

Cuadernos de Derecho Registral N° 1

Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral

Gilberto Mendoza Del Maestro



PRÓLOGO

Me da mucho gusto poder presentar la obra del joven profesor universitario Gilberto Mendoza del Maestro. Nos conocemos no por interés, sino por vocación, él enseña y uno también.

Siempre hemos tenido inquietudes en común. Hemos compartido espacios académicos de distinta naturaleza y, no necesariamente hemos coincidido en nuestras opiniones, pero eso es lo rico del mundo académico: la discrepancia.

Gilberto sabe y muy bien, que no estuve inicialmente de acuerdo con el orden metodológico que uso para el presente trabajo, su actitud frente a mi crítica constructiva fue aceptada por él y su respuesta ha sido muy sencilla: escucho y reformo. Gracias por ello, dice mucho de ti como persona y profesional.

La obra es inédita, cosa difícil en un mundo que no quiere innovar y gusta de lo fácil, y mejor aún (en el mal sentido de la palabra) busca y lamentablemente, aspirar a lo que poco profundo y como tal alejado de la seriedad.

El autor ha querido, esa es su forma de ver el Derecho Registral, dar inicio a la obra, desde la Calificación Registral, y luego recién, dar espacio a los Principios Registrales.

La Calificación Registral, hoy para muchos es una traba. Grave error según el autor, expresión que comparto. La calificación ayuda a tener mejores asientos registrales, y por tanto, solidez en la Publicidad que el registro otorga a millones (ya no son cientos o miles) de usuarios.

Los Principios Registrales, representan la base del Derecho Registral y en nuestro ordenamiento además, recorren el Procedimiento Registral y luego buscan defender a lo inscrito.

También se ha dado tiempo en la investigación, y espacio, a la hora de escribir, para tratar temas vigentes como la ley 30313 y la inmovilización de las partidas registrales.

Asimismo, otro valor innegable del presente trabajo se ve representado por haber recorrido todos los registros que conforman nuestro sistema registral. El lector tiene desde hoy, un espacio a su disposición, sin importar el registro del cual se trate la duda, consulta o simplemente análisis que quiera desarrollar.

Justamente, el presente trabajo se aleja de lo fácil y demás mediocridades académicas. El esfuerzo por compilar, analizar y dar opinión, es notable.

Compilar. Se ha tenido que revisar todos y cada uno de los Precedentes de Observancia Obligatoria y no contento con ello, el autor, también ha hecho lo mismo con los Acuerdos Plenarios.

Analizar. Se ha realizado no solamente lo que sucedió en la sesión Plenario del Tribunal Registral, sino que, además de manera relevante, se busca expresar en la obra lo resaltante o conflictivo de las opiniones de los señores vocales del Tribunal Registral. Ello es inusual, si una persona quisiera tener acceso a las discusiones de los Vocales del Tribunal, tendría que solicitar el acta de la sesión plenaria respectiva, a partir de ahora, los lectores cuentan con una obra en la podrán revisar las opiniones de los señores vocales.

Dar opinión. En el mundo de hoy, falta de tolerancia, (me refiero a la implica un valor, no la que usa un grupo para sus intereses) poca discusión, escasa opinión y falta de construcción de criterio, cae y muy bien, que una persona se atreva a opinar. Obviamente, quien opina, se somete a la crítica. Pero, no debemos olvidar que la crítica construye, y mejor aún, si entendemos que la misma no hace daño y ayuda a construir.

Presento la obra y deseo lo mejor en este nuevo reto profesional del profesor Gilberto Mendoza del Maestro.

JORGE ANTONIO ORTIZ PASCO

Lima, 28 de Junio de 2017.

ÍNDICE DETALLADO

PRÓLOGO	5
PALABRAS DEL AUTOR	7
ÍNDICE	11

INTRODUCCIÓN. 1. ¿EXISTE CONFIANZA O NO DEL CIUDADANO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS? 2. INSCRIPCIONES. 3. COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. 4. HIPOTECAS. 5. ¿INMATRICULACIONES? 6. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS. 7. REGISTROS PÚBLICOS: UN REPASO HISTÓRICO NECESARIO 7.1. ANTECEDENTES. 7.2. LEY DE CREACIÓN DE LOS REGISTROS. 7.3. LEY 26366. 8. PRECEDENTES Y ACUERDOS 8.1. JERARQUÍA O ESPECIALIDAD: PRECEDENTES VS. DIRECTIVA. 8.2. INTEGRACIÓN DE LA ¿CADUCIDAD? 8.3 APLICACIÓN DE ALCANCE GENERAL DE LOS PRECEDENTES O ACUERDOS 8.4. CRITERIOS DEL TRIBUNAL REGISTRAL. 8.5. PROCEDIMIENTO PARA SU VIGENCIA. 8.6. CESE DE EFECTOS	13
---	----

CAPÍTULO 1: GENERALES

I. NOCIONES GENERALES

1. CALIFICACIÓN REGISTRAL. INTRODUCCIÓN 1.1. CONCEPTO 1.2. NATURALEZA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL 1.3. LA CALIFICACIÓN EN LOS REGISTROS JURÍDICOS Y REGISTROS ADMINISTRATIVOS 1.4 SISTEMAS REGISTRALES 1.5. JUSTIFICACIÓN: SEGURIDAD JURÍDICA Y SEGURIDAD DEL TRÁFICO 1.6. LA FUNCIÓN ECONÓMICA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA 1.7. FUNDAMENTO	37
--	----

2. DERECHO COMPARADO: RELEVANCIA DE LA PROPIEDAD, SU SISTEMA DE TRANSMISIÓN Y LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN 2.1. CIVILIZACIONES ANTIGUAS 2.1.1. EGIPTO 2.1.1.1. VALORACIÓN CRÍTICA 2.1.2. ROMA 2.1.2.1. VALORACIÓN CRÍTICA 2.2. ORDENAMIENTOS CONTEMPORÁNEOS 2.2.1. ALEMANIA 2.2.2. FRANCIA 2.2.3. ITALIA 2.2.4. ESPAÑA	55
---	----

3. LA CALIFICACIÓN EN EL PERÚ 3.1. LA CALIFICACIÓN PROPIAMENTE DICHA 3.2. ALCANCES DE LA CALIFICACIÓN 3.2.1. MARCO GENERAL 3.2.1.1. CALIFICACIÓN INTEGRAL 3.2.1.2. PROPICIAR LAS INSCRIPCIONES 3.3. ASPECTOS DE LA CALIFICACIÓN 3.3.1. ANÁLISIS MATERIAL 3.3.1.1. PARTES 3.3.1.2. MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD 3.3.1.3. OBJETO 3.3.1.4. EL FIN 3.3.1.4.1. FORMALIDAD 3.3.1.4.2. FUNCIONES DE LA FORMALIDAD 3.3.1.4.3. WIRKFORM, SCHUTZFORM Y ZWECKFORM 3.3.1.4.4. CLASIFICACIÓN DE LAS FORMALIDADES 3.3.1.4.5. INTERPRETACIÓN 3.3.1.5. INEFICACIAS: ESTRUCTURALES Y FUNCIONALES 3.3.1.5.1. INEFICACIA ESTRUCTURAL: INVALIDEZ 3.3.1.5.2. INEFICACIA FUNCIONAL 3.3.2. ANÁLISIS PROPIAMENTE REGISTRAL 3.3.2.1. EXAMEN A PARTIR DEL CONTENIDO DE LAS PARTIDAS 3.3.2.2. PARTIDA DIRECTAMENTE VINCULADA 3.3.2.3. CALIFICACIÓN DE TRIBUTOS 3.3.3. ACTO INSCRIBIBLE O NO INSCRIBIBLE 3.3.3.1. ACTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS 3.3.3.2. REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS 3.3.3.2.1. ¿LOS ACCIONISTAS, ASOCIADOS O COMUNEROS PUEDEN ACCEDER AL REGISTRO? 3.3.3.2.2. TRANSFERENCIA DE ACCIONES 3.3.3.2.3. COMITÉ ELECTORAL 3.3.3.2.3. OTROS SUPUESTOS 3.3.3.4. ALGUNOS APUNTES SOBRE LA CALIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO EN GARANTÍA 3.3.3.4.1. ASPECTOS GENERALES 3.3.3.4.2. FIDEICOMISO EN GARANTÍA 3.3.3.4.3. CANCELACIÓN DEL FIDEICOMISO CONCLUSIONES	88
--	----

