

ÍNDICE GENERAL

Agradecimientos.....	7
Prólogo.....	9
Presentación.....	11

DERECHO REGISTRAL

CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL

1. Antecedentes Históricos.....	19
2. Antecedentes Históricos en el Perú.....	20
3. El Código Civil de 1984.....	21

CAPÍTULO 2

CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL

1. Concepto.....	23
2. Características.....	24
3. Fuentes.....	25
4. Generalidades.....	25
5. Elementos esenciales del registro.....	26
6. Clasificación.....	27
A) Por los efectos de las inscripciones.....	27
B) Por la forma de organización.....	28
C) Por la forma de extensión de los asientos.....	28

D)	Por la traslación de dominio	29
7.	Sistemas registrales	29
a.	Sistema registral francés.....	30
b.	Sistema registral alemán.....	30
c.	Sistema registral australiano.....	31
d.	Sistema registral español.....	32
e.	Sistema registral peruano	32

CAPÍTULO 3

PRINCIPIOS REGISTRALES

1.	Concepto.....	37
2.	Clases	38
3.	Publicidad material y publicidad formal.....	39
A.	Publicidad material	39
B.	Publicidad formal.....	40
4.	Principio de rogación o instancia.....	41
4.1	Desistimiento de rogatoria.....	43
4.1.1	Clases de desistimiento.....	44
4.2	Excepciones al Principio de Rogación.....	44
5.	Principio de especialidad	45
6.	Principio de legalidad.....	47
7.	Principio de tracto sucesivo.....	48
7.1	Elementos del tracto sucesivo:	50
8.	Principio de prioridad preferente.....	50
9.	Principio de prioridad excluyente.....	52
10.	Principio de legitimación.....	54
11.	Principio de la fe pública registral (artículo 2014° Código Civil)	56
11.1.	Alcances de la oponibilidad.....	59
12.	Principio de titulación auténtica (artículo 2010° Código Civil)	60
12.1.	El caso del Banco de Materiales (BANMAT SAC).....	61
12.2.	El título formal y título material.....	62

CAPÍTULO 4

**ESTRUCTURA ORGÁNICA
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

1.	Organización registral.....	67
2.	La superintendencia nacional de los registros públicos: Sunarp.....	69
	2.1. Organización.....	70
	2.2. Funciones.....	71
	2.3. Reglamento General de las Inscripciones.....	71
3.	Reglamento General de los Registros Públicos.....	73
4.	Organización e instancias procesales.....	73
	4.1. Organización.....	73
	4.2. Instancias procesales.....	74
5.	El registrador público.....	75
	5.1. Deberes del registrador público.....	76
	5.2. Responsabilidades.....	78

CAPÍTULO 5

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

1.	Naturaleza jurídica de la calificación registral, diferencias con la función judicial o administrativa.....	81
2.	Supuestos de la calificación registral.....	83
3.	Instancias registrales.....	86
4.	Tribunal registral. Plenos registrales. Precedentes de observancia obligatoria.....	87
	4.1. Tribunal Registral.....	87
	4.2. Funciones del Tribunal Registral.....	87
	4.3. Plenos Registrales.....	88
	4.4. Precedentes de Observancia Obligatoria.....	91

CAPÍTULO 6

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

1.	Presentación de títulos.....	94
1.1.	Legitimados para presentar títulos	94
2.	Libro diario y asientos de presentación.....	96
3.	Efectos de las inscripciones.....	97
4.	Calificación de títulos.....	98
4.1.	Análisis en la calificación.....	100
4.2.	La calificación integral.....	102
4.3.	Reglas para la calificación registral	103
4.4.	Consecuencias de la calificación.....	105
4.5.	Propiciar las inscripciones	111
5.	Alcances de la calificación	113
6.	Plazos	116
7.	Absolución de observaciones.....	117
8.	Recursos registrales	117
9.	Requisitos.....	119
10.	Plazos	120
11.	Tachas sustantivas	121
12.	Inscripciones en tomos y fichas	124
13.	Rectificación de asientos registrales	125
14.	Anulación de asientos registrales.....	126
15.	Concepto de tolerancia registral	127

CAPÍTULO 7

ANOTACIONES PREVENTIVAS

1.	Concepto de anotaciones preventivas	137
2.	Duración.....	139
3.	Efectos.....	139
4.	Términos.....	140
5.	Actos jurídicos anotables preventivamente	140
6.	Defectos subsanables y anotación	140
7.	El bloqueo registral.....	141

7.1. Duración	142
7.2. Efectos	143
7.3. Levantamiento del bloqueo registral	143
7.4. Intervención notarial en el bloqueo registral	143
8. Otras anotaciones preventivas.....	144
9. Diferencias entre la anotación preventiva con la inscripción condicionada	145

