera idea los términos de población o universo se refiere Solis Espinoza (2022) “al conjunto de sujetos, objetos o elementos que son materia de estudio [...] el tamaño del universo o conjunto objeto de estudio es de dimensión relativa, estando en función a la amplitud que se desea abarcar en la investigación”. (pp. 228-229)

En la presente investigación se ingresó al sistema de búsqueda por la plataforma institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, del módulo de consulta de resoluciones del Tribunal Registral, la cual es de libre acceso, realizando la búsqueda avanzada con el número de la ley de garantía mobiliaria vigente y el artículo 882 del Código Civil buscando resoluciones vinculadas con la presente investigación; advertí la existencia de diecinueve resoluciones del Tribunal Registral, entre los años de dos mil veintiuno a dos mil veinticuatro emitidas por las cinco Salas del Tribunal Registral a nivel nacional, analizando la vinculación de cada una y advirtiendo que, las diecinueve analizan temas idénticos a los que serán objeto de estudio en la presente.

b) Como Muestra: No se ha empleado muestra, se ha trabajado con el Universo.

c) Estado de Arte: En la presente investigación, se realizó la búsqueda, lectura y análisis de diversos libros, artículos y normativas relacionadas con el tema con el objetivo de consolidar un conocimiento crítico del contenido relacionado.

2.7. ESTRATEGIA DE RECOLECCIÓN DE DATOS

El modo de la recolección de datos, fue realizada a través de la examinación de todas las resoluciones vinculadas emitidas por las cinco salas del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. La duración del estudio en su totalidad se desarrolló en seis meses y la recolección de resoluciones en tres semanas.



CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Esta investigación gira en torno al análisis de las resoluciones en el periodo de tiempo entre los años dos mil veintiuno a dos mil veinticuatro emitidas por las cinco Salas del Tribunal Registral a nivel nacional, se tomará en cuenta el universo de las resoluciones que en total son diecinueve, las cuales fueron extraídas a través de la plataforma institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, del módulo de consulta de resoluciones del Tribunal Registral, la cual es de libre acceso, realizando la búsqueda avanzada con el número de la ley de la garantía mobiliaria vigente, buscando en cada resultado las resoluciones vinculadas con la presente investigación.

En ese sentido, las resoluciones seleccionadas son emitidas por el Tribunal Registral, en donde el registrador de primera instancia realizó una observación a la inscripción de la disposición o enajenación de dicho bien; dado que, estos bienes se encontraban gravados con garantías mobiliarias las cuales contenían pactos de no disposición del bien, advertidos al revisar los títulos archivados.

En adición, se precisa que en el presente capítulo de resultados, se pretende corroborar el objetivo general planteado en la investigación, mismo que radica en “determinar los efectos de la publicidad del pacto de no disposición establecido por la Ley de Garantía Mobiliaria vigente respecto del contenido del asiento de inscripción registral”, el cual se llevó a cabo desde la tabla tres a la tabla cinco, es necesario señalar los objetivos específicos los cuales forman parte del presente estudio, los cuales son: “analizar la validez de pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria, establecer si procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido pacto de no enajenar, analizar si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado, establecer si es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción, para que surtan efectos respecto a terceros”.

3.1. La validez de pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria.

Tabla 1

Fundamento jurídico del sentido de lo resuelto y validez del pacto de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024.

N° Res.	Plenos	Código Civil	Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677	¿Es válido el pacto de no disposición?	¿Qué tipo de pacto es?
01	<p>El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno precisado en el XCIX Pleno:</p> <p>Se verifica que es admisible la posibilidad de pactar restricciones a los atributos de enajenación o gravamen del bien si existe ley que lo permita, en concordancia con lo previsto por el precitado artículo 882.</p> <p>Con un criterio similar se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 741-2016-SUNARP-TR-A del 20.12.2016.</p>	<p>Artículo 882: Cuando la ley lo permita se podrá establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar los bienes, lo que supone una renuncia del propietario a esas facultades.</p>	<p>Numeral 1 del artículo 11 de la Ley de Garantía Mobiliaria: El constituyente o, en su caso, el eventual adquirente del bien mueble afecto en garantía mobiliaria, tendrá, salvo pacto distinto:</p> <p>1. El derecho de disponer del bien mueble afectado en garantía mobiliaria.</p>	SI	Pacto de no disposición
02	<p>El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno precisado en el XCIX Pleno</p>	<p>Artículo 882</p>	<p>Numeral 1 del artículo 11</p>	SI	Pacto de no disposición

N° Res.	Plenos	Código Civil	Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677	¿Es válido el pacto de no disposición?	¿Qué tipo de pacto es?
03 1778-2022	El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno precisado en el XCIX Pleno	Artículo 882	Numeral 1 del artículo 11	SI	Pacto de no disposición
04 4419-2022	El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno precisado en el XCIX Pleno	Artículo 882	Numeral 1 del artículo 11	SI	Pacto de no disposición
05 4437-2022	-	Artículo 882	No resulta aplicable Numeral 1 del artículo 11	NO	No es un pacto de no disposición
06 1577-2023	El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno precisado en el XCIX Pleno	Artículo 882	Numeral 1 artículo 11	SI	Pacto de no disposición
07 1829-2023	No resulta aplicable el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno precisado en el XCIX Pleno	Artículo 882 Artículos 168 y 169: La ley (o acto de autonomía privada) que restrinja derechos no se aplica por analogía, por cuanto las restricciones se formulan expresamente. Artículo IV del Título Preliminar: La ley que restringe derechos no se aplica por analogía	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	NO	Cláusula Resolutoria

N° Res.	Plenos	Código Civil	Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677	¿Es válido el pacto de no disposición?	¿Qué tipo de pacto es?
08 2253-2023	No resulta aplicable el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno.	Artículo 882 Artículo IV del Título Preliminar	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	NO	No es un pacto de no disposición
09 2409-2023	El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno	Artículo 168 y 169: Artículo 882 Artículo 2011: Prescribe que las instancias registrales facilitan y propician las inscripciones. En la calificación registral se debe privilegiar la interpretación que favorezca la inscripción.	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	NO	Cláusula Resolutoria
10 3575-2023	El Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno	Artículo 882 Artículo 2014: La publicidad se extiende a los títulos archivados.	Numeral 1 artículo 11	SI	Pacto de no disposición

N° Res.	Plenos	Código Civil	Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677	¿Es válido el pacto de no disposición?	¿Qué tipo de pacto es?
11 3990-2023	El Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno	Artículo 882 Artículo 882 Artículo 2011 / Artículo 2013 Artículo 32 del R. G. R. P: Indica que la calificación comprende confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral.	Numeral 1 artículo 11	SI	Pacto de no disposición
12 4349-2023	El Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno	Artículo VII del Título Preliminar del R. G. R. P.: Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral. Artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular: son actos inscribibles en dicho registro: h) Los pactos especiales oponibles a terceros	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	NO	El pacto de no disposición no está publicitado

N° Res.	Plenos	Código Civil	Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677	¿Es válido el pacto de no disposición?	¿Qué tipo de pacto es?
13	4416-2023 El Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno	Artículo VII del Título Preliminar del R. G. R. P. Artículo 2011	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	NO	No es un pacto de no disposición
14	5167-2023 El Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno	Artículo 882 Artículo 882 El artículo 168 y169: Contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general.	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	SI	Acreedor otorga consentimiento
15	2085-2024 El Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno	Artículo 882 El artículo 168 y169: Contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general.	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	NO	Cláusula Resolutoria
16	2937-2024 El Precedente de observancia obligatoria del pleno XCIX	Artículo 2011 del Código Civil Artículo 2014 del Código Civil: El artículo se refiere al tercero registral, mas no puede	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	NO	El pacto de no disposición no está publicitado

N° Res.	Plenos	Código Civil	Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677	¿Es válido el pacto de no disposición?	¿Qué tipo de pacto es?
17	<p>No resulta aplicable el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno</p>	<p>entenderse ni enerva lo señalado en los artículos 2012 y 2022 CC. Así la oponibilidad del contenido del registro solo involucra a los asientos registrales, mientras que el efecto material de la publicidad solo ha concernido a los asientos sin extender sus alcances a los títulos archivados, disposiciones que no han sido modificadas ni alteradas por el artículo 2014. El artículo 168 y169 El artículo 168 y169 Artículo IV del Título Preliminar del Código Civil</p>	<p>Voto en discordia: Numeral 1 artículo 11 Artículo 2014: La publicidad se extiende a los títulos archivados No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11</p>	NO	<p>VOTO EN DISCORDIA Pacto de no disposición Cláusula Resolutoria</p>

N° Res.	Plenos	Código Civil	Ley de Garantía Mobiliaria N° 28677	¿Es válido el pacto de no disposición?	¿Qué tipo de pacto es?
18	4809-2024 El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno. Pleno CCLXXXIX: Este pacto no ha sido publicitado en la partida registral del vehículo; de tal modo que, no es oponible al tercero adquirente, al no estar inscrito en la partida.	Artículo 882	No resulta aplicable Numeral 1 artículo 11	NO	El pacto de no disposición no está publicitado
19	5438-2024 El precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral precisado en el XCIX Pleno.	Artículo 882	No resulta aplicable Numeral 1 Artículo 11	SI	Acreedora otorga su consentimiento
Total de Resoluciones que reconocen válido el pacto de no disposición				09	

Nota: Esta tabla consigna los fundamentos jurídicos con los cuales se reconoce como valido el pacto de prohibición. Elaboración propia.

3.1.1. Descripción de los resultados

En la tabla uno se puede identificar que, se ha individualizado los pronunciamientos con los fundamentos jurídicos de cada resolución, la tercera columna se divide en tres, en donde, la primera columna se consignó los números de los plenos desarrollados en cada resolución, en la segunda los artículos del Código Civil desarrollados en cada resolución y en la tercera, los artículos respecto a la ley de Garantía Mobiliaria vigente desarrollados en cada resolución, en la cuarta se consigna si el pacto de no disposición fue válido para las salas del Tribunal Registral, demostrando que, solo nueve resoluciones reconocen al pacto celebrado como de no disposición; y por último, se menciona que tipo de pacto es el convenido por las partes, de acuerdo a lo interpretado por el Tribunal Registral, todo ello será aplicado a las diecinueve resoluciones. Asimismo, a lo largo de la investigación nosotros nos referiremos a las resoluciones con los números de orden asignados en la primera columna.

3.1.2. Análisis e interpretación

Cuando nosotros mencionamos “la validez del pacto de no disposición”, nos referimos a si en la resolución, la sala, de acuerdo a lo contenido en el Código Civil, en los plenos vinculantes y en la Ley de Garantía Mobiliaria, considera en cada caso en específico si es válido el pacto de no disposición, contenido en la constitución de garantía mobiliaria o cual es la interpretación de este pacto.

En la Tabla uno se muestra, un resumen del contenido de la fundamentación jurídica que, las salas meritaban para emitir su pronunciamiento, a continuación, se desarrolla este contenido, respecto al Código Civil, tienen como fundamento lo señalado en el artículo 882 que señala, “No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita” Código Civil (1984), respecto a ello, es admitido, posible, válido y de acuerdo al código sustantivo que, las partes puedan pactar restricciones a los atributos de enajenación y que no puedan disponer de un bien objeto de garantía mobiliaria, en conformidad con lo que, señala el numeral 1 del artículo 11 de la Ley de Garantía Mobiliaria vigente, la cual permite salvo pacto distinto, otorgar o restringir el derecho de disponer o enajenar este bien al constituyente y del eventual adquirente o depositario. Y, por último, respecto a los plenos la mayoría refiere lo desarrollado en el precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno del Tribunal Registral en donde determinan que, “Las restricciones convencionales

de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado”. Se puede resaltar de este pleno que, existieron interrogantes sobre los alcances que involucran las restricciones, las cuales se encontraban referidas en el inciso 5 del artículo 2019 del Código Civil; por lo que, se realizó una precisión en el XCIX Pleno “las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender –de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado”, en ambos plenos se verifica la posibilidad de pactar restricciones a enajenar o gravar el bien si existe ley que autorice ello, fundamentos incluidos en la mayoría de resoluciones a excepción de la resolución número cinco; debido a que, en su fundamentación no menciona ningún pleno y las resoluciones números siete, ocho y décimo séptima.

Es necesario analizar detenidamente los pactos consignados en cada resolución, resumidas en la Tabla uno, a efecto de tener una mayor apreciación para la discusión y que fundamentación jurídica mencionan las salas en cada resolución.