II. PRINCIPIOS REGISTRALES

2.1. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN COMO MANIFESTACIÓN DE LA AUTONOMÍA PRIVADA 2.1.1. SOBRE EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN 2.1.2. FUNDAMENTO: LA AUTONOMÍA PRIVADA 2.1.3. LA AUTONOMÍA PRIVADA Y EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN 2.1.4. ROGACIÓN Y SITUACIONES JURÍDICAS 2.1.5. ROGACIÓN Y PROCEDIMIENTO REGISTRAL	136
---	-----

2.2. PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN O ESPECIALIDAD 2.2.1. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD SUBJETIVA: EL NOMBRE Y LOS FACTORES DE CONEXIÓN 2.2.1.1. EL DERECHO AL NOMBRE 2.2.1.2. ESPECIALIDAD SUBJETIVA 2.2.1.3. LOS FACTORES DE CONEXIÓN 2.2.1.4. NO SON FACTORES DE CONEXIÓN 2.2.2. ESTADO CIVIL 2.2.3. ¿BIEN PROPIO O SOCIAL? 2.2.3.1. BIENES PROPIOS Y BIENES SOCIALES 2.2.3.2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA 2.2.3.3. SOBRE LAS EDIFICACIONES 2.2.4. ESPECIALIDAD OBJETIVA	143
--	-----

2.3. EL PRINCIPIO DE INFORMALISMO EN SEDE REGISTRAL 2.3.1. LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO 2.3.2. EL PRINCIPIO DE INFORMALISMO EN SEDE REGISTRAL	164
--	-----

2.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD 2.4.1. ¿INHIBITORIA O PRIORIDAD REGISTRAL? 2.4.1.1. LA INHIBITORIA ADMINISTRATIVA 2.4.1.2. RECONSTRUCCIÓN DE DIVERSOS CRITERIOS	168
---	-----

2.5 PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA 2.5.1. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS 2.5.1.1 DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS 2.5.1.2 FORMALIDAD DE LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS 2.5.1.3 PRECEDENTE	179
--	-----

2.6. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Introducción. 1. Del Estado de Derecho al Estado Constitucional de Derecho. 2. Principios constitucionales: entre la jerarquía normativa y la legalidad. 2.1. Principio de jerarquía normativa. 2.2. Principio de legalidad. 3. Control normativo: el control difuso y el control concentrado. 4. La consulta. 5. Desarrollo registral. 2.6.1 CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS 2.6.2 CALIFICACIÓN DE MANDATOS JUDICIALES 2.6.2.1 MEDIDAS CAUTELARES. Medidas cautelares. 1. Clasificación preliminar 2. Vigencia de las medidas cautelares 3. Medidas cautelares otorgadas en distintos ámbitos 2.6.2.2 EXHORTO EN SEDE REGISTRAL. Introducción 1. Exhorto 2. ¿Calificación? Del exhorto 2.6.3 CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS NOTARIALES 2.6.3.1 ESCRITURAS PÚBLICAS IMPERFECTAS 2.6.3.2 OTORGAMIENTO JUDICIAL DE ESCRITURA PÚBLICA. Otorgamiento judicial de escritura pública, calificación registral y el noveno pleno casatorio. Introducción 1. Funciones del otorgamiento de la escritura pública 2. Compeler o no compeler 3. Proceso sumarísimo 4. La inscripción 2.6.4 CALIFICACIÓN DE LAUDOS ARBITRALES 184

2.7. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	234
--------------------------------------	-----

2.8. PRINCIPIO DE Oponibilidad. Oponibilidad. 2.8.1. TRASLADO DE ASIENTOS INCOMPATIBLES: ¿PRIORIDAD DE LA INSCRIPCIÓN O DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN? 2.8.1.1 LOS FUNDAMENTOS PARA LA ADOPCIÓN DEL ACUERDO 2.8.1.2 ANÁLISIS	237
--	-----

2.9 EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA. El principio de fe pública registral y el fraude. 1. Introducción. 2. Definición. 3. Derecho comparado. 4. Configuración: adquisición y protección. 5. Adquisición *a non domino*. 5.1. La configuración de las transferencias de titularidades. 5.2. La adquisición *a non domino*. 5.3. La configuración de la adquisición *a non domino*. 5.3.1. El transferente debe gozar de la legitimación aparente brindada por el registro. 5.3.2. El adquirente debe ser tercero respecto a la primera transferencia (tracto). 5.3.3. La confianza en el registro. 5.3.3.1. El asiento registral. 5.3.3.2. El rol del título archivado. 5.3.3.3. Algunos alcances adicionales frente a las críticas realizadas a la preferencia del asiento registral. 5.3.4. El adquirente debe tener buena fe. 5.3.5. Onerosidad. 6. Requisitos para la protección. 7. Un supuesto especial: la falsificación de documentos. 8. Conclusiones preliminares. 9. Medidas contra el fraude inmobiliario 9.1 Los registros públicos y la inmovilización de partidas ¿*contradictio in terminis*? 9.1.1 Los antecedentes 9.1.2 estadísticas 9.1.3 Finalidad 9.1.4 Alcances 9.1.5 Procedimiento registral 9.1.6 Vigencia 9.1.7 Jurisprudencia 9.2.1 El principio de legitimación y la falsedad documental 9.2.2 Anotación preventiva 9.2.3 Desistimiento 9.3 A propósito de la reforma registral

incorporada por la ley N° 30313 9.3.1 El “gatekeeper” inmobiliario 9.3.2 El objetivo de la ley 9.3.3 Procedimiento especial 9.3.4 Fe pública registral 9.3.5 El asiento registral 9.3.6 La nueva regulación en la fe pública registral 9.3.7 La ley 30313 no fue una solución 243

2.10. PUBLICIDAD. Publicidad registral 1. Ley de protección de datos registrales y asientos registrales 2. Publicidad formal 2.1 La manifestación y la exhibición 2.2 Los certificados 294

III. PROCEDIMIENTO REGISTRAL

3.1 PROCEDIMIENTO GENERAL 3.1.1 PROCEDIMIENTO 3.1.2 ÓRGANOS 3.1.3 PLAZOS 3.1.4. INICIO DEL PROCEDIMIENTO 3.1.5 EL PRINCIPIO DE INFORMALISMO EN SEDE REGISTRAL 3.1.5.1 LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO 3.1.5.2 EL PRINCIPIO DE INFORMALISMO EN SEDE REGISTRAL 3.1.5.3 VIGENCIA 3.1.6 RECURSO DE APELACIÓN 3.1.7 PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA 3.1.7.1 EL SEGUNDO RECURSO DE APELACIÓN Y LA EXTENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 3.1.7.2 TENER EN CUENTA: LA DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA 3.1.7.3 ÚNICA OPORTUNIDAD DE SUBSANACIÓN 3.1.7.4 PLAZOS 3.1.8 RECURSO DE NULIDAD 3.1.9. ACCIÓN CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE PROCEDIMIENTOS REGISTRALES 3.1.9.1 PLAZO DE INTERPOSICIÓN DE DEMANDA 3.1.9.2 PROCESO Y PROCEDIMIENTO 3.1.9.3 RESOLUCIÓN CONTRA LAS DECISIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL 3.1.10 LIQUIDANDO LOS DERECHOS REGISTRALES ¿VALORADO O INVALORADO? 3.1.10.1 DERECHO DE CALIFICACIÓN Y DE INSCRIPCIÓN 3.1.10.2 ACTOS VALORADOS Y ACTOS INVALORADOS 3.1.10.3 EXONERACIÓN Y APLAZAMIENTO DE LOS DERECHOS REGISTRALES 302

3.2 DUPLICIDAD DE PARTIDAS 3.2.1 DUPLICIDAD EN PARTIDAS DISTINTAS AL REGISTRO DE PREDIOS 3.2.2 DUPLICIDAD DE PREDIOS 3.2.3 INSCRIPCIONES PREVIO CIERRE 3.2.4 SUPERPOSICIÓN TOTAL O PARCIAL DE PREDIOS RURALES FORMALIZADOS 333

CAPÍTULO II: REGISTRO DE PREDIOS

I. ACTOS Y NEGOCIOS JURÍDICOS

1. ANTICIPO DE HERENCIA 341

2. CONTRATOS. 2.1. MODALIDADES. ¿La condición suspensiva es un acto inscribible? 1.1 Reinterpretación en sede registral 2.2 EXTINCIÓN DEL CONTRATO 2.2.1 MUTUO DISENSO 2.2.2 RESOLUCIÓN DE CONTRATO 2.2.3 REVOCATORIA 342

3. CIRCULACIÓN DE BIENES 3.1 BLOQUEO. BLOQUEO Y RESERVA DE PRIORIDAD. Introducción 1. Procedimiento 2. Calificación 3. Bloqueo por presunta falsificación. 3.2. LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD. Transferencia de titularidad del derecho real. Introducción 1. Transferencia de bienes inmuebles 2. Configuración 3. El poder de disposición 4. Transferencia en el ámbito registral 4.1 Transferencia en caso fenecimiento de sociedad de gananciales 4.2 Supuestos de menores 4.3 Regularización al amparo de la ley 27157 4.4 Dominio privado del estado. 3.3. REVERSIÓN 3.4. PACTO DE RETROVENTA. Calificación de los pactos de retroventa 1. Algunos apuntes iniciales 2. Inscripción del pacto 3. Ejercicio de la retroventa 4. Caducidad del ejercicio 5. Cancelación de asiento	352
--	-----

II. SITUACIONES JURÍDICAS REALES

1. PROPIEDAD. Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. Introducción 1. Definición 2. Evolución histórica 3. Los derechos económicos, sociales y culturales. 4. La corte europea y la corte interamericana de los derechos humanos 5. Del estado de derecho al estado constitucional 5.1. La propiedad en las constituciones del Perú 5.2 La propiedad en nuestro ordenamiento constitucional 5.3 Limitaciones de la propiedad 5.3.1 prohibición y limitación del poder de disposición 5.3.1.1. El poder de disposición 5.3.1.2. Restricción o prohibición 5.3.2 Patrimonio cultural 5.3.3 renuncia a la propiedad 5.4 Expropiación. 5.4.1 Expropiando ilusiones y el decreto legislativo 1192 5.4.2 ¿Privación de la propiedad o venta forzosa? 5.4.3 ¿Qué se debe indemnizar?	394
---	-----

2. COPROPIEDAD. La copropiedad en sede registral. 1. Transferencia de las cuotas ideales 2. Traslado de gravámenes en la partición	425
--	-----

3. PROPIEDAD HORIZONTAL. Introducción 1. Antecedentes históricos en el Perú 2. La legislación vigente 3. La propiedad horizontal 3.1. Definición 3.2. Bienes exclusivos y comunes 3.3. Transferencia de bienes: desafectación 4. ¿aires o azotea? 4.1. Azotea y aire: identidad funcional de conceptos 4.2. Conceptos distintos 4.3 Calidad: exclusivos o comunes 4.4 Alteración de secciones exclusivas 5. Procedimiento 5.1. Constitución 5.2. Reglamento interno 5. 3. Pluralidad de reglamentos 5.4 alícuotas 5.4.1 asignación de porcentajes 5.4.2 quórum y mayorías 5.5 modificación del reglamento interno 5.6. Adecuación de reglamento interno 6. Junta de propietarios 6. 1. Presidente de junta 6. 2. Administrador 7. Convocatoria 7.1 presidente con mandato vencido 7.2. Titulares con al menos 25% de participaciones sobre los bienes comunes 7. 3. Constancia de convocatoria 7. 4. Elección 7.4.1. Sesión universal 7.4.2. Actas 8. Relaciones de vecindad 8.1. Situaciones jurídicas 8.2 fundamento 8.3. Regulación en nuestro ordenamiento	432
--	-----

4. INDEPENDIZACIÓN	480
--------------------------	-----

5. SUPERFICIE	481
---------------------	-----

6. CARGAS Y GRAVÁMENES. ¿Carga o gravamen? He ahí un dilema introducción 1. Terminología confusa 2. Derecho comparado 3. ¿Carga y gravamen? Identidad o figuras distintas 4. Nuestra posición. 6.1 SERVIDUMBRE. Algunos apuntes sobre las servidumbres reales. 1. Definición 2. ¿Cuál es la naturaleza del derecho de servidumbre: ¿carga o gravamen? 6.2 PATRIMONIO FAMILIAR. Calificación registral del patrimonio familiar. 1. Antecedentes 2. El patrimonio familiar 3. Objeto 4. Extinción 6.3 ACCIÓN PAULIANA. La acción pauliana en sede registral 1. ¿Mutación de dominio o afectación patrimonial? 2. El precedente y la precisión en los rubros de las partidas 483

6.4 HIPOTECA. El negocio jurídico hipotecario. Introducción. I. El costo del crédito y la garantía hipotecaria. 1.1 El costo del crédito. 1.2. El mercado hipotecario. 1.3. La garantía hipotecaria. 2. Apuntes iniciales sobre el derecho ¿real? de hipoteca. 2.1. La hipoteca como derecho real. 2.2. Naturaleza jurídica de la hipoteca. 2.3. ¿Qué dice nuestro ordenamiento? 3. La constitución del negocio jurídico hipotecario ¿inscripción constitutiva? 3.1. La formalidad como elemento del negocio jurídico. 3.2. Formalización a escritura pública. 3.3. La inscripción ¿constitutiva? De la hipoteca. 3.4. El negocio jurídico de garantía hipotecaria. 3.5. Elementos de validez y eficacia de la hipoteca. 3.5.1. Legitimación. 3.5.2. El objeto y fin hipotecario y coligación contractual. 3.5.2.1. Sobre los títulos conexos. 3.5.2.2. El contrato coligado de garantía hipotecaria. 4. Tipos de negocios jurídicos hipotecarios. 4.1. “corsi y ricorsi” de la hipoteca unilateral. 4.2. El título de crédito hipotecario negociable. 5. Cesión parcial de rango: ¿preferencia por la inscripción o posibilidad de aplicación de la autonomía privada? 5.1. ¿Puede cederse parcialmente el rango en nuestro ordenamiento? 5.2. Prioridad en el subrango hipotecario. 5.3. Autonomía privada y preferencia de rango. 6. Extinción de la hipoteca. 6.1. La consolidación hipotecaria y la ¿confusión? Registral. 6.1.1. La consolidación como supuesto de extinción de la hipoteca. 6.1.2. Calificación registral. 6.1.3. Imprecisa aplicación del supuesto de consolidación. 6.2. Caducidad de hipoteca, ¿extinción de inscripción o del derecho? 6.2.1. Antecedentes de la norma. 6.2.2. Caducidad de la inscripción y/o del derecho. 6.2.3. Supuestos especiales. 6.2.4. Aplicación a otros registros. 6.2.5. Renovación. 6.2.6. Supuesto especial: garantías a favor de entidades del sistema financiero. 6.2.7. Otros supuestos de extinción 504