CAPÍTULO 8

LA PUBLICIDAD REGISTRAL

1. Características de publicidad.....	148
2. Clases de publicidad registral.....	149
2.1 Publicidad material	150
2.2 Publicidad formal.....	150
3. Certificaciones que expiden los registros públicos	153
3.1. Concepto	153
3.2. Clases.....	154
3.3. Efectos	154
3.4. Discrepancia entre certificado de gravámenes y partida registral	155
4. Las copias simples.....	155

CAPÍTULO 9

EL REGISTRO DE PREDIOS

1. Generalidades.....	157
2. Concepto.....	159
3. Registros que comprende	160
4. Reglamento de inscripciones del registro de predios.....	160
5. Actos y contratos inscribibles	161
6. Inscripciones referidas a la descripción del predio (Título II RIRP).....	162
6.1. Inmatriculación del bien (Arts. 16 al 31 RIRP)	162
6.2. Habilitaciones urbanas (Arts. 32 al 49 RIRP).....	168
6.3. Inscripciones referidas a posesiones informales (Arts. 50 al 55 RIRP)	170
6.4. Parcelación de predios rurales (Arts. 56, 57 RIRP).....	171
6.5. Independización (Arts. 58 al 65 RIRP)	172

6.6. Acumulación (Arts. 66 al 68 RIRP)	174
6.7. Declaratoria de fábrica (Arts. 69 al 82 RIRP)	176
7. Transferencia de propiedad	179
8. Inscripción de cargas y gravámenes	180

CAPÍTULO 10

EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

1. Registros que lo conforman.....	197
2. Actos y contratos inscribibles	197
3. El registro de propiedad vehicular.....	198
4. El registro de aeronaves.....	200
4.1. Marco legal.....	200
4.2. Registros que comprende	200
4.3. El bien inscribible	201
4.4. Propiedad de aeronaves peruanas.....	201
5. El registro de buques, de embarcaciones pesqueras y de naves	202
5.1. Del Registro de Buques.....	204
5.2. Del Registro de Embarcaciones Pesqueras.....	204
5.3. Del Registro de Naves	205
6. El Registro mobiliario de contratos y su vinculación con los registros jurídicos de bienes (Resolución N.º 142-2006-SUNARP/SN)	206
6.1. Registros jurídicos de bienes.....	208

CAPÍTULO 11

EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES

1. Importancia y efectos.....	214
2. Actos inscribibles.....	214

CAPÍTULO 12

EL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS

1. Importancia y efectos.....	218
-------------------------------	-----

2.	Libros que contiene.....	218
3.	Actos inscribibles.....	219
4.	Actos no inscribibles.....	222
5.	Registros que comprende	224

CAPÍTULO 13

REGISTRO DE TESTAMENTOS, SUCESIONES INTESTADAS, MANDATOS Y PODERES

1.	Importancia y efectos.....	225
2.	Actos inscribibles.....	225
3.	Registro de sucesiones intestadas	227
	3.1. Importancia y efectos.....	227
	3.2. Actos inscribibles	227
4.	Registro de mandatos y poderes.....	228
	4.1. Importancia y efectos.....	228
	4.2. Actos inscribibles	228
5.	Clases de poder.....	229
	5.1 Poder especial y poder general.....	229
	5.2 Poder irrevocable.....	230
	5.3. Poderes otorgados en el extranjero	230

CAPÍTULO 14

REGISTRO DE SOCIEDADES MERCANTILES

1.	Libros que contiene.....	233
2.	Importancia y efectos.....	233
3.	Actos inscribibles.....	234
4.	Inscripción de sucursales de empresas nacionales	234
5.	Inscripción de sucursales de empresas extranjeras.....	235

CAPÍTULO 15

EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

1.	Organización y funciones	237
2.	Importancia y efectos.....	237
3.	Actos inscribibles. Artículo 2019 del código civil	238
4.	Registro de predios	238
5.	Registro de derechos mineros.....	239
6.	Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos	241
	6.1. La concesión	241
7.	Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos	242

CAPÍTULO 16

LA INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN

1.	Clases de errores registrales.....	246
2.	Rectificación	247
4.	Extinción de anotaciones preventivas e inscripciones	253
5.	El archivo registral y su conservación	255

CAPÍTULO 17

LOS DERECHOS REGISTRALES

1.	Concepto de derechos registrales.....	257
2.	Clases de derechos registrales	258

PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL POR MATERIA VINCULADOS AL DERECHO REGISTRAL

		265
1.	Principio de prioridad registral.....	265
2.	Principio de titulación auténtica.....	265
3.	Calificación registral.....	265
4.	Desistimiento de la rogatoria.....	266
5.	Anotación preventiva	266
6.	Bloqueo registral.....	266

