

The requirements for the creation of supplementary titles are almost the same as those of the acquisitive prescription of title, with the exception that in this procedure it is necessary to submit a negative certificate of registration issued by the registry of the place in which the property is situated.

Furthermore, notices will be published and when twenty-five working days have elapsed since publication of the last notice without any objection having been submitted, the Notary may make a final pronouncement declaring the creation of a supplementary title in favour of the applicant; and this will be recorded in a deed which will contain confirmation of the facts and the rights invoked by the applicant and this deed will be filed in the register of non-contentious matters.

### 2.3. Le patrimoine familial

Le patrimoine de la famille constitue une institution légale qui consiste dans l'affectation d'un logement ou patrimoine familial à une activité lucrative en faveur des bénéficiaires.

Les caractéristiques de ce patrimoine sont les suivantes: Il **ne peut pas faire l'objet d'un droit de gage**, il est inaliénable et peut être dévolu aux héritiers. Pour constituer ce patrimoine familial, la propriété n'est pas transférée aux bénéficiaires, mais les bénéficiaires acquièrent un droit d'usufruit. Cette institution a été créée pour protéger le logement familial, non seulement face à l'exécution forcée de la part d'éventuels créanciers, mais également face aux éventuels actes de disposition. Les bénéficiaires peuvent être les fils, le conjoint, les descendants mineurs ou incapables, les père et mère ou d'autres ascendants dans le besoin.

Il faut tenir compte du fait que la procédure notariale ne peut pas uniquement servir à constituer le patrimoine familial, mais également à modifier ou annuler les dispositions respectives. La procédure est la même que pour la constitution, c'est-à-dire que ces actes font l'objet d'un acte public dûment signé.

### 2.4. Les inventaires

L'inventaire est un répertoire des biens qui sont situés dans un certain lieu et qui appartiennent ou appartenaient à une personne physique ou morale. Il est rédigé pour faire preuve des biens et des éventuelles droits constitués sur ces biens.

Le rôle du notaire dans la procédure de l'inventaire est celle de se rendre sur les lieux où se trouvent les biens et d'authentifier l'acte respectif en décrivant les biens (état et caractéristiques) sans déterminer leur propriété ou leur affectation juridique.

Dans la procédure de l'inventaire, il est possible de demander l'inscription postérieure d'un bien ne figurant pas dans la demande originaire, pourvu que cette inscription soit prouvée par des actes. La demande d'inscription d'un bien dans l'inventaire ne peut être présentée que jusqu'au moment de la rédaction de l'inventaire. En revanche, dans la procédure notariale, il n'est pas possible de demander la radiation d'un bien inscrit dans l'inventaire; la compétence respective incombe aux tribunaux.

### 2.5. Dépôt de testaments mystiques

Le **testament** est un acte écrit contenant les dernières volontés d'une personne avant de mourir. Aux termes du Code Civil péruvien en vigueur, "une personne peut, par testament, disposer de ses biens, en totalité ou partiellement, pour le temps après son décès et régler sa propre dévolution successorale en respectant les limites de la loi et les formalités prévues par la loi." Il faut souligner que le testament est un acte juridique qui demande la présence physique du testateur et qui ne peut pas être présenté par un tiers; il contient une déclaration de volonté unilatérale déterminant les personnes qui seront propriétaires des biens après le décès du testateur et régie par les dispositions de la loi.

Le **testament mystique** (*testamento cerrado*) est une sorte de testament réglementée dans le Code Civil. Il doit son nom au fait que le testateur glisse le papier sur lequel il a exprimé sa volonté dans une enveloppe scellée qu'il présente au notaire en présence de deux témoins capables. Par la suite, le notaire rédige un acte, inscrit le contenu de l'enveloppe dans son registre et rend l'enveloppe au testateur. La preuve du testament s'effectue au moment du décès du testateur; elle est demandée par écrit par les héritiers légitimes, les héritiers testamentaires ou les légataires du défunt ou bien encore par les créanciers du testateur ou du présumé héritier pour faire constater la validité du testament, connaître son contenu et engager la procédure de l'exécution testamentaire.

### 2.6. La succession légale

La succession légale est la procédure qui peut avoir lieu dans les cinq hypothèses énumérées dans l'art. 815 du Code Civil. Cependant, nous osons dire que parmi les hypothèses établies dans la règle susmentionnée, celle qui est citée le plus souvent par les notaires est la première: "la succession est dévolue aux héritiers légaux si a) le défunt est décédé sans laisser de testament; b) le testament entier ou quelques unes de ses parties sont déclarés nuls; c) le testament est caduc pour défaut de homologation judiciaire; d) l'exhérédation est déclarée nulle." Cela veut dire que, à défaut de testament, les personnes croyant être héritiers s'adressent au notaire pour faire constater leur qualité d'héritier dans le respect de l'ordre établi par la loi: Les héritiers les plus proches excluent les héritiers plus éloignés dans l'ordre.

