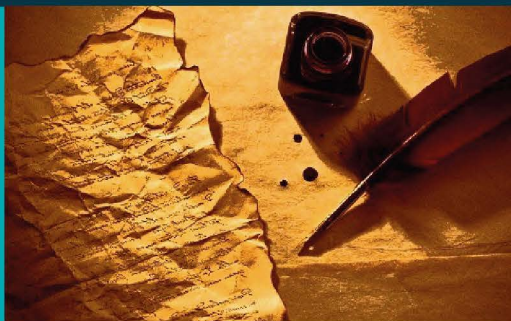


GUNTHER GONZALES BARRÓN



DERECHO *Notarial*

• TEMAS ACTUALES •

LEY DEL NOTARIADO Y NORMAS CONEXAS

PRÓLOGO
Leonardo B. Pérez Gallardo

SEGUNDA EDICIÓN



GUNTHER GONZALES BARRÓN

**DERECHO NOTARIAL
TEMAS ACTUALES**

**SEGUNDA
EDICIÓN**



© **GUNTHER HERNÁN GONZALES BARRÓN**
DERECHO NOTARIAL. TEMAS ACTUALES.

© **JURISTA EDITORES E.I.R.L.**
Jr. Miguel Aljovín N° 201 Lima - Perú
Teléfonos: 427-6688 / 428-1072
Telefax: 426-6303

Segunda edición: Mayo 2016

Tiraje: 1,000 ejemplares

© Derechos de Autor Reservados conforme a Ley
Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca
Nacional del Perú N°: 2016-04750

ISBN: 978-612-4184-78-9

*Composición, diagramación y
diseño de carátula:* Víctor Arrascue C.

El amor no es sentimiento ni razón;
es la serena presencia del que te acompaña
todos los días y sabes que estará allí;
para Rosa Isabel, por tantas cosas.

ÍNDICE

Prólogo del jurista Leonardo Pérez Gallardo.	15
Prefacio.	21

Capítulo I **Libertad individual y función notarial**

1. El negocio jurídico como expresión suprema de la libertad individual en el Derecho	27
2. Pero, la libertad entre desiguales es una ficción.	35
3. La voluntad auténtica en consecuencia de la libertad real	39
4. El notario surge de la necesidad social	46
5. El notario es agente de la libertad real	48
6. El notario, como agente de la libertad real, es creador del derecho	51
7. El aseguramiento de la libertad real produce un beneficio neto a la sociedad	55
8. Conclusión.	59

Capítulo II **Síntesis del Decreto Legislativo N° 1049,** **Ley del Notariado**

1. Origen de la ley.	63
2. Bases de la reforma	64

3. Ley y reglamento	65
4. Innovaciones de la ley	67
5. Resumen	75

Capítulo III

Síntesis del Decreto Legislativo N° 1232, modificatorio de la Ley del Notariado

1. Origen de la reforma	79
2. D.L. 1232	86
3. ¿Inconstitucionalidad del D.L. 1232?	87
4. Resumen	90

Capítulo IV

Acceso al notariado

1. Sistemas de acceso al notariado	93
2. Sistemas de acceso cerrado o <i>numerus clausus</i>	94
3. Concurso público de méritos: lineamientos generales	96
4. Convocatoria a concurso	98
5. Postulantes al concurso	99
6. Jurado calificador	100
7. Etapas del concurso	102

Capítulo V

Instrumentos públicos notariales

1. Definición	107
2. Clasificación	109
3. Escritura pública: típico instrumento protocolar	110
3.1 Definición y caracteres	110
3.2 Función: ¿representativa o constitutiva del acto?	111
3.3 Sujetos de la escritura	121
3.4 Identificación de los comparecientes	123
3.5 Estructura de la escritura	129
3.5.1 Introducción	130

3.5.2	Cuerpo...	132
3.5.3	Conclusión	134
4.	Acta de protocolización	137
5.	Traslados de la escritura pública	141
6.	Instrumentos extraprotocolares	147
7.	Certificación de firmas	152
7.1	Definición..	152
7.2	Medios de certificación	152
7.3	Identificación de los firmantes	153
7.4	¿Se requiere impresión dactilar?	155
7.5	Responsabilidad del notario	155
7.6	La certificación de firmas opera en instrumento privado	154
7.7	¿Puede certificarse la representación?	157
7.8	Certificaciones nulas	158
7.9	Circulación internacional de los instrumentos con certificación de firma	159
7.10	Medio de pago bancario	160
8.	Libros de actas de personas jurídicas..	161

Capítulo VI
Competencia territorial del notario
en actos de disposición y gravamen

1.	Competencia territorial del notario, en líneas generales..	169
2.	Reforma de la Ley 30313: competencia territorial del notario por el lugar del predio ..	172
3.	Contrarreforma parcial del D. L. 1232	176
4.	¿Qué es acto de disposición y gravamen? ..	178
4.1	Tesis doctrinal amplia: acto de disposición	179
4.2	Tesis doctrinal restringida: acto de disposición	183
4.3	Tesis doctrinal restringida: acto de gravamen...	185
4.4	Acto de administración	185
4.5	Hipótesis dudosas	186
5.	Conclusiones.	188