7. Caducidad	267
8. Catastro.....	268
9. División y partición	268
10. Inscripciones en el registro de predios en mérito de documentos privados con legalización notarial de firmas	268
11. Duplicidad de partidas registrales	269
12. Levantamiento de hipoteca	269
13. Hipoteca unilateral	269
14. Aspectos de calificación de la obligación garantizada con hipoteca	269
15. Improcedencia de la reinscripción de hipotecas canceladas	270
16. Inmatriculación en mérito a sentencia de prescripción adquisitiva .	270
17. Procedencia de inmatriculación.....	270
18. Alcances de la calificación en inmatriculación	270
19. Junta de propietarios.....	271
20. Prescripción adquisitiva de dominio	271
21. Anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial (LXII Pleno) .	271
22. Exigibilidad de adecuación del reglamento interno inscrito	271
23. Personas jurídicas - facultades del directorio	272
24. Interpretación de estatuto	272
25. Facultades del gerente general	272
26. Calificación registral del comité electoral	272
27. Inscripción de personas jurídicas creadas por ley	273
28. Unión de hecho	273
29. Sucesión intestada notarial	273
 Bibliografía.....	 301

DERECHO NOTARIAL

CAPÍTULO 1

CONCEPTO DE DERECHO NOTARIAL

1.	Concepto.....	307
2.	Caracteres	308
3.	Contenido	308
4.	Fines.....	308
5.	Ubicación dentro del derecho.....	309
6.	Sistemas de organización notarial: notariado anglosajón. Notariado latino. Semejanzas y diferencias.....	309
7.	Sistemas notariales administrativos	311

CAPÍTULO 2

EL NOTARIO

1.	Concepto.....	313
2.	Alcances de su función	314
3.	Competencia territorial y localización distrital.....	316
4.	Caracteres del ejercicio de la función notarial	316
5.	Número	317
6.	Ingreso al notariado	317
7.	Sistema adoptado en la legislación peruana	318
	A. La carrera notarial	319
8.	Responsabilidad del notario por actos de sus colaboradores.....	320
9.	Deberes, derechos y prohibiciones.....	323
	9.1. Deberes. Art. 16 del D. Leg. 1049 señala:.....	323
	9.2. Derechos. Art 19 del D. Leg. 1049 señala:	325
	9.3. Prohibiciones. Art. 17 del D. Leg. 1049 señala:.....	326
10.	Cese del notario	328
11.	Alcances del deber de debida diligencia notarial	330

CAPÍTULO 3

LA FUNCIÓN NOTARIAL

1.	Concepto.....	333
2.	Caracteres	334
3.	Relación jurídico–notarial.....	334
4.	Naturaleza administrativa de la función notarial	335
5.	Limitaciones a la función notarial.....	337
6.	Ejercicio de la función notarial por otros funcionarios	338
7.	Teorías sobre la función notarial.....	339
8.	Concepto de formación, conservación, reproducción y autenticación del instrumento notarial.....	340

CAPÍTULO 4

FE PÚBLICA

1.	Concepto.....	341
2.	Clases	341
3.	Fe pública, plena fe y concepto de verdad.....	342
4.	Caracteres de la fe pública	342
5.	La fe de conocimiento y la fe de identificación.....	343
6.	Relaciones con la identidad y el nombre de la persona	344
7.	Documentos de identidad que exige nuestra legislación para identificar a un otorgante y un interviniente.....	344
8.	Extremos o realidades que da fe el notario en una escritura pública.....	344

CAPÍTULO 5

EL INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL

1.	Definición.....	345
2.	Instrumentos públicos protocolares y extraprotocolares.....	345
2.1.	Instrumentos públicos protocolares.....	345
2.2.	Instrumentos públicos extraprotocolares	346

3.	El documento privado.....	346
4.	Eficacia legal.....	346
5.	Diferencias entre documento privado e instrumento público.....	346

CAPÍTULO 6

EL PROTOCOLO NOTARIAL

1.	Concepto.....	347
2.	Finalidad e importancia.....	347
3.	El registro notarial. Características y formalidades.....	348
4.	El archivo notarial.....	349
	4.1. Índices cronológicos y alfabéticos de instrumentos públicos y protocolares.....	349
5.	Traslados instrumentales. Formas, contenido y efectos.....	350
6.	Testimonio, boleta, partes notariales, copia simple.....	350