La demande de faire constater la dévolution successorale sert à dissiper les doutes quant à la question de savoir qui sont les héritiers d'une personne. De cette manière, il est possible de se faire reconnaître sa qualité d'héritier et en même temps d'entrer en possession des biens du défunt. L'importance de la procédure de la succession ab intestat consiste à déterminer les héritiers d'une personne et ainsi les nouveaux propriétaires des biens successoraux étant donné qu'ils passent entre les mains des héritiers.

La procédure a toujours lieu par-devant le notaire au lieu du **dernier domicile du défunt**. Elle fait l'objet d'une publication pour que le public puisse en prendre connaissance. Ainsi les intéressés croyant être héritiers peuvent, si cela est le cas, demander leurs parts ou s'opposer à la demande présentée.

Le décès de la personne concernée est l'acte ou le fait juridique qui permet d'engager la procédure successorale.

Il faut rappeler que les juges sont toujours compétents des procédures de succession légale non-contentieuse, le cercle des personnes compétentes a juste été élargi et comprend maintenant également les notaires.

S'il existe des éléments qui entravent une procédure successorale engagée par-devant le notaire, tel qu'un désaccord ou un litige entre les présumés héritiers qu'ils n'arrivent pas à résoudre, la procédure est implicitement contentieuse. Il ne s'agit donc plus d'une procédure en matière non-contentieuse qui pourrait avoir lieu par-devant le notaire. Le notaire est alors obligé de transmettre l'affaire au pouvoir judiciaire.

### 3. La loi no 27157

Suite à la promulgation et l'entrée en vigueur de la loi sur la compétence notariale en matière non-contentieuse et dans le respect des conséquences de son application pour la société, le législateur a adopté la loi no 27157<sup>4</sup> qui prévoit trois procédures non-contentieuses additionnelles.

#### 3.1. La prescription acquisitive par la voie notariale

Dans cette procédure, les notaires ont la compétence pour déclarer la prescription acquisitive d'un bien, mais seulement si la personne intéressée ne dispose pas d'un acte public faisant preuve de son droit, car elle ne peut se prévaloir que de la possession du bien, ou, dans tous les cas, si le titre n'a pas été inscrit par la personne qui le lui avait délivrée. Cette condition requise pour réaliser la procédure de la prescription acquisitive doit être accompagnée par les autres réquisitions établies dans les dispositions de la loi, comme celle que l'intéressé doit fournir une preuve de sa prescription acquisitive; possession continue, pacifique et publique de l'immeuble durant une période de plus de dix ans.

La procédure de la prescription acquisitive par la voie notariale est également connu comme un acte de notoriété; c'est-à-dire que le notaire rend un jugement de valeur ou fait une évaluation réelle pour savoir si l'intéressé est en possession du bien pour une période de plus de dix ans.

La procédure suivie est engagée par une demande écrite de la part du ou des intéressés (ou de leurs représentants respectifs). Cette demande doit contenir toutes les données identificatrices des intéressés. En plus, il faut présenter le motif de la demande en racontant les faits et circonstances qui servent de preuve du droit invoqué et de sa base légale correspondante.

A cette fin, il faut faire les indications suivantes:

- a) L'heure, la date et la manière de l'acquisition ainsi que le nom de la personne qui tient, le cas échéant, des droits inscrits sur la propriété.
- b) Le nom et l'adresse des propriétaires des immeubles voisins, si nécessaire.
- c) Le certificat de l'inscription municipale ou administrative de la personne qui apparaît comme propriétaire ou possesseur du bien; cela dans le but d'entendre toutes les personnes intéressées par la procédure.
- d) Une copie littérale des inscriptions dans le registre datant d'au moins dix ans.
- e) Il faut également le témoignage de pas moins de trois et pas plus de six personnes majeures de plus de vingt-cinq ans, préférablement des voisins de l'immeuble en question.
- f) N'importe quel autre moyen de preuve concernant la demande.

#### 3.2. Correction des superficies, des limites et des mesures périmétriques par voie notariale

Dans ce cas, les dates des superficies, des limites et des mesures périmétriques réels d'un patrimoine ne correspondent pas aux indications dans les registres publics.

Ce problème fait souvent obstacle au transfert de biens immeubles.

La correction des superficies et des limites par voie notariale requiert une procédure engagée par la personne concernée dont l'objectif est la constatation et la reconnaissance de droits (les dates réelles doivent correspondre à celles inscrites).

Cette procédure demande de la part du notaire un jugement ou une estimation qu'il réalise après avoir effectué les vérifications nécessaires sur l'objet pour déterminer les faits, c'est-à-dire les dimensions de la superficie.

La procédure est considérée comme non-contentieuse et a lieu par voie notariale, pourvu que les dates de la superficie réelle soient égales ou inférieures à celles inscrites dans les registres, de sorte que les droits de tierces personnes ne sont pas affectés.

Il est possible d'obtenir la correction des superficies lorsque les dates de la superficie réelle sont supérieures à celles inscrites. A cette fin, il faut présenter un certificat faisant preuve du fait que la superficie plus large ne se chevauche pas avec une autre superficie inscrite.

#### 3.3. Délivrance de titres supplémentaires par-devant le notaire

D'un autre côté, le Code Civil<sup>5</sup> connaît deux mécanismes pour obtenir la première inscription d'un patrimoine dans le registre (on parle également d'immatriculation): L'inscription sur la base de titres datant de plus de cinq ans ou de titres de substitution délivrés par le tribunal à défaut d'actes.

La présentation de titres de substitution permet à la personne propriétaire ou possesseur d'un immeuble non inscrit d'obtenir la première inscription de sa propriété. Par conséquence, peuvent être inscrits également les transferts subséquents de cette propriété.

La dénomination de "titre de substitution" est seulement utilisée dans le cas d'immeubles qui ne sont pas inscrits. Pour obtenir un titre de substitution par la voie notariale, le requérant doit être sans titre de la part du propriétaire, pourvu que la construction, aux termes des dispositions légales, ait lieu sur un terrain qui n'est pas inscrit.

Il existe deux conditions pour la délivrance des titres de substitution:

4 *Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común* (Loi no 27157, en matière de régularisation d'immeubles, de la procédure pour la déclaration de l'édifice et du régime de propriété exclusive et commune des immeubles).

Voir aussi *Ley N° 27333, Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones* (Loi no 27333, complémentaire à la loi n° 26662, la loi sur les affaires non contentieuses relevant de la compétence des notaires, en matière de régularisation d'immeubles), internet: [http://www.notarios.org.pe/descargas/Ley\\_27333.pdf](http://www.notarios.org.pe/descargas/Ley_27333.pdf)

5 *Código civil* – Internet: [http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00004.htm/sumilla00006.htm?f=templates\\$fn=document-frame.htm\\$3.0#JD\\_Codigo\\_Civil](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00004.htm/sumilla00006.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0#JD_Codigo_Civil)

- a) que le propriétaire ou le possesseur qui n'a pas de titre sur l'immeuble prouve qu'il est en possession de l'immeuble depuis au moins cinq ans,
- b) que le propriétaire d'un immeuble n'étant pas inscrit soit en possession d'un titre ne datant pourtant pas de plus de cinq ans (Art.2018° Code Civil), dans ce cas il n'est pas nécessaire qu'il prouve les cinq ans de sa possession.

Les réquisitions pour la délivrance des titres de substitution sont quasiment les mêmes que pour la prescription acquisitive d'immeubles, la seule exception étant celle que, dans cette procédure, il faut présenter un certificat délivré par le registre au lieu de situation de l'immeuble et prouvant que l'immeuble n'est pas inscrit.

De même, ont lieu des publications; et vingt-cinq jours ouvrables après la dernière publication, à défaut d'opposition, le notaire peut rendre un prononcé définitif déclarant la délivrance d'un titre de substitution en faveur du requérant; par la suite, il rédige un acte qui confirme les faits et les droits invoqués. Cet acte est inscrit dans le registre des affaires non-contentieuses.

---

## Notarielle Aufgaben in der Freiwilligen Gerichtsbarkeit in Peru \*

---

### 1. Notarielle Zuständigkeiten in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in Peru

Die notarielle Tätigkeit erhielt in Peru in den letzten Jahren einen deutlichen Vertrauensbeweis von Seiten der Gesellschaft. Diese Anerkennung spiegelt sich in der Übertragung zusätzlicher Aufgaben auf die Notare wider, die ihnen eine größere Rolle und zusätzliche Zuständigkeiten gab, um ihre Amtstätigkeit auch in Bereichen anzubieten, die zuvor den Gerichten vorbehalten waren. Hierdurch erlangten die Notare die wichtige Stellung, die sie heute im Rechtssystem Perus innehaben.

Das ursprüngliche **Notargesetz** (*Ley del Notariado*) Nr. 26002<sup>1</sup> wurde bis heute einer Reihe von Änderungen unterzogen, die zu seiner Vervollständigung und Aktualisierung beitrugen. Der vorliegende Artikel gibt einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen, die das Notargesetz geändert und ergänzt haben.