Capítulo VII

Organización del notariado

1. Finalidad de la organización del notariado	193
2. Colegiación obligatoria	193
3. Colegios de Notarios	194
4. Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú	198
5. Consejo del Notariado..	199

Capítulo VIII

Procedimiento disciplinario y cese del notario

1. La importancia del debido proceso en los procedimientos administrativos sancionadores o disciplinarios	207
2. Deberes y responsabilidad disciplinaria del notario	212
3. Procedimiento disciplinario notarial: finalidad.	213
4. Garantías del procedimiento disciplinario notarial	213
5. Infracciones disciplinarias... ..	215
5.1 Infracciones muy graves	215
5.2 Infracciones graves... ..	218
5.3 Infracciones leves	222
6. Sanciones por infracciones disciplinarias	226
7. Órganos competentes en el procedimiento disciplinario	227
8. Reglas del procedimiento disciplinario	228
9. Medida cautelar en el procedimiento disciplinario	232
10. Prescripción de las infracciones disciplinarias	233
11. Cese del notario	234
12. Procedimientos especiales de cese del notario, distintos al procedimiento disciplinario	237
12.1 Procedimiento de cese por pérdida de cualidades de acceso, abandono por no haber iniciado sus funciones o abandono sobrevenido	238
12.2 Procedimiento especial de cese por muerte, renuncia, condena penal y por no haberse incorporado al Colegio	239
12.3 Procedimiento especial de cese por negarse a acreditar su capacidad	240

1.	Antecedentes	249
2.	Texto y exposición de motivos	249
	Artículo 1.- Procedimiento disciplinario	250
	Artículo 2.- Inicio del procedimiento disciplinario	250
	Artículo 3.- Investigación en el procedimiento disciplinario ..	251
	Artículo 4.- Juzgamiento en el procedimiento disciplinario ..	252
	Artículo 5.- Impugnación en el procedimiento disciplinario ..	253
	Artículo 6.- Trámite de apelación ante el Consejo del Notariado..	254
	Artículo 7.- Medida cautelar	255
	Artículo 8.- Infracciones leves	256
	Artículo 9.- Infracciones graves...	258
	Artículo 10.- Infracciones muy graves	260
	Artículo 11.- Sanciones y graduación	262
	Artículo 12.- Prescripción de la responsabilidad adminis- trativa disciplinaria	263
	Artículo 13.- Tribunal de Honor	263
	Artículo 14.- Elección del Tribunal de Honor	264
3.	Conclusiones	264

1. Actividad del registrador	267
2. Diferencias entre la actividad del registrador y la actividad del juez.	269
3. Procedimiento registral	270

4. Vinculación entre la actividad registral y el procedimiento registral	273
5. ¿Qué hacemos con los títulos falsos o suplantados, pero inscritos?	275
5.1 Primer paso tímido: anotación preventiva por título falso o suplantado	275
5.2 Segundo paso contundente: cancelación de inscripciones en caso de título falso o suplantado, aunque se elimine el dogma del procedimiento no contencioso	276
5.3 Principio de legitimación y cancelación administrativa de inscripciones	278
6. ¿Cómo prevenir que los títulos falsos o suplantados se inscriban?.. . . .	282
6.1 Primer paso tímido: Presentación cautiva de algunos actos...	282
6.2 Segundo paso tímido: Presentación cautiva de todos los actos...	284
7. Presentación informática de títulos	286

Capítulo XI
Conflicto entre acto contenido en
instrumento notarial e inscripción

1. El ente y la nada	289
2. La inscripción “hueca” o “fantasmal”	290
3. La inscripción “hueca” no puede derogar los títulos legítimos de propiedad	290
4. La publicidad registral no puede existir sin el título.	292
5. La consulta de títulos archivados no perjudica a la economía, según base empírica irrefutable, por lo que se desvirtúa una falacia tantas veces repetida	296
6. La calificación del registrador es un examen formal que no puede modificar la realidad	302
7. La tambaleante jurisprudencia de la Corte Suprema	305
8. Ley 30313.. . . .	312
9. Conclusiones	312

Capítulo XII
Propuestas para combatir el fraude inmobiliario

1. Introducción	317
2. Notariado	317
3. Registro	319
4. Arbitraje	321
5. Poder Judicial	322
6. Leyes civiles y procesales	323
7. Propuesta de interconexión notaría-registro, para evitar la inscripción de títulos falsos.	325
8. Propuesta de reforma de las normas de fe registral e inscripción declarativa.	327
9. Propuesta de reforma de las normas de tercería de propiedad para evitar el fraude de los deudores	332
10. Responsabilidad civil del Estado	337
11. El seguro de títulos	341
BIBLIOGRAFÍA	343
- Libros y Artículos	343
- Documentos	352

ANEXOS NORMATIVOS

- Ley del Notariado	357
<i>Decreto Legislativo N° 1049</i>	
- Aprueban Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado	409
<i>Decreto Supremo N° 010-2010-JUS</i>	
- Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos	445
<i>Ley N° 26662</i>	

- Ley que regula el procedimiento no contencioso de la separación convencional y divorcio ulterior en las municipalidades y notarías 459
Ley N° 29227
- Aprueban Reglamento de la Ley que regula el procedimiento no contencioso de la separación convencional y divorcio ulterior en las municipalidades y notarías 463
Decreto Supremo N° 009-2008-JUS