Respecto a la primera resolución, se puede advertir que tanto en la segunda, tercera y cuarta resoluciones se consignan fundamentos jurídicos iguales, de los cuales se puede advertir como lo más relevante el pronunciamiento sobre los plenos registrales XCIV y XCIX en donde se verifica que es posible la posibilidad de pactar restricciones a los atributos de enajenación o gravamen del bien si existe ley que lo permita, en concordancia con el contenido del artículo 882 del Código Civil (1984); asimismo, respecto al primer pleno de fecha diez de agosto de dos mil doce se puede advertir que existieron otros dos plenos registrales que trataron el mismo tema, los cuales son los plenos registrales XXVII y XXVIII, los cuales tienen criterios discrepantes, lo que ocasionaba pronunciamientos diferenciales, pronunciamiento que se encuentra contenido en estas resoluciones registrales, contenido que se puede resaltar es que las restricciones establecidas por el acuerdo entre el deudor y acreedor que importen una limitación a alguno de los atributos del derecho de propiedad, entre otros el de disponer el bien, si son actos inscribibles y respecto al pleno XCIX llevado a cabo el quince de noviembre dos mil doce, se puede resaltar de este pleno que, existieron interrogantes sobre los alcances que involucran en este pleno, referido al tipo de restricciones, las cuales se encontraban referidas en

el inciso 5 del artículo 2019 del Código Civil; dado que, en el artículo 926 del mismo cuerpo normativo establece que “las restricciones a la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto de terceros deben inscribirse en el registro respectivo”, por otro lado, el artículo 882 precisa que “no pueden establecer contractualmente la prohibición de enajenar, salvo que la ley lo permita”; asimismo, la norma se fundamenta en los principios por ello que, en estos plenos es permitido sin lugar a dudas restringir parte de los derechos, los cuales son el de disponer de un bien, siempre y cuando esta prohibición se encuentre dentro de lo señalado por la ley y en dicho artículo se autoriza establecer contractualmente la prohibición de enajenar los bienes muebles, sobre lo que supone una renuncia del propietario o deudor de la garantía mobiliaria a esa facultad o poder inherente.

Asimismo, este artículo redirige esta prohibición siempre y cuando se encuentre señalado en la ley, ello direcciona a la Ley de Garantía Mobiliaria, en específico al artículo 11 en donde se establece que: “El constituyente o, en su caso, el eventual adquirente del bien mueble afecto en garantía mobiliaria, tendrá, salvo pacto distinto: **1.** El derecho de disponer del bien mueble afectado en garantía mobiliaria”; por lo que, en las cuatro primeras resoluciones coinciden que es válido que las partes puedan pactar que el constituyente no pueda disponer o gravar el bien afectado en garantía mobiliaria, por tanto, este pacto permitido por ley es la excepción a la que se refiere el artículo 882 del Código Civil, advirtiendo la existencia y validez de ello. En merito a estos fundamentos la sala confirma la observación realizada por el registrador o la registradora y requiere que cumpla con subsanar de acuerdo a los acuerdos contratados, es necesario mencionar que, en solo la primera resolución, la remisión al pacto de no disposición se encuentra inscrito en el asiento registral a diferencia de las otras tres, que este pacto se encuentra consignado en los títulos archivados, fundamento que, posteriormente cobrara mayor razón.

La quinta resolución, marca el comienzo de una variación de criterios, respecto a la interpretación del pacto, de acuerdo a cómo se encuentra redactada la misma si es de no disposición o no, dado que, en la cláusula se menciona que, si el constituyente enajenara o dispusiera del vehículo, sin haber puesto en conocimiento previo y por escrito a la acreedora, el constituyente se obliga a cancelar de inmediato o dentro del plazo el íntegro del saldo deudor, se encuentra facultado a modificar las condiciones contractuales o resolver el contrato, advirtiéndose que, no existe prohibición alguna, respecto a la fundamentación, no menciona ningún pleno, respecto al Código Civil, menciona el artículo 882 y de la ley de garantía

mobiliaria el artículo 11 inciso 1, concluyendo que es posible convenir ese tipo de pactos, sin embargo, señala que, en el presente caso, de acuerdo a la redacción del pacto, no se trata de un pacto de no disposición, omite mencionar que, tipo de pacto se consignó, sin mencionar el motivo.

La sexta resolución contiene una fundamentación jurídica relacionada con las cuatro primeras resoluciones, respecto a los plenos, el código civil y la ley de garantía mobiliaria y también advierte la existencia de un pacto de no disposición contratado por el deudor, ello a pesar de, consignar el pacto en los títulos archivados.

La séptima resolución, se considera la existencia de una muy grave afectación al acreedor garante debido a la existencia de dos cláusulas, la cuarta donde expresamente obliga al cliente o deudor a no grabar salvo autorización y la quinta cláusula en la cual mencionan otra consecuencia del incumplimiento el cual es que, la acreedora, se encontrará facultada a dar por vencidos todos los plazos de las obligaciones, únicamente por esta cláusula la sala señala que, no se configura una obligación de no transferir sino se condiciona la transferencia o se impone una condición resolutoria y habilita a ejecutar la garantía mobiliaria mas no a prohibir, lo cual afecta directamente al acreedor garante, pues sus acuerdos a pesar de encontrarse conforme a ley son ignorados por el tribunal registral, al respecto, mencionan los artículos 168, 169 y el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil, los cuales regulan que, para determinar si esta cláusula es prohibitiva no se puede aplicar la analogía y que la prohibición debe formularse de manera expresa, ello sin tener en consideración lo señalado por la cláusula cuarta, en donde expresamente señala “(a) No gravar, afectar, ceder, transferir bajo cualquier título [...] salvo autorización previa y por escrito de la acreedora”.

La octava, novena y décimo quinta resolución revocan la observación realizada y dispone la inscripción, de acuerdo a que, los precedentes de observancia obligatoria aprobados por los plenos anteriores, no resultan aplicables, pues se encuentran en un supuesto en el que la ley permite un pacto de no disponer, pacto que no es el mismo que se encuentra contenido en el título que constituye la garantía mobiliaria, es por ello que se refiere a lo contenido en los artículo 168 y 169 para determinar si esta cláusula es prohibitiva y llega a la conclusión que de acuerdo a dichos artículos no es posible aplicar la analogía para restringir derechos y que deben formularse de manera expresa; por lo que, se trata de la imposición de una condición resolutoria; asimismo, debido a su redacción no es posible considerarla como un pacto de no disposición,

en los pactos de las tres resoluciones, ante el incumplimiento del pacto tienen como consecuencia que, se requiera el pago del íntegro del monto adeudado, consecuencia que para la sala, en forma de interpretación no es la consecuencia de un pacto de no disposición sino de una cláusula resolutoria; por lo que, revoca la observación y dispone su inscripción, previo pago de los derechos registrales y como fundamento en la resolución décimo séptima se menciona el artículo 2011, el cual asegura que, en la calificación registral se debe privilegiar la interpretación que favorezca la inscripción

La décima, décimo primera, décimo sexta y décimo octava resolución, contiene una fundamentación jurídica relacionada con las cuatro primeras resoluciones, respecto a la normativa y también resuelve confirmando la observación realizada por el registrador y en esta resolución se realiza una aclaración sobre la publicidad, señalando el contenido del artículo 2014 del Código Civil, en donde la publicidad se extiende a los títulos archivados, es por ello que a pesar de que esta cláusula no se encontraba contenida en los asientos registrales, si se consigna en los títulos archivados; por lo que, es oponible a terceros y debía confirmarse la observación. Sobre dicho pronunciamiento, es necesario recalcar que, de manera motivada en el pleno registral CCLXXXIX se recalca que el principio de publicidad alcanza únicamente al contenido de la partida registral y que el contenido del artículo 2014 se encuentra relacionado con la determinación de la buena o mala fe del adquirente mas no del principio de publicidad; por lo que, con estas resoluciones, casualmente emitidas por la quinta sala de Arequipa y lo contenido en ese pleno, existe confusión de los alcances del principio de publicidad, lo cual podría modificarse. Respecto a la resolución décimo sexta, se advierte la existencia de un voto en discordia, con el cual nosotros diferimos, debido a que, pretende otorgar la publicidad a pactos contenidos en títulos archivados, confirmando que, inclusive los vocales confunden publicidad con fe registral.

La resolución décimo segunda y décimo séptima mencionan el artículo 2011, el cual asegura que, en la calificación registral se debe privilegiar la interpretación que favorezca la inscripción; asimismo, el artículo 1529 del mismo cuerpo legal determina que para la validez de una compraventa deben encontrarse presente elementos que deber ser verificados por el registrador para determinar su acceso, en concordancia se tiene al artículo 2014 el cual señala que la publicidad se extiende a los títulos archivados y de acuerdo al artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular: son actos inscribibles en dicho registro:

f) La constitución, modificación o cancelación de la garantía mobiliaria y demás gravámenes o

afectaciones a que se refiere la Ley N° 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria; 9) La cláusula resolutoria expresa; por lo tanto, esta cláusula debió publicitarse en la partida registral para que sea surte efectos a terceros, lo cual no ocurrió; incluso, después de la inscripción de la referida garantía mobiliaria se inscribió una compraventa a favor de tercero, verificándose con ello que, el actual titular registral es otro, diferente al deudor acreedor, y requerirle que cumpla con un Pacto de no Disposición, a quien no es el deudor acreedor es cuestionar la legitimidad; por lo que, a efecto de inscribir el título debe presumirse como cierta la información que brinda el registro, pues de no hacerlo se estaría desconociendo los efectos del asiento legitimado y no siendo el deudor no corresponde el cumplimiento del pacto prohibitivo al vendedor. Advirtiéndose con ello que, si el deudor dispone del bien el acreedor no podrá ejecutar la garantía puesto que, el bien no se encuentra a nombre del deudor, debiendo de aplicar otra alternativa para poder cobrar su acreencia

La resolución décimo tercera, en esta resolución la sala aplica lo contenido en el artículo VII del Título Preliminar del R. G. R. P. y el artículo 2011, artículos en donde los asientos se presumen válidos y en la calificación registral se debe privilegiar la interpretación que favorezca la inscripción, de acuerdo al contenido del pacto se advierte que el mismo contiene como consecuencia del incumplimiento que, “el acreedor puede adjudicarse la propiedad del bien”, mas no se advierte prohibición expresa; por lo que, corresponde inscribir el título de disposición.

La resolución décimo cuarta y décimo novena, en ambas resoluciones se advierte que, el acreedor otorga su consentimiento para realizar la disposición del bien; por lo que, no se realiza una valoración respecto al pacto y si es válido o no; sin embargo, nosotros consideramos que los registradores de primera instancia si lo consideraron como válido, a pesar que la cláusula de la resolución décimo cuarta no se encontraba inscrita en el asiento registral y la cláusula de la resolución décimo novena se encontraba debidamente inscrito en el asiento registral el pacto expreso de no disposición del bien.

3.2. Procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido pacto de no enajenar.

Tabla 2

La inscripción del acto de disposición cuando se estableció el pacto de no enajenar en las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024.

N°	Resolución	¿Qué tipo de pacto es?	Requiere que el acreedor de la garantía mobiliaria otorgue su consentimiento	Inscribe	El deudor celebra el acto de disposición
01	320-2021	Pacto de no disposición	SI	NO	SI
02	714-2022	Pacto de no disposición	SI	NO	SI
03	1778-2022	Pacto de no disposición	SI	NO	SI
04	4419-2022	Pacto de no disposición	SI	NO	SI
05	4437-2022	No es un pacto de no disposición	NO	SI	SI
06	1577-2023	Pacto de no disposición	SI	NO	SI
07	1829-2023	Cláusula Resolutoria	NO	SI	SI
08	2253-2023	No es un pacto de no disposición	NO	SI	SI
09	2409-2023	Cláusula Resolutoria	NO	SI	SI

N°	Resolución	¿Qué tipo de pacto es?	Requiere que el acreedor de la garantía mobiliaria otorgue su consentimiento	Inscribe	El deudor celebra el acto de disposición
10	3575-2023	Pacto de no disposición	SI	NO	SI
11	3990-2023	Pacto de no disposición	SI	NO	SI
12	4349-2023	El pacto de no disposición no está publicitado	SI	SI	NO*
13	4416-2023	No es un pacto de no disposición	NO	SI	SI
14	5167-2023	Acreedor otorga consentimiento	SI	SI	SI
15	2085-2024	Cláusula Resolutoria	NO	SI	SI
16	2937-2024	Pacto de no disposición no está publicitado	SI*	SI	SI
17	4001-2024	Cláusula Resolutoria	NO	SI	NO*
18	4809-2024	El pacto de no disposición no está publicitado	NO	SI	SI
19	5438-2024	Acreedora otorga su consentimiento	SI	SI	SI
Total de Resoluciones que disponen la inscripción del título				12	

Nota: Esta tabla se muestra la cantidad de resoluciones que disponen la inscripción de la disposición del bien. Elaboración propia.

