

# **UNIVERSIDAD RICARDO PALMA**

## **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA SÍLABO 2021-II- DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL**

### **I. DATOS ADMINISTRATIVO**

1. Asignatura	: Derecho Registral y Notarial
2. Código	: 20201 46501102
3. Naturaleza	: Teórico/práctica
4. Condición	: Obligatoria
5. Requisitos	:
6. Nro. Créditos	: 03
7. Nro de horas	: 04
8. Semestre Académico	: 2020-II
9. Docente	: Manuel Felipe Soria Alarcón
Correo Institucional	:

### **II. SUMILLA**

DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL, es un curso que incluyen dos materias del Derecho, autónomas, pero que uno de los lazos que los une es el hecho que el producto notarial que son las escrituras públicas que contienen variedad de actos jurídicos materia de inscripción, son abundantes, diríamos que constituyen el más del 70 % de las presentaciones que se hacen en los Registros Públicos; en consecuencia, el dictado se ejecutará combinando ambas materias con actos que los enlazan, y, otras veces, independientemente, cuando éste último suceda, inicialmente nos concentraremos en el Derecho NOTARIAL y, luego el Derecho Registral; en consecuencia el universo de instituciones registrales ubicados dentro de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP, ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, ha posibilitado la integración de tales instituciones, aceptando sus diferencias y particularidades, distinguiéndose sus procedimientos disímiles, así como el de su publicidad. El contenido del DERECHO NOTARIAL se encuentra integrado por el complejo de normas legislativas, decisiones jurisprudenciales, estudios doctrinales sobre la función notarial, y sobre el documento auténtico; teniendo como sus fines el de cautelar y dar seguridad a los actos jurídicos, en relación a las partes y terceros. Es decir, el Notario otorga seguridad jurídica, y protege el interés público, a través de lo que se denomina Fe Pública Notarial.

Se desarrollará la asignatura en sus aspectos sustantivos y adjetivos, considerando la plena operatividad de sus normas, sistemas, principios, técnicas y jurisprudencia; paralelamente se plantearán, discutirán y ejecutarán determinados casos prácticos, poniendo especial interés en el Registro de la Propiedad Inmueble, específicamente el Registro de Predios, por ser el Registro Tipo y el que históricamente fue el primero en instalarse y desarrollarse dentro del mapa nacional, considerando, además, el Derecho Comparado sobre la materia. Por último, por razones estrictamente didácticas y prácticas, en el silabus se incluirán ordenadamente las materias que corresponden al Derecho Registral y al Notarial.

### **III. COMPETENCIAS GENÉRICAS A LAS QUE CONTRIBUYE LA ASIGNATURA**

- Autoaprendizaje
- Comportamiento ético

### **IV. COMPETENCIAS ESPECÍFICAS A LAS QUE CONTRIBUYE LA ASIGNATURA**

- Interpreta y soluciona problemas del Derecho Registral y del Derecho Notarial.

### **V.- DESARROLLA EL COMPONENTE DE:**

INVESTIGACIÓN ( ) RESPONSABILIDAD SOCIAL ( )

### **VI. LOGRO DE LA ASIGNATURA**

Los estudiantes habrán alcanzado el dominio de los esenciales básicos que otorgan la teoría y la práctica del Derecho Registral y Notarial y su adecuada aplicación.

