

**Carlos Fernando  
Yamamoto Suga**

---

MANUAL OPERATIVO DE

# **Derecho Registral y Derecho Notarial**

**PRÓLOGO:**

**ÓSCAR ALBERTO HUERTA AYALA**

**UBI  LEX**  
A S E S O R E S

# **MANUAL OPERATIVO DE DERECHO REGISTRAL Y DERECHO NOTARIAL**

**CARLOS FERNANDO YAMAMOTO SUGA**



CARLOS FERNANDO YAMAMOTO SUGA

# MANUAL OPERATIVO DE DERECHO REGISTRAL Y DERECHO NOTARIAL



Lima - Perú

## **MANUAL OPERATIVO DE DERECHO REGISTRAL Y DERECHO NOTARIAL**

© Carlos Fernando Yamamoto Suga

© 2024, Editorial Ubi Lex Asesores SAC  
Jr. Miguel Aljovin N.º 273, Cercado de Lima-Perú  
<https://www.facebook.com/ubilexasesores.sac>  
[ubilexasesoressac@gmail.com](mailto:ubilexasesoressac@gmail.com)

Telfs.: 491-5977  
Celulares: 949982598 / 990181522

Primera edición Agosto 2025  
Tiraje: 1000 ejemplares  
ISBN: 978-612-5049-21-6  
Hecho el Depósito Legal en la  
Biblioteca Nacional del Perú N.º 2024-08471

Impreso en M&E Acabados Gráficos SAC  
Mz. F5 Lte. 5D Urb. Las Delicias de Villa- Chorrillos  
RUC: 20601296196  
Impreso en Agosto 2025

### **DERECHOS RESERVADOS**

Queda terminantemente prohibida la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier método o forma electrónica, incluyendo el sistema de fotocopia, sin autorización escrita de los editores y el autor.

# 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<br>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 |

|                                                                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL<br/>POR MATERIA VINCULADOS AL DERECHO REGISTRAL .....</b> | <b>265</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|

|    |                                         |     |
|----|-----------------------------------------|-----|
| 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<br>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     |
| <br>Bibliografía.....                                                                                                     | <br>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<br>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.<br>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<br>determinados..... | 429 |

---

## **CAPÍTULO 14**

---

### **REGISTRO NOTARIAL DE GARANTÍAS Y OTRAS AFECTACIONES SOBRE BIENES MUEBLES**

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Registro notarial de garantías y otras afectaciones sobre<br>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<br>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        |
| <b>Precedentes de observancia obligatoria del tribunal registral por materia vinculados al Derecho Notarial .....</b>  | <b>474</b> |
| 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<br>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<br>cerrada (de servicios médicos) .....                         | 588 |
| Modelo de minuta de constitución simultanea de sociedad anónima<br>cerrada (actividades mineras metálicas y no metálicas). .... | 595 |
| Modelo de minuta de constitución simultanea de sociedad anónima<br>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



Este libro se terminó de imprimir  
en UBILEX ASESORES S.A.C.  
Jr. Miguel Aljovín N.º 273  
Cercado de Lima

ISBN: 978-612-5049-21-6