3.2.1. Descripción de los resultados

En la Tabla dos, se consigna dentro de las primeras dos columnas el número de orden y los datos de identificación de cada resolución del tribunal registral, en la tercera columna, se aprecian los resultados obtenidos acerca del análisis expresado por las salas del Tribunal Registral si se requiere que el acreedor de la garantía mobiliaria otorgue su consentimiento, en la siguiente columna se consigna el resultado de sobre si se inscribe el acto de disposición y en la última columna se consigna si el deudor de la garantía mobiliaria es quien realiza la disposición del bien; dado que, es imprescindible contar con la actuación del deudor, cuando se ha establecido este pacto restrictivo, teniéndose en cuenta diversos factores, tales como los principios registrales de la publicidad, legitimidad, oponibilidad y fe pública registral.

3.2.2. Análisis e interpretación

En la Tabla dos se establecerá si procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido pacto de no enajenar; para lo cual primero, es necesario seleccionar las resoluciones en donde la sala ha interpretado y considerado el pacto como uno de no disposición, dentro de los cuales se encuentran la primera, segunda, tercera cuarta, sexta, decima, décimo primera, décimo segunda, décimo cuarta, décimo sexta y décimo novena resolución, en donde identifican la cláusula convenida como un pacto de no disposición; asimismo, es necesario realizar el apartamiento de las resoluciones en donde se requiere el otorgamiento de su consentimiento al acreedor de la garantía mobiliaria, al respecto de las once previamente seleccionadas corresponde separar ocho resoluciones; dado que, las salas consideran que, el acreedor debe otorgar su consentimiento, de las cuales corresponde filtrar las resoluciones que, analizan el acto de disposición celebrada por el deudor, de las cuales solo en la resolución décimo novena quien está disponiendo el bien no es el deudor; por lo que, no se encuentra dentro de este análisis, quedando como total dos resoluciones, la décimo sexta y décimo octava resoluciones, las cuales serán objeto de análisis en el presente punto.

Con relación al segundo objetivo, se busca establecer en qué casos se procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor y en donde se ha establecido el pacto de no enajenar, es por ello que, en el primer párrafo se seleccionan las resoluciones que cumplen con todos los requisitos señalados, quedando por examinar dos

resoluciones, la resolución décimo sexta, emitida por la quinta sala registral de Arequipa, en fecha doce de julio de dos mil veinticuatro, en este caso, la cuestión a determinar es si procede la inscripción de la transferencia, cuando en la partida registral solo obra una garantía mobiliaria en donde no consta una disposición de no enajenar la cual si se encuentra consignada en el contrato contenido en el título archivado, a fin de determinar la presente cuestión, la sala aplica los principios registrales, dentro de los cuales se encuentra el principio de publicidad que, se encuentran involucrados otros principios como el de legitimidad, oponibilidad y fe pública registral, sobre los cuales nosotros analizaremos para finalmente determinar la publicidad.

Primero, esta calificación registral recae sobre el contenido de los asientos de la partida registral del vehículo, el cual se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil, en donde se presume como cierto el contenido del asiento registral, entre tanto no se rectifique ese contenido por las instancias registrales, mediante este principio el titular registral se encuentra facultado de ejercer todos los poderes inherentes, atribuciones o facultades que la ley, en conformidad con ello, nuestro sistema la calificación registral tiene como pilares los asientos registrales y cuando el contenido brindado por la partida sea insuficiente o incompleta o confusa, las instancias registrales deberán acudir a la información que conste en el título archivado que origino la inscripción, y si en la partida no se consigna ninguna restricción para la celebración de actos jurídicos, está no debe ser exigida al tercera adquirente; asimismo, en esta resolución se recalca nuevamente, que el principio de publicidad no es igual que el principio de fe pública registral; por lo que, la oponibilidad o la restricción inscrita solo surte efectos una vez inscrita en el registro.

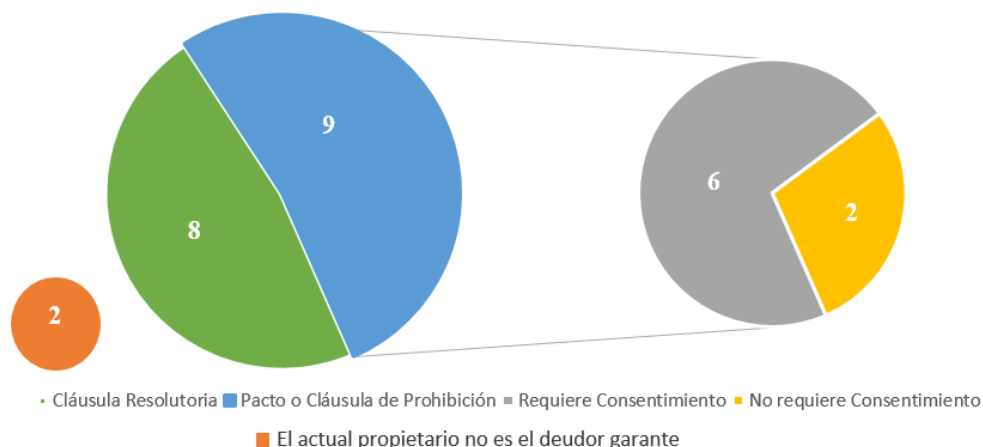
En la partida electrónica del Registro de Propiedad Vehicular se advierte que, se encuentra inscrita una garantía mobiliaria, constituida a favor de la acreedora; sin embargo, en el asiento registral no se advierte la existencia de algún pacto o cláusula que, pueda restringir los derechos del deudor; por lo que, a pesar que, en los títulos archivados se consigne una cláusula de prohibición, esta prohibición no tendrá efectos para con terceros y no se requerirá lo que, en esta se pacta. Dado que, es necesario que, el derecho del acreedor se encuentre inscrito en el asiento registral, de acuerdo a lo señalado en dicho artículo. Respecto al voto en discordia, la presidenta de la quinta sala registral señala que, es oponible el contenido del título archivado al comprador pues se inscribió antes de la disposición del bien, ello en conformidad con lo que señala el principio de fe pública registral, la cual nosotros consideramos discutible; dado que, de acuerdo a este principio el comprador debió revisar los asientos y los títulos archivados para

demostrar que no conocía la inexactitud del registro; sin embargo, en los títulos archivados pudo haber advertido la restricción existente y es controvertido porque, no coincide con lo señalado en los otros principios que otorgan únicamente la exigencia de revisar el asiento registral; asimismo, la fe pública registral es diferente a la publicidad; por lo que, no es posible sobre entender ello.

En la décimo octava resolución, la sala registral de Lima, señala en sus fundamentos lo regulado en el artículo 882 del Código Civil, mediante este artículo es posible restringir derechos como el de enajenar o gravar, los cuales son acuerdos que, se consignan en la constitución de garantía mobiliaria, en donde la ley autoriza el respecto a la autonomía de las partes; asimismo, se menciona el contenido de los plenos registrales vinculantes en donde señalan que, es admisible la posibilidad de pactar restricciones y la ley 28677 de garantía mobiliaria regula ello; asimismo, menciona el pleno N° 289 en el cual reiteran la relevancia del contenido de los asientos registrales de la partida para la calificación de los títulos y solo complementariamente ante casos en específico se determina la revisión en los títulos archivados y que, el artículo 2014, no es vinculante para el contenido de la publicidad, sino para un eventual proceso judicial en contra del comprador, mas no en la calificación registral, a pesar que, ello afecte la garantía del acreedor. En el caso en específico, se advierte la existencia de un pacto de no disposición; sin embargo, el mismo no se encuentra inscrito o consignado en la partida registral, como lo exige el principio de publicidad registral: por lo que, se revoca la observación y dispone su inscripción.

Figura 01.

Resoluciones distribuidas de acuerdo al tipo de pacto y si se requiere el consentimiento o no



Nota: El gráfico representa la cantidad de las cláusulas de prohibición. Elaboración propia.

3.2.3. Descripción de los resultados

Los resultados obtenidos de la tabla dos, se encuentran graficados en forma dinámica, en la figura 01, precisando que, de color verde se encuentran las ocho resoluciones con cláusula resolutoria, de color azul se encuentran las nueve resoluciones con pacto o cláusula de prohibición o que restringe la disposición o enajenación del bien, dentro de estas nueve resoluciones, al lado derecho, se plasma de color plomo, las seis resoluciones que requieren consentimiento del acreedor y con color amarillo las dos resoluciones que no requieren consentimiento. Por último, en un círculo separado de color naranja, se consignan las dos resoluciones que, no se pronuncian sobre si existe un pacto o no, sino advierten que, el actual propietario registral no es el deudor garante y no pacto ninguna obligación; por lo que, no se le puede exigir el cumplimiento de ello.

3.2.4. Análisis e interpretación

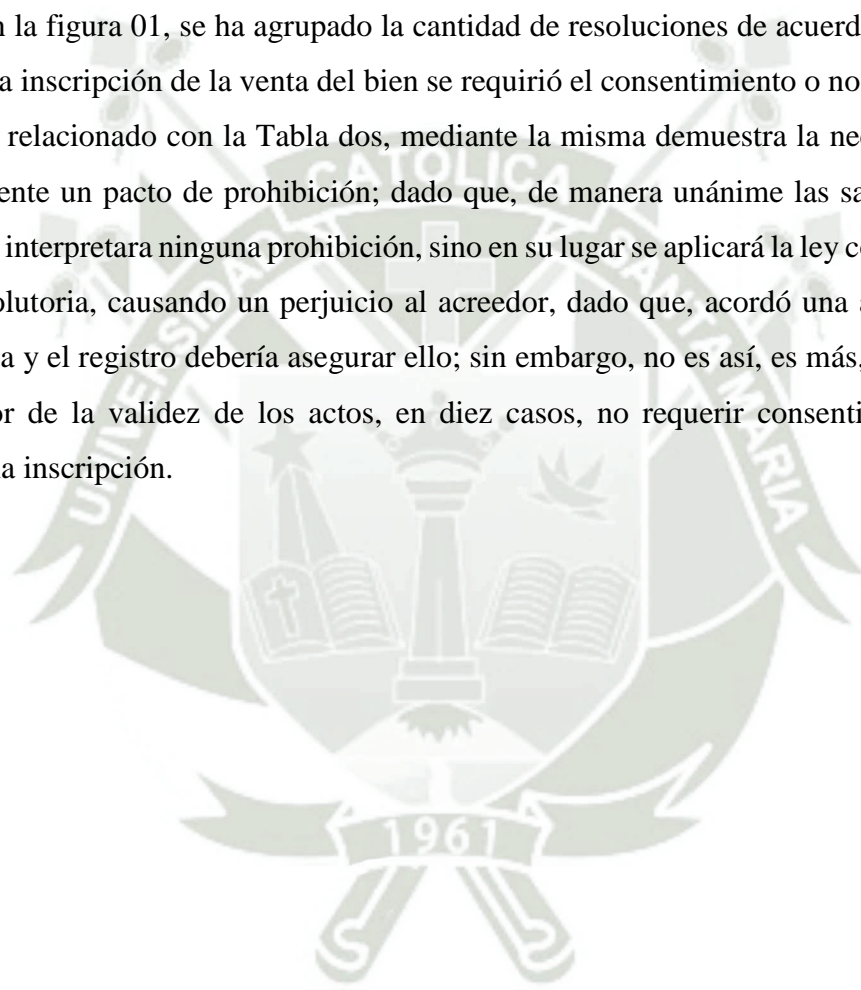
En la figura 01 se pueden advertir la distribución de las diecinueve resoluciones de acuerdo a la premisa sobre si existía una cláusula o un Pacto de no Disposición, es así que, en ocho resoluciones por la forma en cómo se encuentra redactada la cláusula, se le considera como una cláusula resolutoria, en nueve resoluciones requiere el consentimiento del acreedor y confirman la observación, a pesar que el pacto de prohibición no se encontraba inscrito en el asiento registral, dentro de las nueve, se puede advertir que en seis resoluciones requieren la participación del acreedor mientras que en dos resoluciones no requieren la autorización o consentimiento y disponen la inscripción, en ambas resoluciones no se inscribió el pacto en el asiento registral.