## VII. PROGRAMACIÓN DE CONTENIDOS

<b>UNIDAD I: CONCEPTO, OBJETO Y ESTRUCTURA DE EL DERECHO REGISTRAL Y EL DERECHO NOTARIAL. LOS SISTEMAS REGISTRALES Y NOTARIALES, LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS PROTOCOLARES Y EXTRAPROTOCOLARES NOTARIALES.</b>	
<b>LOGRO DE APRENDIZAJE:</b> Al finalizar la Unidad, el estudiante sustentará, las diferencias del Derecho Registral y Notarial, sus fines y estructura, dentro de la actividad y función notarial, las disimilitudes de los sistemas notariales Anglosajón, Latino y Socialista; la fe pública notarial, de los instrumentos públicos protocolares, extra-protocolares, así como los traslados y poderes; de los que, el estudiante los elaborará modelos dirigidos por la catedra.	
<b>Semana</b>	<b>Contenido</b>
<b>1</b>	Concepto del Derecho Registral (Naturaleza Jurídica y Caracteres) y del Dº Notarial.- Estructura como entes independientes. El D.Legis. Nº 1049 (Ley Notarial). Cuadro de los Instrumentos Públicos Notariales. Caracteres, contenido, fines, fuentes y principios del Derecho Notarial. Mapa distributivo de los colegios notariales. Función Notarial y sus límites.
<b>2</b>	La Fe Pública: Concepto. Caracteres de la Fe Pública. Principales Sistemas del Notariado: El latino, el anglosajón y el sistema notarial socialista. La notaría, el notariado y el notario.- Funciones del Notario, caracteres del ejercicio de su función, requisitos para ser Notario, deberes, derechos, obligaciones, prohibiciones, el cese.
<b>3</b>	Protocolo Notarial: Forma de llevar los Registros Notariales; Foliación y formación de tomo y su conservación. Extensión de los Instrumentos Públicos. Cuadro de los Instrumentos Públicos Notariales. De los Traslados: Testimonio, Boleta, Parte Notarial, copias y constancias. El Archivo Notarial. El Archivo General de la Nación. El instrumento y el documento: Diferencias y clases. Los instrumentos públicos notariales: Importancia, características y clases. Nulidad del instrumento público notarial . Autenticación del instrumento notarial.
<b>4</b>	Instrumentos Públicos Protocolares: Del Registro Notarial de Escrituras Públicas o Protocolo de Escrituras Públicas. La escritura pública: Sus partes: Introducción, Cuerpo y Conclusión y testigos, el Cuerpo y conclusión. Documento que origina la escritura pública: La Minuta: partes: Introducción, Cuerpo y Conclusión. Las cláusulas de estilo. Actos para los que no son exigibles la minuta. Los testigos. Efectos de la Escritura Pública. La protocolización.

<b>UNIDAD II: LOS REGISTROS NOTARIALES Y LOS DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS. LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS EXTRAPROTOCOLARES.</b>	
<b>LOGRO DE APRENDIZAJE:</b> Al finalizar la Unidad, el estudiante formulará minutas de los diversos actos que constituyen el Protocolo Notarial; así como de actas y certificaciones notariales; diferenciando los testimonios, los partes y boletas notariales. Elaborarán grupal como individualmente solicitudes de acciones no contenciosas y de su procesamiento en la vía notarial.	
<b>Semana</b>	<b>Contenido</b>
<b>5</b>	El Registro Notarial de Testamentos: Concepto del término sucesión: Naturaleza jurídica, elementos, clases, modos de suceder. El proceso de transmisión sucesoria. El Registro Notarial de testamentos: Testamentos abiertos y cerrados. Del Registro de Actas Protesto: Los títulos valores materia de protesto. Su diligencia. Del Registro de Actas de Transferencia de Bienes muebles registrables. De vehículos usados y otros identificables que la ley determine.

6	El Registro Notarial en asuntos no contenciosos (Leyes 26662, 27157 y 27333).- Generalidades: a) Rectificación de partidas de nacimiento, matrimonio y defunción.- b) Registro Notarial de Adopción de Personas Capaces: Requisitos y procedimiento.- c) Registro Notarial de Patrimonio familiar d) Inventarios. e) Comprobación de Testamento Cerrado: Requisitos y procedimiento.-e) El Registro Notarial de Sucesión Intestada: Requisitos y Procedimiento. La Fe Pública, Instrumentos Públicos Protocolares, Escritura Pública y Testamentos.- La Prescripción adquisitiva de dominio (Usucapion): Ordinaria y extraordinaria. Requisitos y Procedimientos.
7	El Registro Notarial de Título Supletorio: Requisitos. Procedimiento; Regularización de edificaciones: Requisitos.- Licencia de obra y Declaración de Fábrica; Propiedad exclusiva y la propiedad común (Propiedad Horizontal). Propiedad exclusiva y condominio.- Separación convencional y divorcio ulterior: Requisitos. Procedimiento. Los Instrumentos Públicos Extraprotocolares: Concepto y clases.- El Acta Notarial: * De autorización para viajes de menores.- * De destrucción de bienes.- * De entrega.- Los Instrumentos Públicos Extraprotocolares: * De juntas, directorios, asambleas, comités y demás actuaciones corporativas.- * De las licitaciones y concursos.- * De remates, subastas e inventarios.- * De sorteos de entrega de premios.
8	De las Certificaciones: * Entrega de cartas notariales.- * Expedición de copias certificadas.- Legalización de firmas.- * Legalización de reproducciones.- * Legalización de apertura de libros. * Constatación de Supervivencia.- Constatación domiciliaria. . Del Registro Notarial de Poderes: Concepto, clases.- Del registro notarial de poderes por escritura pública.- Poderes fuera de Registro, por carta con firma legalizada.- Renuncia, Revocación, Sustitución. Poderes otorgados en el extranjero.

**UNIDAD III: Los Sistemas y los Principios Registrales. La Inmatriculación y los actos secundarios. El Registro de la Propiedad Inmueble: Registro de Predios. El Procedimiento Registral.**

**LOGRO DEL APRENDIZAJE.-** Al finalizar la unidad, el estudiante diferenciará los sistemas registrales y la inmatriculación de las inscripciones o anotaciones de los actos jurídicos secundarios. Aplicará los principios del Derecho Registral a la teoría y al procedimiento registrales y sustentará los efectos jurídicos de las inscripciones y de las anotaciones preventivas; así como los efectos que se producen en los actos jurídicos sin acogida registral. Diferenciará y aplicará la publicidad sustantiva de la formal, consistente ésta en la expedición de los certificados negativos, positivos, literales y compendiosos, expedidos por los registros públicos.

Semana	Contenido
9	El DERECHO REGISTRAL.- Los Registros de Seguridad Jurídica y de Información Jurídica.- Relación del Derecho Registral con otras ramas jurídicas.- De los Sistemas Registrales en el Derecho Comparado y los Sistemas Registrales en el Perú. El Derecho Registral Peruano: Antecedentes: Los Oficios de Hipoteca. Los Oficios de Hipoteca y el C.C. de 1852. La Ley del 15/11/1887 de Creación del Registro de la P.I. y la Codificación del Dº Registral Inmobiliario Peruano. El C.C. de 1936. El C.C. de 1984. El Libro IX del C.C. vigente. Desplazamiento de latifundistas al sector de la Industria al de la Construcción.
10	El Sistema Nacional de los RR.PP: La Ley Nº 23366 de Creación del Sistema Nacional de los RR.PP (SINARP) y de la Superintendencia Nacional de los RR:PP. (SUNARP).- Instituciones Registrales que integran los RR.PP. Garantías de la SINARP. Órganos Desconcentrados de la SUNARP: de los Registradores: 1ra. Instancia, el Tribunal Registral 2da. Instancia. Los Principios Registrales: Rogación, Publicidad, Legitimación, Fe Pública, Tracto Sucesivo, Prioridad Excluyente o Impenetrabilidad, Especialidad.- El Procedimiento Registral (Síntesis) Concepto y clases de títulos. Documentos que dan mérito a las inscripciones.
11	El Libro Diario: Su importancia y contenido: El Asiento de Presentación y su vigencia, con el que se inicia el procedimiento); su vigencia. La función calificadora, órganos de calificación. Iniciación del procedimiento Registral. Presentación: las observaciones tachas y subsanaciones. Recursos impugnativos: Apelación y acción judicial. Distinciones procedimentales.

	Técnicas de la Registración: Los Libros y Fichas de Inscripción, caracteres, legalización y conservación. La microfilmación y el documento electrónico, efectos jurídicos. Partida y asiento registrales. La publicidad formal. Rectificación de asientos. La publicidad formal y el Archivo Registral.
--	---

#### UNIDAD IV: El Derecho Registral Peruano

**LOGRO DE APRENDIZAJE:** Al finalizar la asignatura, el estudiante se encontrará expedito para afrontar y solucionar problemas de la actividad notarial y, también, de las inscripciones y anotaciones preventivas de la plétora de actos jurídicos que requieren inscripción y publicidad jurídica de las 23 instituciones registrales que componen el SINARP y la SUNARP vale decir: a) El Registro de la Propiedad Inmueble; b) El Registro de Bienes Muebles; Registro de Personas Jurídicas y d) Registro de Personas Naturales; así como abogar ante el ente jurisdiccional de las negativas de inscripción producidas en la vía administrativa no contenciosa.

Semana	Contenido
12	El Registro de la P.I. Antecedentes, concepto, legislación. Sistema registral aplicable. El R. de Predios Hechos, actos y contratos inscribibles. La 1ra. Inscrip. de dominio o Inmatriculación: I) Significado de exhibir títulos por un periodo de 5 años; b) Título Supletorio, c) Prescripción adquisitiva de dominio, d) Inscripción en mérito de Laudo Arbitral. II) Inscripción de Actos Secundarios: a) Actos secundarios establecidos en el Reglamento de Inscripciones de Predios; b) Actos secundarios establecidos en el C.C.: b1) Actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen, o limiten los derechos reales sobre inmuebles. b.2) Los contratos de opción; b.3) Pactos de reserva de dominio y de retroventa; b.4) Contrato de arrendamiento; b.5) Medidas cautelares; b.6) Sentencias u otras resoluciones y b.7) Autorizaciones judiciales.3) Actos secundarios establecidos en la Ley N° 27157 y 4) Actos secundarios establecidos en otras normas.
13	El Formulario Registral. COFOPRI (Comisión de Formalización de la Propiedad Informal. El PETT (Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro.). Fusión por asimilación del PETT por COFOPRI. Inscripciones Secundarias: Habilitación urbana, lotización. sub-división, regularización físico legal de los asentamientos humanos y Urbanizaciones Populares. El Registro de Derechos Mineros.- Disposiciones Vigentes.- Concesiones mineras.- Actos inscribibles.- Clasificación de las concesiones mineras.- Concesiones de Benefickio, de Labor general, de transporte minero, contrtos mineros.- Requisitos para la inscripción de contratos innominados, de transferencia, de labor general, de transporte minero y de contratos. Hipogtece, riesgo compartido, acumulación, servidumbre, caducidad, abandono, nuliudad, cancelación y destino.- El Libro de Sociedades Mineras.
14	Inscriptorio, Inscripciones, Instrumentos Públicos, Procedimiento Registral, Adquisición de propiedades. Registro de Predios: Creación, Naturaleza de Registro de Predios y su Reglamentación, De los Principios Registrales, Técnicamente Folio Real, Actos que se Inscriben, Actos Secundarios, Actos y Contratos que constituyes, Declaren, Transmita, Extingan, Modifiquen o Limiten Los Derechos Reales Sobre Inmuebles. Independización, modificación, acumulación, replanteo. Declaración de Fábrica, Constatación de Declaración de Fábrica. Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.- Numeración.- La Hipoteca: Convencional y legal. Catastro Inmobiliario.- Carencia de un catastro inmobiliario idóneo . La ley N° 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.
15	El Registro de Personas Jurídicas: Clasificación. Vinculación normativa registral.- La reserva de preferencia de nombre. Las PP.JJ. y el C.C. Reglamento de Inscripciones del Registro de PP.JJ.- Las Asociaciones: El acto constitutivo, Estatuto y su contenido. Situaciones Especiales: Constituidas en el Extranjero, ONG, OSB, APAFA, Partidos Políticos, As. en Participación; Fondos de Gestión y Administración.- Sindicatos; Colegios Profesionales; Universidades; Rondas Campesinas; CAFE. El Reglamento del Registro de Sociedades: Las inscripciones de Sociedades: Constitución de Sociedad Anónima,- De R. Ltda., en Comandita. Inscripción de Actos Secundarios: Junta General, los Administradores, Aumento y Reducción de Capital, Fusión, Escisión, Transformación,

	Sucursales. Disolución, liquidación y Extinción de Sociedades. Empresas Individuales de Responsabilidad Ltda.
<b>16</b>	La Propiedad Mobiliaria y el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias ¿es un Registro Administrativo?.- El Registro de Personas Naturales: El Registro de Mandatos y Poderes. Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesión Intestada. El Registro Personal. El Registro de Comerciantes. Registros de Fundaciones y Comités. El Registro de Bienes Muebles. Los Registros de Propiedad Vehicular El régimen de garantía Mobiliaria y el Sistema Informativo de garantía Mobiliaria(D.Legis.1400). Los Registros de Testamentos, Sucesiones Intestadas y de Bienes Muebles (Propiedad Vehicular Régimen de la Propiedad Mobiliaria y el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias).
<b>17</b>	<b>EVALUACIÓN SUSTITUTORIA CON PRODUCTO FINAL: RÚBRICA</b>

### VIII. ESTRATEGIAS DIDÁCTICAS

Aula invertida, Aprendizaje Colaborativo, Disertación

### IX. MOMENTOS DE LA SESIÓN DE APRENDIZAJE VIRTUAL

La modalidad no presencial desarrollará actividades sincrónicas (que los estudiantes realizarán al mismo tiempo con el docente) y asincrónicas (que los estudiantes realizarán independientemente fortaleciendo su aprendizaje autónomo. La metodología del aula invertida organizará las actividades de la siguiente manera:

#### Antes de la sesión

**Exploración:** preguntas de reflexión vinculada con el contexto, otros.

**Problematización:** conflicto cognitivo de la unidad, otros.

#### Durante la sesión

**Motivación:** bienvenida y presentación del curso, otros.

**Presentación:** PPT en forma colaborativa, otros.

**Práctica:** resolución individual de un problema, resolución colectiva de un problema, otros.

#### Después de la sesión

**Evaluación de la unidad:** presentación del producto.

**Extensión / Transferencia:** presentación en digital de la resolución individual de un problema.

### IX. EVALUACIÓN

La modalidad no presencial se evaluará a través de productos que el estudiante presentará al final de cada unidad. Los productos son las evidencias del logro de los aprendizajes y serán evaluados a través de rúbricas cuyo objetivo es calificar el desempeño de los estudiantes de manera objetiva y precisa.

Retroalimentación. En esta modalidad no presencial, la retroalimentación se convierte en aspecto primordial para el logro de aprendizaje. El docente devolverá los productos de la unidad revisados y realizará la retroalimentación respectiva.

UNIDAD	INSTRUMENTOS	PORCENTAJE
I	Rúbrica	15%
II	Rúbrica	20%
III	Rúbrica	25%
IV	Rúbrica	40%

### X. RECURSOS

- Equipos: computadora, laptop, tablet, celular
- Materiales: apuntes de clase del Docente, separatas de problemas, lecturas, videos.
- Plataformas: Flipgrid, Simulaciones PhET, Kahoot, Thatquiz, Geogebra.

## **XI. REFERENCIAS**

### **Bibliografía Básica**

**BIGIO CHREM, JACK.**- “Exposición de Motivos del C.C.- Registros Públicos, ponencia aprobada por la Comisión Revisora del C.C.”. Revista de la Oficina Nacional de los Registros Públicos: Cuadernos Registrales No. 2, Lima 1990.

**ESTURILLO LÓPEZ, ANTONIO.**- “Estudio de la Legislación sobre el Registro Mercantil” Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1993.

**GARCÍA CONI, RAÚL.**- “Derecho Registral Aplicado”. Ediciones Desalma. Buenos Aires, 1993.

**GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL.**- “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario”. Editorial Civitas, S.A. Madrid, 1988. Dos Tomos.

**GONZÁLES BARRÓN, GUNTHER.**- “Derecho Registral y Notarial” II Tomos. Jurista Editores E.I.R.L. Lima 2012.

**GONZÁLES LOLI, JOGE LUIS.**- “Comentarios al Nuevo Reglamento General de los registros públicos”. Gaceta Jurídica, Lima 2002.

**MANZANO SOLANO, ANTONIO.**-“DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO”. 2 Tomos. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1991.

**PARDO MARQUEZ, BERNARDO.**- “Derecho Registral Inmobiliario en el Perú”. Tomo I, Lima 1966.

**SORIA ALARCON, MANUEL FELIPE.**-“Organización de los Registros Públicos y Técnicas de la Registración en el Perú”. Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid 1975; “Estudios de Derecho Registral”. Palestra Editores. Lima 1998.- “Comentarios a la Legislación Registral”, Palestra Editores.- Lima, 2001.- “Los Registros Públicos: Breve Comentario del Libro IX del Código Civil y los 14 Años de Aplicación”.- “Registros Públicos: Los Contratos con Publicidad”. Juristas Editores. Lima 2012.- “Las Anotaciones Preventivas” Revista JUSDE N° 1, Lima 1998.- “La Declaración de Fábrica: Apuntes”. Revista JUSDE N° 2, Lima 1999.- “Hacia un Registro de Inscripción Obligatoria – Modificación del Artículo 949 del Código Civil”. Folio Real: Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Palestra Editores – Lima 2002; “Actos Inscriptorios en el Derecho Sucesorio”. Revista Jurídica de la UNIFE, Lima, 2000; “Los Actos Jurídicos con Publicidad”. Jurista Editores, Lima 2012.

**VIVAR MORALES, ELENA.** - “La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú” Tomos I y II. PUC. Fondo Editorial – 1998. Lima, agosto 2019.

### **Bibliografía complementaria**