CAPÍTULO 7

LA ESCRITURA PÚBLICA

1.	Concepto.....	355
2.	Contenido y partes.....	355
3.	La introducción de la escritura pública.....	356
	3.1. Contenido.....	356
4.	Importancia de la comparecencia.....	358
5.	Sujetos de derecho.....	358
	5.1. Otorgante e interviniente.....	358
6.	Testigo y firma a ruego. Impedimentos.....	358
7.	Cuerpo de la escritura pública. Contenido.....	359
8.	La minuta.....	360
9.	Casos en que no es exigible la minuta.....	360
10.	Conclusión de la escritura pública.....	361
11.	Las firmas.....	362
12.	Efectos probatorios de la escritura pública.....	362
13.	Protocolizaciones. Conceptos y formas.....	363
14.	Aclaración y modificación de una escritura pública.....	363

CAPÍTULO 8

EL REGISTRO DE TESTAMENTOS

1.	Importancia.....	366
2.	Contenido	366
3.	El registro de actas de protesto. Formalidades y obligaciones	367
4.	El registro de actas de transferencia de bienes muebles registrables. Clases y formalidades	368
5.	El registro notarial de asuntos no contenciosos.....	369

CAPÍTULO 9

EL ACTA NOTARIAL

1.	Definición.....	371
2.	Naturaleza jurídica.....	372
3.	Contenido	372
4.	Forma, clases y finalidad	373
5.	Diferencia entre actas y escritura pública.....	374
6.	Certificaciones: clases y efectos.....	375

CAPÍTULO 10

PODERES

1.	Concepto.....	379
2.	Clases	380
3.	Formalidades.....	380
4.	Cuantía	381
5.	Aceptación.....	381
6.	Renuncia.....	381
7.	Revocación.....	382
8.	Sustitución y delegación de poderes	382
9.	Poderes otorgados en el extranjero	383

CAPÍTULO 11

ANORMALIDADES INSTRUMENTALES

1.	Teorías.....	385
2.	Nulidad y falsedad del instrumento público notarial.....	385
3.	Diferencias entre nulidad y falsedad.....	387

CAPÍTULO 12

COMPETENCIA NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS

1.	Concepto.....	389
2.	Competencia, responsabilidad, requisitos.....	391
3.	Rectificación de partidas.....	392
4.	Adopción de personas capaces.....	393
5.	Patrimonio familiar.....	394
6.	Inventarios.....	395
7.	Comprobación de testamento cerrado.....	395
8.	Sucesión intestada.....	397
9.	Divorcio notarial.....	399
10.	Reconocimiento de la unión de hecho.....	401
11.	Convocatoria a junta general de accionistas.....	404
12.	Curatela de personas adultas mayores que tengan la calidad de pensionistas o beneficiarios de la devolución de aportes al fonavi.....	407
13.	Procedimiento para la realización del protesto.....	409
14.	Saneamiento y prescripción adquisitiva de dominio de vehículos.....	412

CAPÍTULO 13

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

1.	Declaratoria de fábrica de propiedad individual.....	415
2.	Prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles.....	416
3.	Rectificación de áreas.....	421

4.	Constitución de regímenes inmobiliarios	426
4.1.	Régimen de propiedad exclusiva y común.....	426
5.	Regularización de tracto sucesivo.....	429
6.	Regularización excepcional de acciones y derechos sobre predios determinados.....	429

CAPÍTULO 14

REGISTRO NOTARIAL DE GARANTÍAS Y OTRAS AFECTACIONES SOBRE BIENES MUEBLES

Registro notarial de garantías y otras afectaciones sobre bienes muebles	431
--	-----

CAPÍTULO 15

EL NOTARIO Y LA CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA

1.	Ley de firmas y certificados digitales	438
1.1.	Objeto de la ley.....	438
1.2.	Ámbito de aplicación	438
1.3.	La firma digital.....	438
1.4.	Titular de la firma digital	438
1.5.	Obligaciones del titular de la firma digital.....	439
1.6.	Certificados digitales	439
1.7.	Contenido de la certificación digital.....	439

CAPÍTULO 16

ORGANIZACIÓN DEL NOTARIADO

1.	Concepto de distrito notarial.....	441
2.	Colegio de notarios.....	441
A.	Órganos	441
B.	Atribuciones y deberes.....	442
3.	Junta de decanos de los colegios de notarios	443
4.	Consejo del notariado.....	444

A. Composición..... 444
B. Atribuciones..... 444

CAPÍTULO 17

VIGILANCIA DEL NOTARIADO

1. Procedimiento disciplinario del notariado 447
2. De las faltas en el ejercicio de la función notarial 448
3. De las sanciones, del procedimiento y la medida cautelar 452
 3.1. El proceso disciplinario 453
 3.2. Medida cautelar 454
4. Código de ética..... 455
 4.1. Deberes y Derechos de los Notarios..... 455
 4.2. Actos que afectan la ética del Notario..... 457