3.2.5. Discusión de la figura 01

Queda claro del contenido de la tabla dos y de la figura 01, lo relevante y riesgoso que es omitir la publicidad de pactos o de cláusulas, tan importantes como estas, que limitan o prohíben algún derecho, es necesario analizar el principio de legitimación, cuyo texto es el siguiente: “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales [...]” contenido en el artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313 (2015), este artículo señala que, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos,

reconoce únicamente al contenido del asiento registral y es lógico este razonamiento; por lo que, todo lo que no se encuentre contenido en este asiento registral, no se presume cierto ni produce efectos ni es oponible, es ilógico otorgarle el mismo valor a los títulos archivados; dado que, los mismos son revisados solo si el asiento registral se encontrara incompleto o impreciso y ello coincide con el razonamiento del Tribunal Registral, sobre exigir el consentimiento del acreedor si el pacto se encuentra inscrito en el asiento registral.

En la figura 01, se ha agrupado la cantidad de resoluciones de acuerdo al tipo de pacto y si para la inscripción de la venta del bien se requirió el consentimiento o no del acreedor y se encuentra relacionado con la Tabla dos, mediante la misma demuestra la necesidad de pactar expresamente un pacto de prohibición; dado que, de manera unánime las salas determinaron que, no se interpretara ninguna prohibición, sino en su lugar se aplicará la ley como si la cláusula fuese resolutoria, causando un perjuicio al acreedor, dado que, acordó una aparente cláusula prohibitiva y el registro debería asegurar ello; sin embargo, no es así, es más, el registro como verificador de la validez de los actos, en diez casos, no requerir consentimiento alguno y disponer la inscripción.



3.3. La publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado

Tabla 3

El pacto se inscribió en el asiento registral o en el título archivado de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024

Nº	Número de Resolución	Resuelve	¿El pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado?	De acuerdo a la Sala Registral la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado	¿Porque?
01	320-2021	Confirmar la observación	Asiento Registral	Asiento Registral	Porque en el asiento registral que publicita la garantía mobiliaria, da cuenta de la remisión de las demás cláusulas al respectivo documento
02	714-2022	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	Advirtieron una omisión del deudor, por no presentar la conformidad del acreedor.
03	1778-2022	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	Advirtieron una omisión del deudor, por no presentar la conformidad del acreedor.
04	4419-2022	Confirmar la observación y voto singular	Título Archivado	Título Archivado	Advirtieron una omisión del deudor, por no presentar la conformidad del acreedor.
05	4437-2022	Dejar sin efecto y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	Por no ser una cláusula de prohibición

N°	Número de Resolución	Resuelve	¿El pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado?	De acuerdo a la Sala Registral la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado	¿Porque?
06	1577-2023	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	Es una prohibición, oponible aunque no se encuentre en el asiento registral
07	1829-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	No es una limitación al derecho de disposición
08	2253-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	Por no ser una cláusula de prohibición
09	2409-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	Por no ser una cláusula de prohibición
10	3575-2023	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	A pesar de consignar el pacto en los títulos archivados este es oponible en mérito al artículo 2014.
11	3990-2023	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	Advirtieron una omisión del deudor, por no presentar la conformidad del acreedor.
12	4349-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica por no ser el deudor	Porque el presente caso, tiene como partes a un tercero de buena fe que compro el vehículo, a un sujeto diferente al señalado en la garantía mobiliaria.

N°	Número de Resolución	Resuelve	¿El pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado?	De acuerdo a la Sala Registral la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado	¿Porque?
13	4416-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	Por no existir una cláusula de prohibición
14	5167-2023	Revocar la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	El acreedor garante autorizo transferencia
15	2085-2024	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	Por no ser una cláusula de prohibición
16	2937-2024	Revoca la observación, dispone inscripción y voto en discordia confirma	Título Archivado	Asiento Registral	En la calificación registral del presente título no podrá ser opuesto al adquirente para determinar la procedencia o no de la inscripción, porque no se encontraba publicitado en la partida registral.
17	4001-2024	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica por no ser el deudor	Debido a que, el deudor garante no es parte de la actual transferencia
18	4809-2024	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	Asiento Registral	Porque considera la sala que tiene que encontrarse inscrito en la partida registral, para considerarse un obstáculo para la inscripción de la transferencia vehicular.
19	5438-2024	Revoca la observación y dispone inscripción	Asiento Registral	Asiento Registral	Se inscribió en el rubro de pactos especiales, en donde expresamente dice que no se podrá transferir la propiedad del vehículo.

Nota: En está tabla se observa en donde se encontraba consignado el pacto de prohibición y que resuelve la Sala del Tribunal Registral.

3.3.1. Descripción de los resultados

En la tabla tres se muestran las resoluciones ordenadas de la siguiente forma: en la primera y segunda columna se consigna el número de orden que identifica a las resoluciones, en la tercera columna el sentido de lo que resuelve, en la cuarta columna se advierte si el pacto o la cláusula de no disposición se encontraba inscrita en el asiento registral o en los títulos archivados, en la quinta columna se consigna si de acuerdo al criterio de la Sala Registral la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado y en la última columna se advierte el razonamiento del criterio de la Sala Registral para determinar si alcanza la publicidad al asiento o al título archivado.

3.3.2. Análisis e interpretación

Como primer punto de la Tabla tres se advierte que, solo hay dos resoluciones en donde se consigna en los asientos registrales el pacto de no disposición, en la primera resolución se consigna la cláusula de remisión a todas las cláusulas contenidas en la constitución de la garantías mobiliarias y la décimo novena resolución, consignaba en la partida registral, el pacto expreso de no disposición sin el consentimiento del acreedor; por lo que, ambas publicitan el pacto de restricción y los cuales surten efectos sobre terceros. En el primer caso, se dispuso la confirmación de la observación y en la otra resolución, se dispuso la revocación de la observación y ordeno la inscripción debido a que, el apelante presento la conformidad del acreedor en cumplimiento del pacto arriba entre las partes.

Respecto a la segunda, tercera, cuarta, sexta y décimo primera, se advierte que, en ninguna resolución o garantía mobiliaria se encontraba inscrita en el asiento registral, el pacto de no disposición; en adición, no mencionan lo contenido en el artículo 2014; puesto que, bastaba y alcanzaba en eso momento y para dichas salas, que, el pacto se encuentre inscrito en los títulos archivados, sin mencionar la validez o no de encontrarse inscrita en el asiento registral, ello hasta el año dos mil veintitrés la Sala del Tribunal Registral, determinaron por la práctica y creando una predictibilidad que, para el registro el contenido del Título Archivado al igual que el contenido del asiento registral genera una presunción de generar efectos sobre otro.

Respecto a la décima, se advierte que la sala, emite un pronunciamiento referido al artículo 2014, en el cual señala que, es posible incluir dentro del derecho de publicidad los

títulos archivado en mérito al principio de fe pública. Nosotros consideramos que, en el presente caso, podría rectificarse la omisión de consignación del pacto en el asiento registral, debido a que, se confirmó la observación y no se inscribió la transferencia; sin embargo, han pasado muchos años, los cuales habrían podido afectar al deudor o al comprador. Por lo que una rectificación no afectaría ni beneficiaria.

Respecto a las resoluciones quinta, séptima, octava, novena, décimo tercera, decima cuarta y décimo quinta, en estas resoluciones no se aplica esta valoración; debido a que, de acuerdo a los fundamentos de hecho el pacto no es uno prohibitivo, sino y de acuerdo a la analogía, es una cláusula resolutoria, la cual tiene como efecto ejecutar la garantía mobiliaria, mas no prohibir la disposición; por lo que, dispone la inscripción. Nosotros consideramos que, en el presente caso, no podría rectificarse la omisión de consignación del pacto en el asiento registral, debido a que, se procedió con la inscripción y aunque afecte al acreedor, este podrá aplicar otras vías de para ejecutar y cobrar su acreencia.

Respecto a la décima segunda y decima séptima, esta valoración no aplica, pues se tratan de deudores, los cuales no forman parte de la relación jurídica entre deudor y acreedor y al advertirse ello, no corresponde calificar o valorar el pacto. Nosotros consideramos que, en el presente caso, no podría rectificarse la omisión de consignar el pacto, debido a que, el deudor dispuso del bien mucho más antes que, estos propietarios actuales y aunque afecte claramente al acreedor y a su acreencia, no será posible que, se afecte al ahora adquirente y la única opción viable seria que, el acreedor ejecute a través de otras formas la garantía.

Respecto a la décimo sexta y décimo octava se advierte claramente que, no es válido ni surte efectos la cláusula que, no se encuentra debidamente inscrita o consignada en el asiento registral, que corresponde. Nosotros consideramos que, en el presente caso, no podría rectificarse la omisión de consignación del pacto en el asiento registral, debido a que, se procedió con la inscripción y aunque afecte al acreedor, este podrá aplicar otras vías de para ejecutar y cobrar su acreencia.

3.4. Es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción:

Tabla 4

Es necesaria la inscripción del pacto en el asiento registral en las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024

N°	Número	Resuelve	¿El pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado?	De acuerdo a la Sala Registral la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado	Es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción.
01	320-2021	Confirmar la observación	Asiento Registral y Título Archivado	Asiento Registral	SI
02	714-2022	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	NO
03	1778-2022	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	NO
04	4419-2022	Confirmar la observación y voto singular	Título Archivado	Título Archivado	NO
05	4437-2022	Dejar sin efecto y dispone inscripción	No es una cláusula de no disposición	No Aplica	No Aplica
06	1577-2023	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	NO, es oponible aunque no se encuentre en el asiento registral

N°	Número	Resuelve	¿El pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado?	De acuerdo a la Sala Registral la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado	Es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción.
07	1829-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Cláusula Resolutoria	No Aplica	NO
08	2253-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	No es un pacto de no disposición	No Aplica	NO
09	2409-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Cláusula Resolutoria	No Aplica	NO
10	3575-2023	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	NO, a pesar de no encontrarse el asiento en mérito al último párrafo del artículo 2014 C. C.
11	3990-2023	Confirmar la observación	Título Archivado	Título Archivado	NO
12	4349-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica por no ser el deudor	No Aplica por no ser el deudor.
13	4416-2023	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	NO
14	5167-2023	Revocar la observación y dispone inscripción	Título Archivado	No Aplica	El acreedor garante autorizo transferencia

N°	Número	Resuelve	¿El pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado?	De acuerdo a la Sala Registral la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado	Es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción.
15	2085-2024	Revoca la observación y dispone inscripción	Cláusula Resolutoria	No Aplica	NO
16	2937-2024	Revoca la observación dispone inscripción y voto en discordia confirma	Título Archivado	Asiento Registral	SI, en la calificación registral del presente título no podrá ser opuesto al adquiriente para determinar la procedencia o no de la inscripción, porque no se encontraba publicitado en la partida registral.
17	4001-2024	Revoca la observación y dispone inscripción	No Aplica	No Aplica por no ser el deudor	No Aplica por no ser el deudor.
18	4809-2024	Revoca la observación y dispone inscripción	Título Archivado	Asiento Registral	SI, tiene que encontrarse inscrito en la partida registral, para considerarse un obstáculo para la inscripción de la transferencia vehicular. SI, se inscribió en el rubro de pactos especiales, en donde expresamente dice que no se podrá transferir la propiedad del vehículo.
19	5438-2024	Revoca la observación y dispone inscripción	Asiento Registral	Asiento Registral	

Nota: Esta tabla manifiesta la relación de consignar el pacto en el asiento con el principio de publicidad.

3.4.1. Descripción de los resultados

En la tabla cuatro, se demostrara la información para establecer si es necesaria la inscripción del pacto en el asiento; por lo que, se distribuye así: en la columna primera y segunda columna, se consignan los números de orden de las resoluciones, en la columna tres se consigna lo que, resuelve la sala, en la cuarta columna se estipula si este pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado, en la quinta columna se consigna si de acuerdo a la sala la publicidad registral alcanza solo al sientto registral o al título archivado y en la sexta columna es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción.

3.4.2. Análisis e interpretación

Hasta este momento, de la presente investigación, se advierte que existen precedentes de observancia obligatoria, que tienen relación y datan desde el año dos mil doce y dos mil catorce, en donde advierten diversos obstáculos y arriban a un acuerdo para determinar lo que, varios registradores han omitido y lo que en la actualidad causa que, se revoque la observación y se ordene la inscripción; además, existen acuerdos plenarios, criterios jurisprudenciales en materia registral y un oficio circular, los cuales sirven para mantener y unificar el pronunciamiento de los registradores en casos parecidos y mantener la predictibilidad de los pronunciamientos, el cual se modificó en el año dos mil veinticuatro, en específico con la décima resolución de número 2937-2024, en donde el tribunal registral dejo de confirmar las observaciones y vario su criterio, advirtiendo que, debían ceñirse a las normas y otorgarle la calidad de oponible a un pacto debidamente registrado y es por ello que vario su criterio; además, el Pleno Registral CCLXXXIX y a través del oficio circular, difunde la obligación de inscribir el Pacto de no Disposición o cualquier pacto en los asientos registrales, de acuerdo a lo señalado en las disposiciones.

Asimismo, mediante la tabla cuatro se demuestra el impacto de los cambios en los pronunciamientos, a través del tiempo, sobre si se considera necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción, criterio que ha variado a través del tiempo, siendo que, en la resolución uno, el pacto se encontraba publicitado de manera parcial, en el asiento registral, debido que, el registrador consigna una cláusula que redirige a las cláusulas contenidas en el título archivado; mientras que, en las resoluciones dos, tres y cuatro

se consigna un Pacto de no Disposición el cual a pesar de no encontrarse consignado en el asiento registral, la sala del tribunal considera que el pacto es oponible o surte efectos para terceros, lo cual demuestra que la publicidad, para esa sala registral, alcanzaba hasta los títulos archivados, la quinta resolución por la forma en cómo se encuentra redactada no es un Pacto de no Disposición, por lo que, no es oponible, la sexta resolución tiene un Pacto de no Disposición el cual se encuentra consignado en el título archivado y es oponible a terceros, en la séptima, octava y novena resolución el pacto consignado no es uno de prohibición, en la décima resolución el pacto de no disposición, a pesar de no encontrarse inscrito en el asiento es oponible a los terceros y en esta resolución se menciona el criterio en donde aparentemente la publicidad abarca a los títulos archivados, ello de acuerdo a contenido del artículo 2014 del Código Civil, criterio con el cual no coincido, en merito a que confunden el principio de publicidad y fe registral, la décimo primera resolución se consigna un pacto de no disposición, el pacto se encontraba consignado en el título archivado y era oponible, respecto a la resolución décimo segunda el pacto no se inscribió en el asiento y el transferente del bien mueble no es el deudor garante, arribando a la conclusión que los pactos son vinculantes para las partes contratantes de la garantía mobiliaria mas no para terceros, en la resolución décimo tercera y décimo quinta no pactaron pactos de prohibición, la resolución décimo cuarta señala que la cláusula si es de prohibición y es oponible, a pesar de encontrarse en el título archivado, en esta resolución advierten que, el acreedor garante autorizo la transferencia por lo que revocan la observación.

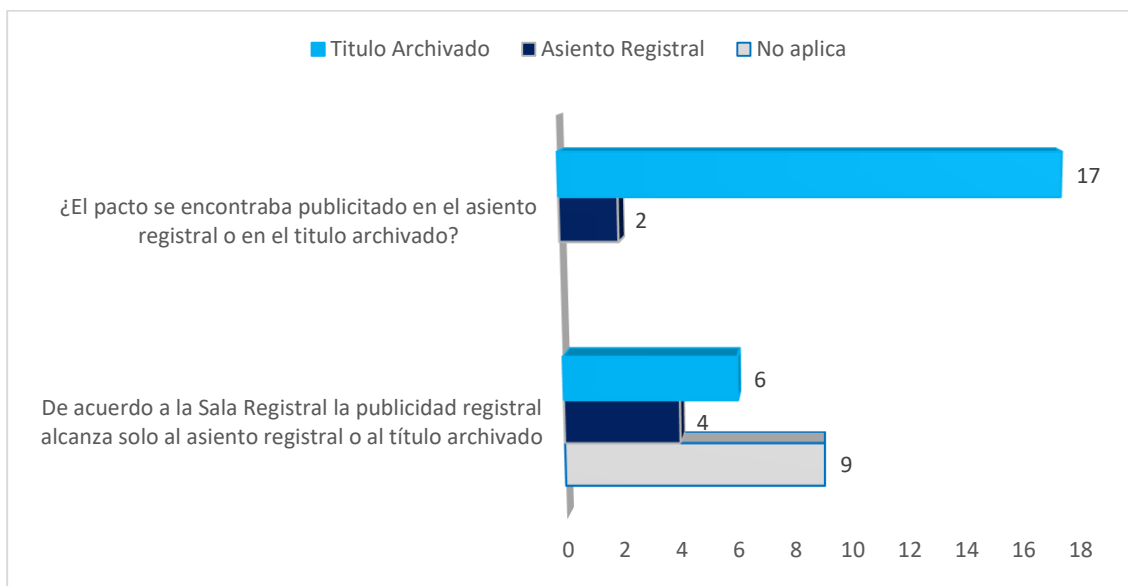
A partir de esta resolución se advierte, claramente el cambio de los criterios sobre el Pacto de no Disposición, la resolución décimo sexta en la calificación registral del presente título no podrá ser oponible al adquirente para determinar la procedencia o no de la inscripción, porque no se encontraba publicitado en la partida registral, la décimo séptima resolución no se inscribió en el asiento y el transferente del bien mueble no es el deudor garante, arribando a la conclusión que los pactos son vinculantes para las partes contratantes de la garantía mobiliaria, resolución décimo octava, es necesario que la cláusula se encuentre inscrita en la partida registral para ser oponible y por último, la resolución décimo novena, reafirma que es oponible el Pacto de no Disposición debido a que, este pacto se encuentra inscrito en el asiento registral en el rubro de pactos especiales.

Como se aprecia del contenido de los anteriores capítulos y en especial del análisis realizado, se establece la imperiosa y obligatoria necesidad de la publicidad del pacto de no disposición en el asiento de inscripción de la partida registral y en especial si se tiene en cuenta

los pronunciamientos actuales del Tribunal Registral, en conformidad con el artículo 926 del Código Civil, el cual reglamenta que, las restricciones de la propiedad requiere inscribirse, para que sea oponible y generen efectos, criterio que coincide con el contenido del artículo 882, en donde se puede establecer a través de un contrato la prohibición de disponer de bienes, y la ley en donde se encuentra determinada esta prohibición es la Ley de Garantía Mobiliaria Vigente; en el presente caso, el acreedor de la garantía mobiliaria establece la prohibición de la disposición del bien mueble por el deudor de la garantía mobiliaria, a efecto de salvaguardar el pago total de su acreencia, constituyéndose en un acto que corresponde ser inscrito en el asiento registral, en mérito del numeral 1 artículo 32, teniendo en cuenta que para que este pacto sea oponible y tenga eficacia necesita encontrarse inscrito; asimismo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular, estipula en el artículo 83 los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Vehicular de conformidad con el artículo 32 de la Ley N° 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria: a) Constitución de garantías mobiliarias, así como sus modificaciones y cancelaciones [...], en donde se advierte que, es necesario inscribir la constitución de la garantía mobiliaria y de acuerdo al artículo 85 el asiento de inscripción de la garantía mobiliaria contendrá lo contenido en el inciso h) Pactos especiales [...], los cuales son los pactos de prohibición de disposición del bien o también las cláusulas resolutorias.

Figura 02.

Analizar si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado.



Nota: En este grafico se observa la cantidad de pactos de prohibición que se encontraban consignados en el título archivo y si para la sala alcanza la publicidad registral.

3.4.3. Descripción de los resultados

En la figura dos se presenta los criterios necesarios para analizar si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado, se tiene el primer criterio sobre si el pacto se encontraba publicitado en el asiento registral o en el título archivado, de lo cual se puede advertir que, son 17 pactos que se encontraban consignados en el título archivado y son 2 pactos que se encontraban consignados en el asiento registral, en el siguiente criterio se muestra el pronunciamiento de la sala sobre si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado.

3.4.4. Análisis e interpretación

En el Gráfico dos, se analizan las diecinueve resoluciones, en el primer criterio se responde la pregunta formulada sobre si el pacto se encontraba consignado en el asiento registral de la constitución de la garantía mobiliaria o en el título archivado de la constitución de la garantía mobiliaria, demostrándose que, son diecisiete pactos consignados en los títulos archivados, advirtiéndose que, los registradores omitieron la inscripción de este pacto en el

asiento registral causando diferente efectos, respecto al siguiente criterio se muestra el pronunciamiento de la sala sobre si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado, en donde la sala determina que, la publicidad alcanzan a seis pactos aunque se encuentran consignados en los títulos archivados y son cuatro pactos los que si se exige que se encuentren inscritos en el asiento registral y por último, se advierte que son nueve pactos los cuales no aplican dentro de los anteriores criterios.

3.4.5. Discusión de la figura 02

En el gráfico dos, se advierte la relevancia de consignar el pacto de prohibición, en el asiento registral, puesto que, el Registro Público asegura otorgar la calidad de erga omnes a este tipo pactos o cláusulas inscritas y consignadas en el asiento registral, como uno de carga o como un acápite de la inscripción de la garantía y otorga la oponibilidad a dicho pacto, respecto al contenido del Registro, solo el contenido de los asientos registrales será oponible a otros, la oponibilidad determina la exigencia del consentimiento del acreedor; para que, exista ello es imperioso que la cláusula o el pacto se encuentren inscritos en la partida registral; por lo que, de acuerdo al grafico anterior, se puede advertir que si la cláusula o el Pacto de no Disposición se encuentra inscrita en el asiento registral, está será oponible para terceros y el tribunal registral así lo considera, porque si se encuentra inscrito este requiere obligatoriamente que cuente con una autorización o el consentimiento por escrito del acreedor de la garantía mobiliaria, no siendo surtiendo efectos a tercero, sino afectando solo y únicamente al acreedor de la garantía mobiliaria, que no podría cobrar esa garantía con el mismo bien, debido a que no existiría coincidencia entre el deudor garante y el propietario actual.

DISCUSIÓN

En la presente investigación, se profundizó sobre lo resuelto por el tribunal registral, en donde se encontraron los siguientes temas de discusión, ordenadas de acuerdo a cada variable:

1. La validez de pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria.

En efecto, después de lo desarrollado en la tabla uno, se demuestra que, en todas las resoluciones de manera unánime reconocen que, la legislación permite pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria reconociendo lo señalado en el artículo 882 del Código Civil, el artículo 11 numeral 1 de la ley derogada y el artículo 46 de la Ley de la Garantía Mobiliaria vigente y coinciden con el contenido del precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCIV Pleno precisado en el XCIX Pleno, con excepciones; sin embargo, en cada caso en específico se analizó si el pacto era válido, de acuerdo a la redacción del mismo

Advirtiéndose que en la tabla uno, nueve resoluciones estudiadas, las cuales son la primera, segunda, tercera, cuarta, sexta, decima, décimo primera, décimo cuarta y décimo novena, el pacto de no disposición convenido por las partes es válido, confirmando la observación y exigiendo el cumplimiento de lo pactado, en todos los casos, el acreedor debía autorizar la transferencia o enajenación del bien; y, en dos resoluciones, décimo cuarta y décimo novena, se cuenta con la autorización por parte del acreedor, aunque data con fecha posterior a la presentación del título, ello no debe ser razón para no inscribir el título porque se presentó la autorización en forma de subsanación de las observaciones advertidas por el registrador de primera instancia; por lo que, revoca la observación y ordena su inscripción previo pago.

Se advirtió la existencia de una muy grave afectación al acreedor garante, debido a la existencia de dos cláusulas, la cláusula denominada cuarta donde expresamente obliga al cliente o deudor a no grabar salvo autorización y la quinta cláusula en la cual mencionan otra consecuencia del incumplimiento el cual es que, la acreedora, se encontrará facultada a dar por vencidos todos los plazos de las obligaciones, únicamente por esta cláusula la sala señala que, no se configura una obligación de no transferir sino se condiciona la transferencia o se impone una condición resolutoria y habilita a ejecutar la garantía mobiliaria mas no a prohibir, lo cual afecta directamente al acreedor garante, pues sus acuerdos a pesar de encontrarse conforme a

ley, en otras palabras inscritos en un asiento registral o en la partida, son ignorados por el tribunal registral, al respecto, mencionan los artículos 168, 169 y el artículo IV del Título Preliminar del Código Civil, los cuales regulan que, para determinar, a través de la interpretación, si esta cláusula es prohibitiva no se puede aplicar la analogía y que la prohibición debe formularse de manera expresa, ello sin tener en consideración lo señalado por la cláusula cuarta, en donde expresamente señala “(a) No gravar, afectar, ceder, transferir bajo cualquier título [...] salvo autorización previa y por escrito de la acreedora” sin señalar ninguna consecuencia a diferencia de la quinta cláusula en donde se consigna otra consecuencia ante el incumplimiento. Y declara tácitamente como inválida este pacto, por tener una consecuencia diferente a lo que sucedería si se prohibiera el acto, lo cual, es arbitrario, beneficia al deudor garante y perjudica al acreedor, limitando sus opciones a decidir si busca la prohibición de la enajenación o la ejecución.

Asimismo, son tres resoluciones, la quinta, la octava y la décimo tercera cláusula; que, de acuerdo a la forma en cómo se encontraba redactado el pacto o de acuerdo a la consecuencia o el efecto del incumplimiento, se concluyó que los pactos no son un pacto de no disposición, omitiendo señalar cual es el tipo de pacto, lo cual es una posición armoniosa, pues no intenta interpretar los alcances de los pactos, buscando no afectar la autonomía de la voluntad de los contratantes.

No obstante, en cinco resoluciones, la séptima, la novena, décimo quinta, décimo sexta y décimo, séptima, las salas del tribunal registral optaron por interpretar que, pacto es el contratado por las partes, advirtiendo que, si no se trata de un pacto de no disposición; por lo que, se trata de una cláusula resolutoria. Al respecto, compartimos el comentario de Jorge Ortiz (2025), el cual lega que, el Tribunal Registral a través de los precedentes de observación obligatoria toman decisiones en base a su criterio e interpretación personal, omitiendo la interpretación que buscaba el legislador al crear la norma, el tribunal puede interpretar, mas no modificar el contenido de los artículos o las palabras existentes en estos artículos y sobre ello es posible interpretar un pacto pro acreedor garante, si es así sería interpretada como un pacto de no disposición o pro deudor garante, si es así sería interpretada como una cláusula resolutoria, lo cual, amerita una investigación adicional y así será recomendado.

Respecto a la resolución décimo sexta, la quinta sala del Tribunal, emite un voto en mayoría advirtiéndose, de acuerdo a la interpretación de la cláusula que se trata de una cláusula

resolutoria la cual no se encuentra inscrita y debido a ello, no es válida; sin embargo, la presidenta de dicha sala, emite un voto en discordia, señalando que, se trata de un pacto de no disposición que, a pesar de no encontrarse inscrito en el registro a través de un asiento registral, este amerita ser válido, de acuerdo al artículo sobre fe pública registral. Y, por último, se advierten dos resoluciones, la décimo segunda y décimo octava que, el pacto es uno de no disposición; sin embargo, no se encuentra inscrito en el asiento registral ni en la partida registral; por lo que, no es válida ni genera efectos a terceros.

Mediante la tabla uno se concluye que, las salas del Tribunal Registral de manera unánime todas y cada una de ellas, a través de las resoluciones objeto de revisión, aplicando lo contenido en los cuerpos legales mencionados como lo desarrollado en los plenos, el Código Civil y la ley de Garantía Mobiliaria N° 28677, consideran que es válido celebrar un pacto de no disposición, en la constitución de la garantía mobiliaria; sin embargo, dependerá de cómo este se encuentre redactado para que, sea interpretado por el Tribunal Registral como un pacto de prohibición o una cláusula resolutoria. Y, se advierte la omisión de la inscripción de los pactos de no disposición y de las cláusulas resolutorias, a pesar que, la norma ordena su inscripción, demostrándose que ello afecta los intereses de los acreedores, pues no se les requerirá su consentimiento a pesar que así lo pacte.

2. Procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido pacto de no enajenar.

Efectivamente, se establece en la tabla dos que, procede inscribir el acto de disposición celebrado por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido el pacto de no enajenar, al respecto existen dos resoluciones, las cuales coinciden con los criterios señalados, en donde, la sala aplica los principios registrales, tales como el principio de publicidad, principio que vincula a otros principios como el de legitimación, oponibilidad y fe pública registral, en ambas resoluciones se determina que, si procede la inscripción de la transferencia; a pesar que, en la partida registral conste una disposición de no enajenar cuando las salas aplicaban el pacto contenido en el título archivado, afectaba la razón del Registro Público puesto que, el mismo se basa en brindar publicidad a todos los actos y cláusulas contenidos en el asiento registral y nuestro sistema de calificación registral tiene como pilar el contenido de los asientos registrales y cuando el contenido brindado por la partida sea insuficiente o incompleta o confusa, las instancias registrales deberán acudir a la información

que conste en el título archivado que origino la inscripción, y si en la partida no se consigna ninguna restricción para la celebración de actos jurídicos, está no debe ser exigida al tercero adquirente; asimismo, el principio de publicidad no es igual que el principio de fe pública registral; dado que, en el principio de publicidad se presume, como una presunción sin admitir prueba en contrario que, toda persona conoce el contenido de las inscripciones, la palabra “inscripciones” se refiere al contenido de los asientos registrales, palabra ambigua para quienes defienden que, los títulos archivados tienen la misma presunción que el asiento registral; sin embargo, se puede considerar como tautológico o repetitivo, en relación con ello Camacho (2002) señalar expresamente “asiento registral” debido a que, la inscripción se realiza en el asiento registral; por lo que, no sería lo más adecuado; en especial si existen otros artículos que, señalan que para que surta efectos sobre los terceros, es necesario que, el mismo se encuentre inscrito en el asiento registral de acuerdo al contenido del artículo 2013 del principio de legitimación, al de oponibilidad que, señala que es preciso que el derecho que se opone se encuentre inscrito, la inscripción se consigna en la partida registral; por lo que, no hay lugar a dudas. Respecto al artículo de fe pública registral, se advierte que, en el mismo se refiere a la buena fe, lo cual es diferente al principio de publicidad, como se mencionó anteriormente. (p. 56)

3. La publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado

Lo relevante en la tabla tres es que se demuestra el efecto material de la publicidad que, solo ha concernido a los asientos registrales, sin extender sus alcances a los títulos archivados; a pesar que, anteriormente el pronunciamiento haya sido diferente y de manera relacionada se tiene lo regulado en el artículo 2014 del Código Civil, sobre la fe pública registral “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso [...] por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”, sobre este principio aparentemente se interpreta equivocadamente que, es obligatorio revisar los asientos registrales y los títulos archivados; sin embargo, esta revisión tiene relación directa con la fe pública registral y no con el principio de publicidad; dado que, el efecto material de la publicidad, contenido en el R. N° 281-2015-SUNARP-SN señala que el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, refiriéndose únicamente a los asientos y todo el contenido de la partida registral, sin extender sus alcances a los títulos archivados, artículo que no se modificó ni altero por el artículo 2014 y en especial, se tiene el artículo 2012, ambos artículos se encuentran consignados en el Código Civil, en donde se

presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, que aparentemente incluye los títulos archivados; sin embargo, el pleno registral CCLXXXIX, después de diversos criterios y un arduo debate, señala que cualquier pacto tiene que ser publicitado en la partida registral del vehículo, para que sea oponible al tercero adquirente y pueda ser exigido al deudor

Es por ello que, como una opción viable era que, el registrador pueda rectificar los asientos registrales donde haya advertido esa omisión considerando como si existiera errores materiales, de acuerdo a lo señalado en el numeral i) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en conformidad con el segundo párrafo del artículo 76 del mismo cuerpo legal, en donde se determina que “los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales”, en el presente caso, se advierte la comisión de error material, en merito a lo señalado en el artículo 81 numeral b, señala lo siguiente: “El error material se presenta en los siguientes supuestos: [...] b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento”, lo cual permitiría que los registradores puedan corregir de oficio las inscripciones en donde omitieron inscribir la cláusula o el Pacto de no Disposición y así evitar algún perjuicio a las partes. Asimismo, esta opción no causaría ningún desmedro al Registro ni al acreedor, de acuerdo al artículo 88 cuando los errores sean imputables al Registro, no devengarán el pago del derecho registral y de esa forma se cumplirá a cabalidad la publicidad del pacto de no disposición en el asiento registral y será oponible para los terceros.

En conclusión, como se puede apreciar del análisis anterior, es primordial consignar el pacto de no disposición en el asiento registral, este aporte contribuye al desarrollo del presente punto, en donde la tabla tres demostrara los resultados acerca de la publicidad registral alcanza al asiento registral mas no se extiende al título archivado.

4. Es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción:

Estos criterios durante el año dos mil veintiuno hasta el año dos mil veintitrés había creado predictibilidad; dado que, la sala no tomaba en cuenta si el pacto se encontraba contenido en el asiento registral o no, basta y era suficiente que, este pacto se encontrara en los títulos archivados; sin embargo, a partir del años dos mil veintitrés y con anterioridad al CCLXXIX

Pleno, determinaron que debían ceñirse a las normas y otorgarle la calidad de oponible a un pacto debidamente registrado en las asientos registrales y es por ello que variaron su criterio, variando la predictibilidad existente y generando efectos diferentes, debido a que, cada Sala del Tribunal Registral y en la tabla 4 se puede apreciar la cantidad de pronunciamientos existentes sobre si la publicidad alcanza al título archivado o al asiento registral.

En la tabla cuatro y en la figura dos se advierte que la forma en cómo queda redactado este pacto también será determinante para considerársele un pacto de prohibición de enajenación o una cláusula resolutoria, en donde se advierte que, si se tratase de un pacto o cláusula resolutoria es posible la inscripción sin autorización y en el caso que, se tratasen de pactos de no disposición, existen dos posiciones, inscribir el acto por no consignarse dicho pacto en el asiento o no inscribir el acto por no consignar la restricción en el asiento registral; además, se advierte en la presente investigación una ambigüedad contenida en el Código Civil fácilmente confundida por algunos doctrinarios inclusive un minoritario grupo, considera que, se otorgan los alcances del principio de publicidad sobre todo el contenido del registro, en el cual se encuentra comprendido el título archivado; no obstante, el criterio mayoritario del Registro se inclina a garantizar la publicidad únicamente al contenido del asiento registral.

Para finalizar la discusión, después de analizar las unidades de estudio, se ha advertido en ellas la omisión de la inscripción en el asiento registral, del pacto de restricción de disposición de bien mueble, que obra contenido en el documento de constitución de garantía mobiliaria vigente; estableciendo, que no se otorga publicidad al pacto, permitiendo al deudor garante disponer del bien, cuando estaba prohibido de hacerlo. Dado que, este pacto necesita encontrarse publicitado en el asiento registral para que sea oponible a terceros, por ser el sistema registral peruano de inscripción; y, también de acuerdo al contenido del principio de publicidad, y la disposición referida a la restricción convencional del Código Civil y la Ley de Garantía Mobiliaria vigente; ha quedado evidenciado que, en estos casos las resoluciones ordenan revocar la observación y disponen la inscripción, sin requerir el consentimiento del acreedor, afectando al principio de publicidad, oponibilidad, legalidad y la fe pública registral; es por ello que, se propone la rectificación de esta omisión, como un error material, el cual no tendrá un costo adicional para las partes y de esta forma se evitaría afectar los derechos del acreedor de la garantía mobiliaria.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Es válido pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria, ello estando a lo señalado por el artículo 882 del Código Civil, teniendo ley especial que así lo disponga.

SEGUNDA: Procede inscribir el acto de disposición celebrado por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido el pacto de no enajenar; debido a la falta de publicidad de dicho pacto, aplicando principios registrales, tales como el principio de publicidad, el de legitimación, oponibilidad y fe pública registral.

TERCERA: La publicidad registral alcanza solo al contenido del asiento registral, ya que el sistema registral peruano es de inscripción (resumen o extracto) y los principios registrales hacen referencia al asiento registral.

CUARTA: Se establece que es necesaria la publicidad registral del pacto de prohibición de enajenación establecido por la Ley de Garantía Mobiliaria vigente a la fecha de inscripción de las garantías, lo que se hace a través del asiento de inscripción, logrando la publicidad y oponibilidad de los derechos. Si se consigna en este asiento registral el pacto de prohibición de enajenación, este surtirá efecto respecto a tercero y ante la omisión de la consignación no podría surtir efecto alguno.

QUINTA: Se determina que publicitar el pacto de no disposición permitido por ley hace oponible los derechos que de él se derivan; caso contrario, traería como efectos, primero, para el acreedor que dificulta de alguna forma asegurar su acreencia, y, segundo, para el tercero adquirente que vera desposeído su bien si la garantía es ejecutada; por tanto, costos mayores y procesos judiciales. Siendo necesaria dicha publicidad para aquellas inscripciones, en las que, existiendo el pacto de no disposición, estas no constan en el asiento registral.

SEXTA: De acuerdo a estos fundamentos, ha quedado comprobada la hipótesis planteada en el presente trabajo; en el sentido que, las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben ser permitidas por ley y encontrarse inscritas en el registro correspondiente, demostrándose que, la omisión implica

una afectación al principio de publicidad y oponibilidad que brinda el registro a través de los asientos de inscripción registral, vulnerando la razón del registro y la seguridad jurídica.



RECOMENDACIONES

PRIMERA: Sugerir que, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, disponga que se rectifiquen de oficio las omisiones de aquellos pactos de no disposición contenidos en los títulos sobre garantías mobiliarias inscritas. Procediendo conforme a las disposiciones para la rectificación de errores materiales, por haber omitido una circunstancia que debe constar en el asiento registral.

SEGUNDA: Proponer a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, la emisión de una directiva con el objetivo de asignar personal para la revisión de todas las garantías mobiliarias inscritas durante la vigencia de la ley de garantía mobiliaria N° 28677, a fin de establecer aquellas inscripciones en las que se ha omitido la publicidad de los pactos de no disposición y disponer su posterior inscripción de oficio. Asimismo, posibilitar que, la parte afectada (acreedor) pueda solicitar la rectificación de dicha omisión, mediante la rogatoria pertinente.

TERCERA: Incentivar capacitaciones o charlas dirigidas a los acreedores o quien ha sido constituyente o deudor de una garantía mobiliaria y al público en general; de forma tal que tomen conocimiento de la relación de los pactos que restringen la propiedad, los alcances del principio de publicidad y los efectos que, causa la omisión de la publicidad de pactos acordados en mérito del artículo 882 del Código Civil, promoviendo la revisión de las inscripciones registrales y la rectificación correspondiente para asegurar sus acuerdos y pactos en protección de la acreencia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta Olivo, C., López Roman, J., Melgar Tamara, K., Silva, M., & Torrez Altez, D. (2013)
Diccionario Procesal Civil. Lima: Gaceta Jurídica S. A.
- Acosta Sánchez, R. A., Corcuera García, M. A., Polanco Gutierrez, C. E., Pozo Sánchez, J., Pretel
Alonzo, E., Ronquillo Pascual, J. J., . . . Vásquez Rengifo, M. (2020) Argumentos favorables a
la propiedad y alternativas para moderar el castigo al embargo. En R. J. J., *Los derechos
reales en los plenos casatorios y estudios sobre el desalojo notarial* (págs. 9-24) Lima: Gaceta
Jurídica.
- Aguilar Llanos, B., Arata Solís, M., Barchi Velaochaga, L., Cárdenas Krenz, R., Castillo Freyre, M.,
Cortez Pérez, C., . . . Vidal Ramírez, F. (2014) *Estudios Criticos sobre el Código Civil*. Lima:
Gaceta Jurídica S. A.
- Alarcón Collazos, G., & Solís Gózar, J. S. (2013) *Derecho Notarial Escriba, Tabelión & Actuari*.
Lima: Philos Iuris.
- Alberto Yuni, J., & Ariel Urbano, C. (2014) *Técnicas para investigar. Recursos Metodológicos para
la Preparación de Proyectos de Investigación* (Primera ed.) Córdoba: Editorial Brujas.
- Amado Ramirez, E. D. (2017) *El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital*. Lima: Editora y
Distribuidora Ediciones Legales E. I. R. L.
- Amado Ramírez, E. D. (2018) *Derecho Registral Inmobiliario Volumen 1*. Lima: Ediciones Legales E.
I. R. L.
- Amado Ramírez, E. d. (2018) *Derecho Registral Inmobiliario Volumen 2*. Lima: Ediciones Legales E.
I. R. L.
- Amado Ramírez, E. D. (2021) *El derecho registral y notarial*. Lima: Grupo Editorial Juridica Legales
Perú.
- Aranzamendi Ninacondor, L. (2013) *Instructivo teórico-practico del diseño y redaccion de la Teis en
Derecho*. Lima: Editora y Librería Jurídica Grijley E. I. R. L.
- Arias Scheiber, M. (2001) *Exegesis del Codigo Civil Peruano, Tomo IV*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

- Arribas Irazola, G. J. (2024) Más allá del título y modo: transferencia de propiedad en el Perú a 40 años del Código Civil de 1984. *Revista de Derecho Themis*, 183-198.
<https://doi.org/10.18800/themis.202401.010>
- Avendaño Valdez, J., & Del Risco Sotil, L. (2012) Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *IUS ET VERITAS*, 22(45), 188-201.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
- Avendaño Valdez, J., Delgado Scheelje, Á., González de Sáenz, E., & Pizarro Aranguen, L. (2006) La Ley de la Garantía Mobiliaria a proposito del nuevo régimen de garantías y sus implicancias en el ordenamiento jurídico peruano. *Ius et veritas*, 314-327.
- Barchi Velaochaga, L. (2024) *Las Obligaciones*. Lima: Instituto Pacifico S. A. C.
- Basilio Santos, Z. (2024) *El derecho r2024egistral Peruano explicado a través de los principios registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Beaumont Gállirgos, R. (2014) Constitución y ejecución de la garantía mobiliaria. En R. Beaumont Gállirgos, J. Bravo Joaquin, G. H. Gonzales Barrón, M. E. Guerra Cerrón, M. A. Hurtado Reyes, C. E. Luperdi Gamboa, . . . C. F. Montoya Castillo, *Las Garantías Reales* (págs. 90-128) Lima: Gaceta Jurídica S. A.
- Bullard Gonzalez, A. (2011) Parchando el Código: La reforma "a media caña" del Libro de Reales. *Themis*, 100-122. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9060/9471>
- Bullard Gonzalez, A. (2018) *Análisis Económico del Derecho*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Bullard Gonzalez, A. (2020) Artículo 882: Principio de libertad de disposición de los bienes. En e. al., *Código Civil Comentado, 4º edición, T. V.* (pág. 15) Lima: Gaceta Jurídica.
- Cabanellas De Las Cuevas, G. (1993) *Diccionario jurídico elemental*. Lima: Editorial Heliasta S. R. L.
- Camacho Naranjo, L. (2002) *Introducción a la Lógica*. Costa Rica: Consejo Editorial del LUR.
- Canelo Rabanal, R. B. (2017) *La Prueba en el Derecho Procesal su Valoración Testimonial, Documental, Pericial y Sucedáneo*. Lima: Grijley.
- Carruitero Lecca, F., & Benites Vásquez, T. (2021) *Guía de Investigación en derecho: Proyecto de tesis y tesis a nivel de posgrado*. Trujillo: Fondo Editorial UPAO.
- Castillo Freyre, M. (2021) *Derechos Reales: Principales y de Garantía*. Lima: Gaceta Jurídica.

- Castillo Freyre, M. (2021) *Tratado de los Contratos Típicos Tomo I* (Primera ed.) Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Castillo Freyre, M., & Chipana Catalan, J. (2015) *Las Garantías sobre Bienes Muebles comentarios críticos a la Ley de Garantía Mobiliaria*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Castillo Freyre, M., & Solís Córdova, M. (2023) El conveniente Sistema de Numerus Clausus de los Derechos Reales en el Código Civil de 1984. En M. CASTILLO FREYRE, M. SOLÍS CÓRDOVA, E. VARSÍ ROSPIGLIOSI, & L. G. HARO FERNANDEZ, *Derechos Reales: Teoría General. Bienes. Propiedad. Posesión. Contratos. Garantías* (págs. 30-31) Lima: Instituto Pacífico.
- Chiassoni, P. (2024) *El análisis económico del Derecho. Orígenes y métodos del Law & Economics en los EE. UU.* (Segunda Edición ed.) Lima: Palestra Editores.
- Chico y Ortiz, J. M. (2000) *Estudios sobre derecho hipotecario*. Madrid: Marcial Pons.
- Cornejo, A. A. (2009) *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.
- Cuadros Villena, C. F. (1995) *Derechos Reales Tomo III*. Lima: Segunda.
- Del Risco Sotil, L. F. (2011) Las Restricciones Convencionales al Derecho de Propiedad y su Oponibilidad a Terceros. *THEMIS Revista de Derecho*, 60, 124-136.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5110599>
- Delgado Scheelje, A. (2000) Hacia la reforma del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil Peruano de 1984. *Ius et veritas*, 73-90.
- Devis Echandía, H. (2000) *Compendio de la prueba judicial*. Buenos Aires: Rubinzal - Culzoni Editores.
https://www.salapenaltribunalmedellin.com/images/doctrina/libros01/compendio_de_la_prueba_judicial_i.pdf
- Galicia Isasmendi, I., & Rodríguez Pérez, H. (2023) *Manual para la redacción de una tesis de posgrado. Una guía para la investigación /*. San Andrés Cholula:: Fundación Universidad de las Américas, Puebla.
- García Careta, L. (2022) Restricciones Convencionales de la propiedad. En e. al., *Código Civil Comentado* (págs. 187-191) Lima: Gaceta Juridica.

- García García, J. M. (1995) La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número Conmemorativo por el 50º aniversario de la reforma hipotecaria de 1944*, 91.
- Gazzoni, F. (1988) *Manuale di Diritto Privato*. Nápoles: ESI.
- Gólcher, I. (2003) *Escriba y sustente su tesis. Metodología para la investigación social*. Panamá: Universidad del Istmo.
- Gómez Gállico, F. J. (1992) *Las prohibiciones de disponer en el Derecho Español*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España Centro de Estudios Registrales.
- Gonzales Barrón, G. H. (2004) *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario - Tomo II*. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales Barrón, G. H. (2013) *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario - Tomo II* (Segunda ed.) Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E. I. R. L.
- Gonzales Barrón, G. H. (2015) *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales Barrón, G. H. (2017) *Contratación Inmobiliaria y Protección Registral*. Lima: Gaceta jurídica.
- Gonzales Barrón, G. H. (2018) *Teoría General de la Propiedad y del Derecho Real*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales Barrón, G. H. (s.f.) *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario - Tomo II*. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales Loli, J. L. (2000) Errores materiales y de concepto en los asientos registrales. (P. E. L., Ed.) *Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial.*, 63 y 64.
- Gonzales Loli, J. L. (2002) El principio de legitimación registral: Efectos sustantivos en la nueva reglamentación general de los Registros Públicos. *Cuadernos Jurisprudenciales Suplemento mensual de dialogo con la jurisprudencia*, 11-16.
- Gonzales, B. G. (2014) *Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Guevara Manrique, R. (1985) *Derecho Registral*. Lima: Editora FECAT.
- Gutierrez Camacho, W. (2017) La Libertad de Contratación. En e. al., *Código Civil Comentado Tomo VII* (págs. 36-49) Lima: Gaceta Juridica.

- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014) *Metodología de la Investigación*. México D. F.: Interamericana Editores.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Bautista Lucio, P. (2014) *Metodología de la investigación*. México D. F.: Mc Graw-Hill / Interamericana Editores S. A.
- Hernández, C. A., Ortega Chacón, P., Ortega Gomero, S., & Franco, J. F. (2017) *Metodología de la Investigación Jurídica*. Bogotá: Universidad Libre.
- Huerta Ayala, O. (2013) *La problemática de la Buena Fe del Tercero Registral*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Huerta Ayala, O. (2013) *La problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima: Dialogo con la Jurisprudencia.
- Huerta Ayala, O. (2021) La era digital en la inscripción registral y publicidad registral. *Lucerna Iuris Et Investigatio*, 7-28.
- La Rosa Carmona, E. S. (2020) *Los pactos prohibitivos de disponer en el código civil peruano*. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Luna Escalante, E. (2020) *Temas Claves en la Casuística Registral Nuevas Perspectivas*. Lima: Instituto Pacífico.
- Maisch Von Humboldt, L. (2015) *Los Derechos Reales*. Lima: Instituto Pacífico.
- Messineo, F. (1979) *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América.
- Moisset de Espanés, L. (2004) *La publicidad registral*. Lima: Palestra.
- Muro P., A. (1992) *Manual del Registro de la Propiedad Inmueble*. Lima: Grijley.
- Nicoliello, N. (2004) *Diccionario del Latín Jurídico*. Buenos Aires: Euros Editores S.R.L. .
- Ñaupas Paitán, H., Mejía Mejía, E., Trujillo Román, I. R., Romero Delgado, H. E., Medina Bárcena, W., & Novoa Ramírez, E. (2023) *Metodología de la investigación cuantitativa - cualitativa y redacción de la tesis* (Sexta ed.) Bogotá: Ediciones de la U.
- Ortega Mejía, C. V. (2023) El principio de fe pública registral hoy: ¿Todavía existe? *THEMIS Revista De Derecho*, 83, 75-106. doi:<https://doi.org/10.18800/themis.202301.005>
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28047/26021>

- Ortiz Pasco, J. (20 de febrero de 2025) Limitaciones a la propiedad. En las limitaciones privadas: ¿el Tribunal Registral tiene facultad para legislar? *Themis. Revista de derecho*, 485-492.
https://ezproxy.ucsm.edu.pe:2074/search/jurisdiction:PE+inPlanOnly:1+fulltext_in_plan:1+content_type:4/art%
- Ortiz Sanchez, M., & Pérez Pino, V. (2024) *Léxico Jurídico para estudiantes*. Madrid: Tecnos (Grupo Anaya S. A.)
- Ossorio, M. (2011) *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Lima: Heliasta.
- Osterlin Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2001) *Tratado de las obligaciones* (Segunda ed.) Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Pacora Bazalar, M. (2017) Actos, Contratos y Derechos Inscriptibles. En t. x. comentado por los 100 mejores especialistas, *Código Civil Comentado Tomo X* (págs. 427-433) Lima: Gaceta Jurídica.
- Pasco Arauco, A. (2020) *Fe pública Registral: Análisis doctrinario y jurisprudencial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Peña Bernaldo de Quiros, M. (1999) *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Lima: Tercera Edición.
- Peña, M. (1986) *Derechos Reales. Derecho hipotecario*. Madrid: Segunda Edición Ampliada y Revisada. Sección de Publicaciones – Facultad de Derecho de la Universidad Complutense.
- Pineda Galarza, J. (2022) El riesgo legal en el Sistema Financiero: Una mirada práctica a su naturaleza cualitativa y su impacto. *THĒMIS-Revista de Derecho*, 43-61.
- Real Academia Española. (19 de 01 de 2024) *Diccionario de la lengua española*.
<https://dle.rae.es/publicidad>
- Rimascca Huaranca, Á. (2015) *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Diálogo con la Jurisprudencia.
- Rodríguez Velarde, J. (1995) *Los contratos bancarios modernos*. Lima: Grijley.
- Rodríguez Villalobos, Ó. M. (2023) Publicidad Registral vs. publicidad proveniente de las Garantías Mobiliarias. *Revista de Ciencias Jurídicas N° 161*, 1-34.
- Sánchez Coronado, C. A. (2025) *La propiedad y su tutela ante el conflicto de titularidades*. Lima: Gaceta Jurídica.

Serna Vallejo, M. (1995) *La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico Español*.

España: Facultad de Derecho-Departamento de Derecho Privado.

Solis Espinoza, A. (2022) *Metodología de la Investigación Jurídico Social*. Lima: San Bernardo

Libros Jurídicos E. I. R. L.

Tambini Ávila, M. (2020) *Summa Registral*. Lima: Nomos y Thesis.

Tarazona Alvarado, F. (2010) El Folio Real y personal y su trascendencia en los registros jurídicos. En

L. A. Aliaga Huaripata, J. C. Esquivel Oviedo, I. Gálvez Aliaga, G. H. Gonzales Barrón, O.

Huerta Ayala, R. I. Quintana Livia, . . . F. Tarazona Alvarado, *Manual de los procedimientos registrales* (págs. 158-166) Lima: Gaceta Jurídica.

Torres Vásquez, A. (2012) *Teoría General del Contrato*. Lima: Instituto Pacifico Editorial.

<https://andrescusi.wordpress.com/wp-content/uploads/2020/05/contratos-ii.pdf>

Vilchez Araujo, L. E. (2023) *La prohibición de las cláusulas de inalienabilidad en el Perú*. Lima:

Trabajo Académico para optar el grado de Segunda Especialidad en Derecho Registral de PUCP.

Vivar Morales, E. M. (1994) Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registra! peruano.

Revista de Derecho de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 117-130.

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO N° 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

EFFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL PACTO DE NO DISPOSICIÓN PERMITIDO POR LA LEY DE GARANTÍA MOBILIARIA VIGENTE RESPECTO DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL, RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL, 2021 - 2024

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>Interrogante principal</p> <p>¿Cuáles son los efectos de la publicidad registral del pacto de no disposición establecido por la Ley de Garantía Mobiliaria vigente respecto del contenido del asiento de inscripción registral?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar los efectos de la publicidad del pacto de no disposición establecido por la Ley de Garantía Mobiliaria vigente respecto del contenido del asiento de inscripción registral.</p>	<p>Dado que:</p> <p>Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender – de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil.</p>	<p>Variable independiente:</p> <p>La publicidad registral del pacto de no disposición permitido por la Ley de Garantía Mobiliaria vigente</p>	<p><u>Tipo de Investigación:</u></p> <p>-Cualitativo</p> <p><u>Método</u></p> <p>-Deductivo</p> <p><u>Técnicas e Instrumentos</u></p> <p>-Observación documental y bibliográfica.</p>

Interrogantes específicas	Objetivos específicos:	Es probable que:	Variable dependiente:	<u>Tipo de Investigación:</u>	<u>Método</u>	<u>Técnicas e Instrumentos</u>
<p>1. ¿Es válido pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria?</p> <p>2. ¿Es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción?</p> <p>3. ¿Procede inscribir el acto de disposición celebrado por el deudor, sin consentimiento del acreedor?</p> <p>4. ¿El principio de la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado?</p>	<p>1. Establecer la validez de pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria.</p> <p>2. Analizar si es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción.</p> <p>3. Establecer si procede inscribir el acto de disposición celebrada por el deudor, sin consentimiento del acreedor.</p> <p>4. Analizar si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado.</p>	<p>La omisión de la inscripción de dicha restricción implique una afectación al principio de publicidad registral y oponibilidad que brinda el registro a través de los asientos de inscripción registral, vulnerando la razón del registro y la seguridad jurídica.</p>	<p>Contenido del asiento de inscripción registral</p>	<p>-Cualitativo</p>	<p>-Deductivo</p>	<p>-Observación documental y bibliográfica</p>

Nota: Elaboración propia.

ANEXO N° 02: MATRIZ DE SISTEMATIZACIÓN DE DATOS

N°	Res.	Fecha	Tipo de Registro	Sala del Tribunal Registral	Resuelve
01	320-2021	20/05/2021	Propiedad Vehicular de Chiclayo	Trujillo Cuarta Sala	Confirmar la observación
02	714-2022	28/02/2022	Propiedad Vehicular de Cajamarca	Trujillo Cuarta Sala	Confirmar la observación
03	1778-2022	12/05/2022	Propiedad Vehicular de Chiclayo	Lima Primera Sala	Confirmar la observación
04	4419-2022	04/11/2022	Propiedad Vehicular de Lima	Lima Primera Sala	Confirmar la observación y voto singular
05	4437-2022	07/11/2022	Propiedad Vehicular de Lima	Lima Tercera Sala	Dejar sin efecto y dispone inscripción
06	1577-2023	12/04/2023	Propiedad Vehicular de Cusco	Lima Primera Sala	Confirmar la observación

N°	Res.	Fecha	Tipo de Registro	Sala del Tribunal Registral	Resuelve
07	1829-2023	27/04/2023	Propiedad Vehicular de Lima	Lima Segunda Sala	Revoca la observación y dispone inscripción
08	2253-2023	25/05/2023	Propiedad Vehicular de Tacna	Lima Tercera Sala	Revoca la observación y dispone inscripción
09	2409-2023	02/06/2023	Propiedad Vehicular de Cusco	Lima Segunda Sala	Revoca la observación y dispone inscripción
10	3575-2023	21/08/2023	Propiedad Vehicular de Cusco	Arequipa Quinta Sala	Confirmar la observación
11	3990-2023	15/09/2023	Propiedad Vehicular de Tacna	Lima Tercera Sala	Confirmar la observación
12	4349-2023	12/10/2023	Propiedad Vehicular de Lima	Lima Primera Sala	Revoca la observación y dispone inscripción
13	4416-2023	16/10/2023	Propiedad Vehicular de Lima	Arequipa Quinta Sala	Revoca la observación y dispone inscripción

N°	Res.	Fecha	Tipo de Registro	Sala del Tribunal Registral	Resuelve
14	5167-2023	09/11/2023	Propiedad Vehicular de Lima	Lima Primera Sala	Revocar la observación y dispone inscripción
15	2085-2024	17/05/2024	Propiedad Vehicular de Lima	Trujillo Cuarta Sala	Revoca la observación y dispone inscripción
16	2937-2024	12/07/2024	Propiedad Vehicular de Lima	Arequipa Quinta Sala	Revoca la observación, dispone inscripción Voto en discordia confirma
17	4001-2024	13/09/2024	Propiedad Vehicular de Cusco	Lima Tercera Sala	Revoca la observación y dispone inscripción
18	4809-2024	05/11/2024	Propiedad Vehicular de Lima	Lima Primera Sala	Revoca la observación y dispone inscripción
19	5438-2024	20/12/2024	Propiedad Vehicular de Lima	Trujillo Cuarta Sala	Revoca la observación y dispone inscripción

Nota: Elaboración propia.

ANEXO N° 03: FICHAS DE ANÁLISIS DE RESULTADOS

Ficha N° 01

Unidad de análisis: Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024

Objetivo: Analizar la validez de pactar la no disposición del bien dado en garantía mobiliaria.

Tabla 1: Fundamento jurídico del sentido de lo resuelto y validez del pacto de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024.

N°	Resolución	¿Cuál fue el fundamento jurídico del pronunciamiento del Tribunal Registral en esta resolución?			¿Es válido el pacto de no disposición?	¿Qué tipo de pacto es?
		Pleno	Código Civil	Ley N° 28667		
01						
02						
03						
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						

Ficha N° 02

Unidad de análisis: Resoluciones Emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024

Objetivo: Establecer si procede inscribir el acto de disposición celebrado por el deudor, sin consentimiento del acreedor, cuando se ha establecido pacto de no enajenar.

Tabla 2: La inscripción del acto de disposición cuando se estableció el pacto de no enajenar en las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024.

N°	Resolución	¿Qué tipo de pacto es?	¿Requiere que el acreedor de la garantía mobiliaria de su consentimiento?	Inscribe	El deudor celebra el acto de disposición
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

Ficha N° 03

Unidad de análisis: Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024

Objetivo: Analizar si la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado.

Tabla 3: El pacto se inscribió en el asiento registral o en el título archivado de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024

N°	Número de Resolución	Resuelve	¿El pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado?	De acuerdo a la Sala Registral la publicidad registral alcanza solo al asiento registral o al título archivado	¿Porque?
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

Ficha N° 04

Unidad de análisis: Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024

Objetivo: Establecer si es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción

Tabla 4: Es necesaria la inscripción del pacto en el asiento registral en las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2021-2024

N°	Número	Resuelve	¿El pacto se encontraba consignado en el asiento registral o en el título archivado?	Según lo analizado por el Tribunal Registral, ¿el pacto surte efectos respecto a terceros?	Es necesaria la publicidad registral del pacto de no disposición en el asiento de inscripción
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

**¿Cuál fue el fundamento jurídico del
pronunciamiento del Tribunal
Registral en esta resolución?**

**¿Se revocó la observación y se dispuso
la inscripción o se confirmó la
observación?**

Se revocó

Se confirmó

Observaciones sobre lo analizado por el Tribunal Registral:



ANEXO N° 05: FICHA DE ANÁLISIS BIBLIOGRÁFICO

Ficha N° 06

FICHA DE ANÁLISIS BIBLIOGRÁFICO

Título

Tipo de documento

Autor/Autores

Fecha de publicación

Número de pagina

Editorial

Repositorio de tesis

Número de Ley

Número de Artículo

DOI

Link

Observaciones: .