### 2. Gesetz über notarielle Zuständigkeiten in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit

Das Gesetz über notarielle Zuständigkeiten in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (**Gesetz Nr. 26662**)<sup>2</sup> ist zweifelsohne die Regelung mit den größten Auswirkungen auf das Notarrecht, in dem Sinn, dass sie einen großen Fortschritt für das Rechtssystem darstellt; vor allem strebt sie an, die Gerichte zu entlasten, indem den Beteiligten die freie Wahl zwischen Notar und Gericht zur Erledigung einer nichtstreitigen Angelegenheit gegeben wird. Es ist damit zu rechnen, dass die Gerichte in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, für die jetzt die notarielle Zuständigkeit eröffnet ist, in beträchtlichem Umfang entlastet werden. Das Gesetz Nr. 26662 erwei-

tert die Zuständigkeit der Notare nicht auf alle nichtstreitigen Angelegenheiten, die in der Zivilprozessordnung<sup>3</sup> geregelt sind, sondern nur auf diejenigen, deren Erledigung ihrer Natur nach kaum je zu einem Interessensgegensatz führt.

Peru ist eines der lateinamerikanischen Länder, in denen man Notaren die Zuständigkeit für bestimmte nichtstreitige Verfahren übertrug, so dass es diesbezüglich europäischen Rechtsordnungen gleichsteht, wo diese Aufgabenübertragung in früheren Jahrzehnten bereits erfolgreich durchgeführt wurde.

Zu den nichtstreitigen Angelegenheiten (bzw. Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit), für die jetzt auch Notare zuständig sind, gehören:

#### 2.1. Berichtigung von Personenstandsunterlagen

Berichtigt werden können Geburts-, Sterbe- und Heiratsurkunden, die durch die Standesämter ausgestellt sind, mit dem Ziel, einen inhaltlichen Fehler (durch falsche Angabe oder Fehlen einer Angabe) bei Vor- oder Familiennamen und/oder Zeitangaben zu berichtigen, sofern sich der Fehler eindeutig aus der Urkunde selbst oder aus anderen beweiskräftigen Dokumenten ergibt. Eine Änderung des Geschlechts oder des Familiennamens ist im notariellen Verfahren nicht möglich, sondern liegt in der ausschließlichen Zuständigkeit der Gerichte.

Als ein Aspekt bei der Analyse und Bewertung dieses Teils des Gesetzes Nr. 26662 zu berücksichtigen ist, dass für die Beurteilung der Urkunden, die zur Berichtigung der Personenstandsunterlagen bearbeitet werden, einheitliche Kriterien sowohl für die Notare wie für die Leiter der Standesämter bestehen müssen, die für die Registrierung der im notariellen Verfahren vorgenommenen Änderungen zuständig sind. In der Praxis haben sich einheitliche Kriterien sowohl für die Notare wie für die Standesämter entwickelt, so dass es weder Missbrauch noch Widersprüche im Zeitpunkt der Berichtigung oder der späteren Eintragung der Berichtigung gibt.

#### 2.2. Volljährigenadoption

Das Rechtsinstitut der Adoption bedeutet, dass eine natürliche Person einer anderen natürlichen Person die Eigenschaft ihres Kindes verleiht, wodurch der Adoptierte den Nachnamen seiner leiblichen Familie nicht mehr führt. Im notariellen Verfahren können nur Volljährigen-

---

\* VON PEDRO GERMÁN NUÑEZ PALOMINO, Notar in La Perla-Callao, Peru.

Vgl. auch den "Länderbericht Peru" von RICARDO FERNANDINI BARREDA in Notarius International 1-2/2003, 6, 28.

1 *Ley del Notariado* (Notargesetz), *Decreto Ley* (Gesetzesdekret) N° 26002 vom 27.12.1992, mittlerweile neu kodifiziert durch *Decreto Legislativo* (Gesetzesdekret) N° 1049, GBl. Peru 374810 vom 26.6.2008 – Internet: [http://www.notarios.org.pe/descargas/Decreto\\_Legislativo\\_Numero\\_1049.pdf](http://www.notarios.org.pe/descargas/Decreto_Legislativo_Numero_1049.pdf)

2 *Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos* (Gesetz über notarielle Zuständigkeiten in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit), Gesetz N° 26662, Internet: [http://www.notarios.org.pe/descargas/Ley\\_Competencia\\_Notaria\\_Asuntos\\_No\\_Contenciosos.pdf](http://www.notarios.org.pe/descargas/Ley_Competencia_Notaria_Asuntos_No_Contenciosos.pdf)

3 *Código Procesal Civil* (Zivilprozessordnung), Internet: <http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates&fn=default-tuocodprocivil.htm&vid=Ciclope:CLPdemo>