III. INGRESO Y REGULARIZACIÓN EN EL REGISTRO

1. SANEAMIENTO	572
----------------------	-----

2. INMATRICULACIÓN. Inmatriculaciones: el decreto legislativo 1209 y una “larga” espera de su reglamento. 1. Fin de la norma 2. Alcance de la norma 3. Novedades de la norma 4. Oposición 5. Inscripción 572

3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. Prescripción adquisitiva de dominio. 1. Prescripción adquisitiva judicial 1.1 Algunos apuntes sobre los títulos supletorios 1.1.1 Título supletorio 1.1.2 Títulos supletorios y usucapión 2. Prescripción adquisitiva notarial 2.1 Procedimiento 3. ¿La usucapión secundum tabulas? 3.1 Prescripción secundum tabulas 580

4. CATASTRO. ¿Cuán útil es nuestro catastro? Introducción 1. ¿Qué es vinculante para la calificación? 2. Imposibilidad de verificar inscripción 3. Títulos incompatibles 595

CAPÍTULO 3: REGISTRO DE BIENES MUEBLES

1. INMATRICULACIÓN. Comprobante de pago e inmatriculación de vehículos. Introducción 1. Original o copia legalizada 2. ¿Precisión de precedente? 605

2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. ¿Prescripción adquisitiva de vehículos menores o mayores implican necesariamente inmatriculación? Introducción 1. Caso 2. Recuento normativo 3. ¿prescripción implica inmatriculación? 4. ¿inmatriculación de vehículos mayores? 611

3. PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN – CHASIS. Identificación vehicular: ¿el número de chasis es un criterio de distinción único? Introducción 1. Caso 2. ¿El código de chasis es único? 617

4. CARACTERÍSTICAS DE VEHÍCULOS ¿Incorporación, rectificación o modificación? De las características vehiculares. Introducción 1. Incorporar, modificar o rectificar 2. Incorporación 619

5. REGISTRO FISCAL DE VENTAS A PLAZO ¿Caduca la reserva de dominio en mérito de la ley 26639? Introducción 1. Algunos precedentes en el registro fiscal de ventas a plazo 2. Caso 3. ¿Caducidad de la reserva de dominio? 4. ¿26639 aplicable a la reserva de dominio? 623

6. RETIRO Y READMISIÓN DE VEHÍCULOS. Retiro y readmisión de vehiculos. Introducción 1. Retiro 630

CAPÍTULO 4: REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS

1. ASOCIACIONES 1.1 ASAMBLEA 1.2 ASAMBLEA DE RECONOCIMIENTO 1.3 CONSEJO DIRECTIVO. Algunas consideraciones registrales en la calificación de los consejos directivos. Introducción 1. Integrantes del consejo directivo 2. Vigencia del consejo directivo 3. Nulidad de elección. 1.4 REELECCIÓN Y PRÓRROGA. Prórroga o reelección en las asociaciones. Introducción 1. Distinción

2. Reección. 1.5 COMITÉ ELECTORAL. A propósito del comité electoral ¿acto calificable implica que es inscribible? 1. Comité electoral 2. En caso de asambleas universales 3. ¿acto calificable implica que sea inscribible? 4. Vigencia del comité electoral. 1.6 ESTATUTO. El estatuto: negocio jurídico plurilateral. 1. Alcances sobre el estatuto 2. Interpretación. 3. Calificación. 1.7 CONVOCATORIA Y QUÓRUM. Convocatoria y quórum. 1. Legitimación 2. Prelación 3. Requisitos 3.1 Transformación de la comunidad industrial 4. Constancia 4.1. Acreditación de la publicación 5. Convocatoria judicial 6. Quórum y mayoría. 1.8 NEGOCIOS Y ACTOS JURÍDICOS ASOCIATIVOS. Validez o invalidez de negocios y actos jurídicos asociativos ¿subsanales o insubsanales? Introducción. 1. Votación secreta como supuesto de nulidad. 2. ¿defecto subsanable o no subsanable? 3. Nulidad de acuerdos y actos eleccionarios. 1.9 REAPERTURA DE ACTAS. 1. Reapertura de actas 2. Suscripción de reapertura de actas 3. Omisión de firma 637

2. COOPERATIVAS. La cooperativa en sede registral. 1. La cooperativa como persona jurídica 2. Estatuto 3. Renovación por tercios 4. Asamblea 5. Consejo de administración 6. Consejo de vigilancia 7. Comité electoral. 8. Actos no inscribibles 9. Publicidad formal 696

3. COMUNIDADES CAMPESINAS. 1. Reección de comunero 2. Poderes de comunidades campesinas 704

4. SOCIEDADES. LAS SOCIEDADES EN SEDE REGISTRAL. 1. DENOMINACIÓN. 2. JUNTA GENERAL. 3. JUNTA UNIVERSAL. 4. GERENTE. 5. VIGENCIA DE PODER. 6. ADMINISTRACIÓN JUDICIAL. 7. SUSCRIPCIÓN PREFERENTE. Calificación registral del derecho de suscripción preferente. Introducción 1. Interés individual de los accionistas 2. Derecho de suscripción preferente 3. Procedimiento 4. Inscripción 5. Caso especial. 8. EXCLUSIÓN DE SOCIO. Exclusión de socio. 1. Acuerdo de exclusión 2. Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada. 9. DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN, SOCIEDADES IRREGULARES. Disolución, liquidación, sociedades irregulares. Introducción 1. Sociedades irregulares 2. Regularización de sociedad. 10. SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA 708

5. SUCURSALES. Algunos apuntes sobre las sucursales. Introducción 1. Sucursal 2. Acogimiento registral 3. Adecuación 4. Representante de la sucursal 5. Disolución de la sucursal 739

6. PERSONAS JURÍDICAS CREADAS POR LEY. Personas jurídicas creadas por ley. Introducción. 1. Inscripción voluntaria. 2. Constitución 3. Sociedades de Beneficiencia 744

7. REGISTROS FUERA DEL SINARP. Registros fuera de la SINARP 1. Inscripción 2. Representación 3. Calificación de actos administrativos 4. Sociedades de gestión colectiva 749

CAPÍTULO 5: REGISTRO DE PERSONAS NATURALES

1. ALBACEA. Apuntes sobre el albacea y su inscripción en los registros. Introducción 1.1 ¿Qué puede hacer el albacea? 1.2 Obligaciones de la albacea 1.3 Acto inscribible 1.4 extinción 757

2. REPRESENTACIÓN. El régimen de representación en sede registral. Introducción 1. Representación o mandato 2. Constitución 3. Poder indubitable 3.1 Indubitabilidad no literalidad del encargo 3.2 ¿Formalidad indubitable? 3.3 ¿Indubitabilidad del objeto? 4. El negocio de apoderamiento y la transferencia de terrenos de comunidades campesinas 4.1 Legitimación para suscribir y para transferir 4.2 Acto de disposición y de formalización 5. El contrato consigo mismo y el análisis de anulabilidad en sede registral 5.1 Negocios anulables 6. Poder irrevocable 6.1 La revocación y el desistimiento 6.2 El llamado poder irrevocable: Artículo 153 y los fundamentos de una directiva 6.3 Lo que reguló la directiva 6.4 Propuesta de interpretación 6.5 pronunciamiento del tribunal registral 762

3. SUCESIÓN INTESTADA. Introducción 1. Vías 2. Extinción por caducidad 791

4. TESTAMENTO. El negocio jurídico testamentario introducción 1. Improcedencia de inscripción 2. Partición 3. Ampliación de testamento 802

5. UNIÓN DE HECHO. Unión de hecho en sede registral. Introducción 1. Reconocimiento 2. Calidad de los bienes 3. Inicio de unión de hecho 4. Cese 806

PRECEDENTES ORDENADOS TEMÁTICAMENTE 812

PRECEDENTES ORDENADO CRONOLÓGICAMENTE 907

BIBLIOGRAFÍA 1015

ÍNDICE DETALLADO 1039