CAPÍTULO 18

**FORMULACIÓN DE OPOSICIÓN
EN EL PROCEDIMIENTO
DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE**

Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción
registral en trámite 459

CAPÍTULO 19

**ACTUACIÓN DEL NOTARIO
FRENTE A CASOS DE SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD**

Actuación del notario frente a casos de suplantación de identidad..... 463

CAPÍTULO 20

**USO DEL SISTEMA BIOMÉTRICO
EN EL PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DEL OTORGANTE**

Uso del sistema biométrico en el proceso de identificación del otorgante	469
Precedentes de observancia obligatoria del tribunal registral por materia vinculados al Derecho Notarial	474
1. Sucesión intestada notarial.....	474
2. Legalización de apertura de libros.....	474
3. Prescripción adquisitiva notarial.....	474
4. Emplazamiento del titular registral en los procedimientos de inscripción adquisitiva de dominio	475
5. Inmatriculación de vehículos mayores en mérito de acta notarial de prescripción adquisitiva de dominio	475
6. Aplicación de la séptima disposición complementaria, transitoria y final del decreto legislativo del notariado.....	475
7. Títulos supletorios – trámite notarial	475
8. Anotación preventiva de prescripción adquisitiva notarial	476
9. Prescripción adquisitiva notarial de bienes de dominio privado del Estado.....	476
10. Unión de hecho	476
11. Sucesión intestada notarial.....	476
Bibliografía.....	491

MODELO DE MINUTA

Modelo de minuta de renuncia y extinción de usufructo.....	495
Modelo de minuta de cancelación de garantía hipotecaria.....	497
Modelo de minuta de cancelación de garantía hipotecaria.....	498
Modelo de solicitud de sucesión intestada.....	499

MODELOS DE MINUTAS DE PODER

Modelo de poder fuera de registro.....	505
Modelo de poder por escritura pública.....	506

**MODELOS DE MINUTAS
DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA**

Modelo de minuta de contrato de compraventa.....	511
Modelo de minuta de contrato de compraventa de bien inmueble.....	515
Modelo de minuta de contrato de compraventa de bien inmueble.....	517
Modelo de minuta de contrato de compraventa de bien inmueble.....	519
Modelo de minuta contrato de compraventa de inmueble.....	521
Modelo de minuta de contrato de compraventa de inmueble (acciones y derechos).....	523
Modelo de contrato de compraventa de bien inmueble (unidad inmobiliaria).....	525

**MODELOS DE MINUTAS
DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Modelo de minuta de contrato de arrendamiento.....	531
Modelo de minuta de contrato de arrendamiento de inmueble.....	535
Modelo de minuta de contrato de arrendamiento de inmueble.....	538
Modelo de minuta de contrato de arrendamiento de inmueble comercial.....	541

**MODELOS DE MINUTAS
DE CONTRATO DE DONACIÓN**

Modelo de minuta de contrato de donación.....	547
Modelo de minuta de contrato de donación de acciones y derechos.....	550
Modelo de minuta de contrato de donación.....	552

**MODELOS DE MINUTAS DE DIVISIÓN,
PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN**

Modelo de minuta de división y partición	557
Modelo de minuta de división, partición y adjudicación.	559
Modelo de minuta de división, partición y adjudicación.	563

**MODELOS MINUTAS DE CONSTITUCIÓN
DE EIRL Y SOCIEDADES ANONIMAS**

Modelo de minuta de constitución de EIRL.....	569
Modelo de minuta de constitución de EIRL.....	574
Modelo de minuta de constitución de EIRL.....	578
Modelo de minuta de constitución de EIRL.....	582
Modelo de minuta de constitución simultanea de sociedad anónima cerrada (de servicios médicos)	588
Modelo de minuta de constitución simultanea de sociedad anónima cerrada (actividades mineras metálicas y no metálicas)	595
Modelo de minuta de constitución simultanea de sociedad anónima cerrada (aportes no dinerarios).....	602
Modelo de minuta de modificación parcial de estatutos	609

**MODELOS DE CONSTITUCIÓN
DE ASOCIACIÓN CIVIL**

Modelo de constitución de asociación civil sin fines de lucro.....	613
Modelo de minuta de constitución de asociación civil sin fines de lucro.	624

**SELECCIÓN DE RESOLUCIONES EMITIDAS
POR EL TRIBUNAL REGISTRAL**





En el Código QR podrás acceder a la selección de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral