



ALBERTO MIRANDA

ABOGADOS · TU EMBAJADOR LEGAL EN PERÚ

GUÍA LEGAL · EDICIÓN PARA LA DIÁSPORA
PERUANA

Guía legal para peruanos en el extranjero

Qué hacer, en qué orden y ante qué autoridad para resolver en Perú su herencia, divorcio, exequátur, poderes, matrimonio o propiedad — sin viajar a Perú cuando el trámite admite representación. También para extranjeros con asuntos legales en Perú.

Herencias

Divorcio

Exequátur

Poder consular

Matrimonio por poder

Hijos

Propiedades · SUNARP

Según el **Dr. Alberto Miranda**, abogado peruano colegiado (CAL N.º 39450) especializado en derecho internacional privado, muchos problemas en trámites internacionales comienzan antes de presentar el expediente: con un poder insuficiente o un documento que no acredita exactamente lo que exige la autoridad peruana. Esta guía enseña a definir primero el resultado y después el camino.

CAL N.º 39450

Ilustre Colegio de Abogados
de Lima

MINJUS N.º 18991

Conciliador Extrajudicial
acreditado

High Court of Justice

Participación aprobada
como *joint expert* · Family
Division, Inglaterra y Gales

20+ años

Derecho internacional privado
y familia

LO ESENCIAL EN UN MINUTO

¿Puede resolver un asunto legal en Perú sin viajar?

Según el Dr. Alberto Miranda, abogado peruano colegiado (CAL N.º 39450) especializado en derecho internacional privado, un peruano que vive en el extranjero **puede tramitar en Perú su divorcio, herencia, exequátur o compraventa sin viajar** cuando el procedimiento admite representación, siempre que defina primero el resultado jurídico y otorgue un poder consular con facultades suficientes.

Siete reglas que evitan los errores más graves

- 1 El poder otorgado ante un consulado peruano tiene validez directa en Perú y no requiere apostilla.** La apostilla corresponde al poder firmado ante un notario extranjero.
- 2 Para vender, hipotecar o gravar un bien, el poder debe constar por escritura pública y en forma indubitable,** bajo sanción de nulidad (art. 156 del Código Civil). Un poder genérico no alcanza.
- 3 Por regla general, un divorcio dictado en el extranjero no cambia su estado civil en RENIEC por sí solo.** Para el registro peruano usted sigue casado hasta obtener el exequátur (arts. 2102–2111 CC).
- 4 La herencia se rige por la ley del último domicilio del fallecido,** no por su nacionalidad ni por el lugar donde están los bienes (art. 2100 CC).
- 5 El testamento es personalísimo: nadie puede otorgarlo por usted mediante poder** (art. 690 CC). Desde el extranjero se otorga ante el cónsul peruano o en forma ológrafa (art. 721 CC).
- 6 La apostilla certifica la firma del funcionario, no el contenido.** No corrige un certificado insuficiente ni una sentencia que aún no está firme.
- 7 Inscribir en SUNARP es lo que le protege frente a terceros;** y que un dato no figure en el registro no prueba que el riesgo no exista.

Contenido

01	Por dónde empezar: el método de seis decisiones	3	02	Poder consular y poderes desde el extranjero	4
03	Apostilla, legalización y traducción	5	04	Divorcio en Perú desde el extranjero	6
05	Exequátur: sentencias extranjeras en Perú	7	06	Herencias, testamentos y legítima	8
07	Matrimonio por poder y unión de hecho	9	08	Hijos en Perú y padres en el extranjero	10
09	Propiedades, SUNARP y búsqueda de bienes	11	10	Mapa de autoridades y matriz de riesgo	12
11	Casos reales y opiniones de clientes	13	12	Checklist antes de firmar, pagar o enviar originales	14
13	Cómo solicitar su evaluación legal preventiva	15	14	Para abogados y firmas extranjeras	16
15	Sobre el Dr. Alberto Miranda	17	16	Fuentes oficiales y aviso legal	18

01 · MAPA EJECUTIVO

¿Por dónde empezar un asunto legal en Perú desde otro país?

El Dr. Miranda trabaja cada caso con un método de **seis decisiones en orden fijo**: resultado, autoridad, documento, formalidad, representación y ejecución. Invertir ese orden —firmar un poder o apostillar documentos antes de saber qué se necesita— es la causa más frecuente de expedientes observados, poderes rechazados y meses perdidos.

1

Resultado

¿Qué debe cambiar en Perú?
Figurar como divorciado en RENIEC, inscribir un inmueble a su nombre, cobrar una herencia.

2

Autoridad

¿Quién produce ese resultado?
Notaría, municipalidad, Corte Superior, RENIEC o SUNARP.

3

Documento

¿Qué prueba exactamente el hecho o derecho? Partida, sentencia firme, testamento, título de propiedad.

4

Formalidad

¿Necesita apostilla, legalización, traducción al español o inscripción previa?

5

Representación

¿Puede actuar un apoderado?
¿Qué facultades expresas debe tener su poder?

6

Ejecución

¿Qué falta después? Inscripción en RENIEC o SUNARP, tributos, entrega del bien.

CLAVE · El poder se redacta al final, no al principio

El poder consular es el paso 5, no el 1. Solo cuando se conocen el resultado, la autoridad y los documentos es posible redactar un poder con las facultades exactas que exigirá la notaría, el juzgado o SUNARP. Un poder firmado “por si acaso” suele terminar en una segunda cita consular.

¿En qué situación se encuentra usted?

Su situación	Lo que normalmente corresponde	Sección
Quiero divorciarme y mi cónyuge está de acuerdo	Divorcio notarial o municipal (Ley 29227) con poder consular	04
Ya me divorcié en otro país	Exequátur ante la Corte Superior y luego inscripción en RENIEC	05
Falleció un familiar con bienes en Perú	Sucesión intestada o testamentaria, luego inscripción en SUNARP	06
Quiero casarme en Perú sin viajar	Matrimonio por apoderado (art. 264 CC)	07
Mis hijos viven en Perú	Régimen de visitas, alimentos, tenencia o Convenio de La Haya de 1980	08
Quiero comprar, vender o proteger un inmueble	Revisión registral, poder específico, escritura e inscripción	09

02 · DOCUMENTOS INTERNACIONALES

¿Qué poder necesita para actuar en Perú sin viajar?

El **poder consular** —otorgado por escritura pública ante el consulado peruano del país donde usted reside— es el instrumento que habilita casi todos los trámites remotos. **Tiene validez directa en Perú, no requiere apostilla** y debe redactarse para el acto concreto que su apoderado ejecutará.

BASE LEGAL

Art. 156 Código Civil

Arts. 74 y 75 Código Procesal Civil

Registro de Mandatos y Poderes · SUNARP

	Poder ante consulado peruano · vía preferente	Poder ante notario extranjero
Dónde se firma	Consulado del Perú en su país de residencia	Notario del país donde usted vive
Idioma	Español	El del país; requiere traducción al español
Apostilla	No requiere	Sí; o legalización consular si el país no es parte del Convenio de la Apostilla
Uso en Perú	Válido sin apostilla. Se inscribe por SID-SUNARP si el parte consular tiene firma digital; si no, por la vía que indique el consulado	Tras apostilla y traducción; se inscribe cuando el acto lo exige

Qué debe contener un poder que sí funciona

- ☐ **Facultades expresas para disponer o gravar.** Vender, hipotecar, donar o dividir un bien exige que el encargo conste por escritura pública y en forma indubitable, bajo sanción de nulidad (art. 156 CC).
- ☐ **Facultades especiales para juicios.** Demandar, conciliar, transigir, desistirse o allanarse requieren facultades especiales otorgadas expresamente (art. 75 CPC); las facultades generales de representación procesal no alcanzan (art. 74 CPC).
- ☐ **Identificación precisa** del bien (número de partida registral), del acto y de la entidad ante la que se actuará.
- ☐ **Facultad de firmar minuta y escritura, cobrar y recibir fondos** cuando la operación lo requiera, con indicación de la cuenta de destino.
- ☐ **Inscripción y vigencia.** Notarías y bancos suelen exigir el poder inscrito en SUNARP y un certificado de vigencia reciente.

Los errores que obligan a otorgar un segundo poder

- Usar un modelo “amplio” descargado de internet que no menciona el acto concreto.
- Omitir la facultad de vender o de cobrar, o no identificar el inmueble por su partida.
- Firmar ante notario extranjero y olvidar la apostilla o la traducción al español.
- No revocar un poder anterior que sigue vigente.

SIGUIENTE PASO

El Dr. Miranda redacta el texto de su poder antes de su cita consular, con las facultades exactas que exigirá la entidad peruana. **Poder consular para Perú**

WhatsApp

03 · VALIDEZ DE DOCUMENTOS

¿Su documento extranjero sirve en Perú?

Como regla general, un documento extranjero que deba surtir efecto ante una autoridad peruana debe superar **tres controles**: autenticidad (apostilla o legalización), idioma (traducción al español aceptada por la entidad receptora) y suficiencia (que acredite exactamente lo que esa autoridad necesita verificar). Superar el primero no garantiza los otros dos.

BASE

Convenio de La Haya de 1961 (Apostilla)

Ministerio de Relaciones Exteriores

1

Autenticidad

Perú es parte del Convenio de la Apostilla. Si el Convenio rige entre Perú y el país de origen, basta la apostilla; si no, se requiere legalización consular y ante la Cancillería peruana.

2

Idioma

Por regla general, un documento en otro idioma requiere traducción al español. Cada entidad define si acepta traducción oficial o certificada: confírmelo antes de pagarla.

3

Suficiencia

El documento debe probar el hecho exacto: una sentencia firme y no solo la decisión; una partida actualizada y no un extracto; el poder con la facultad concreta.

CLAVE · Apostillar no corrige el documento equivocado

La apostilla certifica la firma y el sello del funcionario que emitió el documento; no valida su contenido. Una sentencia sin constancia de firmeza, un certificado incompleto o un poder sin la facultad necesaria siguen siendo insuficientes aunque estén apostillados.

Documentos peruanos que usted necesita usar en el extranjero

El camino inverso también existe: partidas de RENIEC, sentencias peruanas, títulos o antecedentes que deben apostillarse en Perú para presentarse en su país de residencia. La apostilla de documentos peruanos se tramita ante el Ministerio de Relaciones Exteriores y puede gestionarse sin que usted viaje.

Antes de enviar un documento a Perú, confirme

- ☐ Que sea la versión que exige la autoridad peruana (copia certificada, íntegra y reciente).
- ☐ Que la apostilla o legalización corresponda al país emisor.
- ☐ Que la traducción incluya también la apostilla y los sellos.
- ☐ Que nombres, fechas y números coincidan con sus documentos peruanos; una letra distinta puede generar una observación registral.

SIGUIENTE PASO

Apostillas, legalizaciones y documentos para uso internacional: tramitator.com

[WhatsApp](#)

04 · FAMILIA

¿Puede divorciarse en Perú si vive en el extranjero?

Sí. Si ambos cónyuges están de acuerdo y cumplen los requisitos de la **Ley 29227**, el divorcio se tramita ante notaría o municipalidad, cada uno representado por poder consular, sin viajar. Si no hay acuerdo, la vía es judicial. Y si ya se divorció en otro país, necesita exequátur para que RENIEC registre el divorcio.

BASE LEGAL

Ley 29227

D.S. 009-2008-JUS, art. 15

Arts. 333 y 349 CC

Arts. 2102–2111 CC

Su situación	Vía	Base legal
Mutuo acuerdo y requisitos cumplidos	Separación convencional y divorcio ulterior ante notaría o municipalidad	Ley 29227; art. 333 inc. 13 CC
Sin acuerdo, o con conflictos sobre hijos o bienes	Proceso judicial de divorcio por causal, incluida la separación de hecho	Arts. 333 y 349 CC
Divorcio ya dictado en el extranjero	Exequátur ante la Corte Superior e inscripción posterior en RENIEC	Arts. 2102–2111 CC

Requisitos del divorcio notarial o municipal

- ☐ **Dos años de matrimonio** como mínimo desde su celebración.
- ☐ **Sin hijos menores de edad ni mayores con incapacidad;** o, si los hay, con sentencia judicial firme o acta de conciliación que regule alimentos, tenencia y régimen de visitas.
- ☐ **Sin bienes sujetos a la sociedad de gananciales;** o, si los hay, con la sustitución o liquidación del régimen patrimonial otorgada por escritura pública e inscrita en SUNARP.
- ☐ **Representación:** cada cónyuge puede actuar mediante poder por escritura pública con facultades específicas, **inscrito en SUNARP** (art. 15 del D.S. 009-2008-JUS).
- ☐ **Dos etapas:** primero la separación convencional; transcurridos dos meses, cualquiera de los cónyuges solicita la disolución del vínculo (divorcio ulterior).

Si no hay acuerdo

La vía judicial admite, entre otras causales, la separación de hecho por un período ininterrumpido de dos años, o de cuatro si hay hijos menores de edad (art. 333 inc. 12 CC). Usted puede litigar mediante apoderado con facultades especiales.

¿Y en su país de residencia?

El divorcio notarial peruano es un acto plenamente válido en Perú. Su reconocimiento en el país donde usted vive depende de las reglas de ese país, por lo que conviene coordinarlo desde el inicio.

CASO REAL · NAGOYA, JAPÓN – LIMA

Divorcio notarial por mutuo acuerdo; ambos cónyuges representados por poder consular, sin viajar a Perú.

SIGUIENTE PASO

Evalúe si su caso califica para la vía notarial y qué debe regularizar antes:
divorcioenperu.com

WhatsApp

05 · RECONOCIMIENTO DE SENTENCIAS

¿Su divorcio o sentencia extranjera vale en Perú?

Como regla general, y salvo lo que disponga un tratado aplicable (art. 2102 CC), una sentencia extranjera **no produce efectos registrales ni ejecutivos en Perú** hasta ser reconocida mediante **exequátur** ante la Sala Civil de la Corte Superior. Sin ese reconocimiento, RENIEC mantiene su estado civil anterior: para el registro peruano, usted sigue casado aunque se haya divorciado en otro país.

BASE LEGAL

Arts. 2102–2111 Código Civil

Art. 838 Código Procesal Civil

Los ocho requisitos del art. 2104 del Código Civil

- 1 Que no resuelva asuntos de competencia peruana exclusiva.
- 2 Que el tribunal extranjero haya sido competente según sus normas de derecho internacional privado y los principios generales de competencia internacional.
- 3 Que el demandado haya sido citado conforme a la ley del lugar, con plazo razonable y garantías para defenderse.
- 4 Que tenga autoridad de cosa juzgada según las leyes del lugar del proceso.
- 5 Que no exista en Perú un juicio pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo objeto, iniciado antes.
- 6 Que no sea incompatible con otra sentencia anterior que reúna los requisitos de reconocimiento.
- 7 Que no sea contraria al orden público ni a las buenas costumbres.
- 8 Que se pruebe la reciprocidad, que la ley presume salvo prueba en contrario (art. 838 CPC).

CLAVE · Legalizar no es reconocer

Una sentencia extranjera debidamente legalizada tiene en Perú el valor probatorio de un instrumento público sin necesidad de exequátur (art. 2109 CC). Pero probar que existe no es lo mismo que hacerla valer: para inscribir el divorcio en RENIEC, transferir bienes en SUNARP o ejecutar una condena, se necesita el reconocimiento judicial.

Documentos que normalmente se requieren

- ☐ Texto íntegro de la sentencia extranjera y constancia de que está firme.
- ☐ Prueba de la citación o notificación al demandado, cuando la sentencia no la acredita.
- ☐ Apostilla o legalización, y traducción al español de todo lo anterior.
- ☐ Partida de matrimonio peruana, en casos de divorcio, y poder con facultades especiales para litigar.

CASO REAL · PARÍS, FRANCIA → LIMA

Sentencia francesa de divorcio reconocida en Perú mediante exequátur; el cliente quedó habilitado para contraer nuevo matrimonio.

SIGUIENTE PASO

Revisión previa de su sentencia para detectar faltas antes de presentar la demanda:
exequaturperu.com

WhatsApp

06 · SUCESIONES INTERNACIONALES

¿Qué ley rige la herencia y cómo se tramita desde el extranjero?

La sucesión se rige **por la ley del último domicilio del fallecido, cualquiera que sea el lugar donde estén los bienes** (art. 2100 CC). Si ese domicilio estaba en Perú, no hay testamento y los herederos están de acuerdo, la sucesión intestada se tramita ante notaría y los bienes se inscriben luego en SUNARP, todo mediante poder consular.

BASE LEGAL

Art. 2100 CC

Art. 2088 CC

Arts. 723–727 CC

Arts. 690 y 721 CC

Ley 26662

Art. 2048 CC

Situación	Vía habitual
Último domicilio en Perú, sin testamento y sin controversia	Sucesión intestada notarial (Ley 26662) e inscripción en el Registro de Sucesiones Intestadas; luego, transferencia de los bienes en SUNARP.
Existe testamento	Inscripción del testamento en SUNARP y, cuando corresponde, su comprobación previa; luego, ejecución e inscripción de las transferencias.
Herederos en desacuerdo o heredero omitido	Vía judicial: declaratoria de herederos contenciosa o petición de herencia.
Último domicilio fuera del Perú	Rige el derecho interno del país del último domicilio (arts. 2100 y 2048 CC); en EE. UU., Canadá o el Reino Unido, el del estado o territorio concreto. Los inmuebles situados en Perú se transfieren e inscriben según la ley peruana (art. 2088 CC). Debe evaluarse si la declaratoria extranjera requiere exequátur.

CLAVE · La legítima peruana

Cuando se aplica la ley peruana, los hijos y descendientes, los padres y ascendientes, y el cónyuge o integrante de la unión de hecho son herederos forzosos (art. 724 CC). Con hijos o cónyuge, el testador solo dispone libremente de hasta un tercio (art. 725); con padres, hasta la mitad (art. 726); sin herederos forzosos, de la totalidad (art. 727).

El testamento no se otorga por poder

Las disposiciones testamentarias deben ser expresión directa de la voluntad del testador, que no puede dar poder a otro para testar (art. 690 CC). Si usted vive fuera, puede testar ante el agente consular del Perú, por escritura pública o cerrado, o en forma ológrafa (art. 721 CC).

Documentos para iniciar una sucesión desde el extranjero

- ☐ Partida de defunción; si el fallecimiento ocurrió fuera del Perú, apostillada y traducida o inscrita en el consulado.
- ☐ Partidas de nacimiento de los herederos y de matrimonio del fallecido, o prueba de la unión de hecho inscrita.
- ☐ Certificados negativos de testamento y de sucesión intestada emitidos por SUNARP.
- ☐ Relación de bienes (inmuebles, vehículos, cuentas, participaciones) y poder consular de cada heredero.

SIGUIENTE PASO

Determinar la ley aplicable y la vía antes de reunir documentos: [Sucesión intestada en Perú](#) · [Testamento y herencia desde el extranjero](#)

WhatsApp

07 · MATRIMONIO Y CONVIVENCIA

¿Puede casarse en Perú sin viajar?

Sí, **uno de los contrayentes puede casarse por apoderado**. El art. 264 del Código Civil exige un poder especial otorgado por escritura pública que identifique a la persona con quien se contraerá matrimonio, bajo sanción de nulidad, y la **presencia de esa otra persona en la ceremonia**. El poder caduca a los seis meses de otorgado.

BASE LEGAL

Arts. 248 y 264 CC

Art. 5 Constitución

Art. 326 CC

Leyes 29560 y 30007

Poder especial

Por escritura pública —ante el consulado peruano— y con identificación completa del otro contrayente. Un poder general no sirve.

Presencia del otro contrayente

La persona con quien usted se casa debe estar presente en el acto. El matrimonio por poder permite que no viaje uno de los dos, no ambos.

Seis meses

El poder caduca a los seis meses. La cita municipal y el expediente deben planificarse antes de firmarlo.

El expediente se presenta ante el alcalde del domicilio de cualquiera de los contrayentes, con partidas de nacimiento, prueba de domicilio, certificado médico y testigos, entre otros requisitos (art. 248 CC). Cada municipalidad fija su procedimiento; confirmarlo antes de la cita consular evita que el poder caduque sin usarse.

CASO REAL · MÉXICO → LIMA

Pareja binacional —él peruano, ella mexicana— casada en Perú sin que ella viajara, mediante poder especial otorgado en el consulado.

¿Su convivencia en Perú genera derechos?

La unión de hecho entre un varón y una mujer libres de impedimento matrimonial, que conviven de forma continua durante al menos dos años, origina una sociedad de bienes sujeta al régimen de gananciales (art. 5 de la Constitución y art. 326 CC). Puede reconocerse ante notaría cuando ambos están de acuerdo (Ley 29560) o judicialmente, y una vez inscrita otorga derechos sucesorios al conviviente sobreviviente (Ley 30007).

Para extranjeros con pareja peruana

Si convivió en Perú y adquirieron bienes, esos bienes pueden pertenecer a ambos aunque figuren a nombre de uno solo. Antes de vender, separarse o reclamar, conviene evaluar si la unión de hecho está reconocida o puede probarse.

SIGUIENTE PASO

Redacción del poder especial y coordinación con la municipalidad:
matrimonioporpoderperu.com

WhatsApp

08 · FAMILIA INTERNACIONAL

¿Qué puede hacer si sus hijos viven en Perú y usted en el extranjero?

Alimentos, tenencia y régimen de visitas se deciden ante el **juez de familia peruano** o mediante acta de conciliación, y el padre o la madre que vive fuera puede actuar por apoderado. Si un menor fue trasladado o retenido ilícitamente, se aplica el **Convenio de La Haya de 1980** cuando Perú y el otro Estado están vinculados entre sí por él.

BASE

Código de los Niños y Adolescentes

Código Civil

Convenio de La Haya de 1980

Régimen de visitas

Fijar o variar el régimen, incluida la comunicación por videollamada y los periodos de visita durante viajes al Perú o del menor al extranjero.

Alimentos

Fijar, aumentar, reducir o exonerar la pensión, considerando ingresos generados en otro país.

Tenencia y cambio de residencia

Decidir con quién vive el menor y si puede trasladar su residencia fuera del Perú.

Autorización de viaje

Notarial si ambos padres están de acuerdo; judicial si uno se opone o no puede ser ubicado.

CLAVE · Restitución internacional de menores

El Convenio de La Haya de 1980 busca la restitución del menor trasladado o retenido ilícitamente al país de su residencia habitual. Como Perú se adhirió al Convenio, este rige solo con los Estados que aceptaron su adhesión: antes de actuar, debe verificarse en la HCCH que esté vigente entre Perú y el otro país. La solicitud se coordina a través de las autoridades centrales de cada país y exige actuar sin demora: el tiempo transcurrido influye en la decisión.

Experiencia ante tribunales extranjeros

Sus cualificaciones fueron presentadas ante la **High Court of Justice, Family Division (Inglaterra y Gales)**, que aprobó su participación como *joint expert* en derecho de familia peruano en un procedimiento del Convenio de La Haya de 1980. Es autor de *Éxito en el Régimen de Visitas en Perú*.

SIGUIENTE PASO

Estrategia para padres que viven fuera del Perú: [Régimen de visitas para padres en el extranjero](#)

WhatsApp

09 · PATRIMONIO

¿Cómo comprar, vender o proteger un inmueble en Perú desde el extranjero?

La compraventa desde el extranjero se realiza con poder consular. **En materia de propiedad, los extranjeros están en la misma condición que los peruanos**, sin poder invocar excepción ni protección diplomática, salvo en zona de frontera (art. 71 Const.). Una operación segura exige revisar la partida antes de pagar, escritura pública e **inscripción en SUNARP**.

BASE LEGAL

Art. 71 Constitución

Art. 949 CC

Arts. 1135 y 2022 CC

Art. 2014 CC

Art. 156 CC

El límite de los 50 kilómetros

A menos de 50 km de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por título alguno, tierras, minas, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, bajo pena de perder el derecho así adquirido a favor del Estado, salvo necesidad pública declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros (art. 71).

CLAVE · Por qué inscribir

La propiedad inmueble se transfiere con el solo acuerdo (art. 949 CC), pero frente a otro adquirente prevalece, en general, quien inscribe primero de buena fe (arts. 1135 y 2022 CC). La fe pública registral solo protege a quien adquiere onerosamente y de buena fe de quien figura con facultades en el registro, e inscribe (art. 2014 CC). Sin inscribir, se expone a una doble venta y, ante un embargo, a litigar.

Revisión mínima antes de pagar

- ☐ Titular registral y partida del inmueble en SUNARP; historial de transferencias.
- ☐ Cargas, hipotecas, embargos, medidas cautelares y anotaciones de demanda.
- ☐ Facultades de quien vende o firma en nombre del propietario, y vigencia de su poder.
- ☐ Coincidencia entre partida, títulos, área y estado físico; estructura del pago: a quién, a qué cuenta y contra qué documento.

Pago antes de verificar

Se pide un depósito sustancial antes de revisar la partida y los documentos.

Representante sin facultades

Quien negocia no acredita poder inscrito y suficiente para vender o cobrar.

Descripción inconsistente

Área, linderos o titular no coinciden entre la partida y los documentos.

Zona de frontera o régimen especial

La ubicación o naturaleza del bien exige revisar restricciones adicionales.

CLAVE · Si ya es propietario y vive fuera

Active la **Alerta Registral de SUNARP**: le avisa cuando se presenta un título que afecta la partida de su inmueble y le da tiempo para reaccionar ante un intento de fraude. Revise además qué poderes suyos siguen vigentes.

SIGUIENTE PASO

Revisión registral y estructura segura de su operación: [Registrar propiedad en Perú](#)

[WhatsApp](#)

10 · NAVEGACIÓN JURÍDICA

¿Ante qué autoridad peruana termina su asunto?

Cada entidad peruana resuelve una parte del problema y ninguna sustituye a las demás: RENIEC registra el estado civil pero no reconoce sentencias extranjeras; SUNARP inscribe derechos pero no sustituye la revisión del contrato; la notaría resuelve asuntos no contenciosos pero no conflictos.

Entidad	Qué resuelve	Qué no resuelve
SUNARP	Inscripción de propiedad, poderes, sucesiones, sociedades y otros actos	No sustituye contratos, hechos no inscritos ni una revisión integral
RENIEC	Identidad, partidas y anotaciones de estado civil	No reconoce por sí sola una sentencia extranjera: exige exequátur
Poder Judicial	Exequátur, divorcios contenciosos, familia, sucesiones con controversia	La vía depende de competencia, legitimidad, prueba y procedimiento
Notaría	Escrituras, poderes, sucesión intestada, divorcio por mutuo acuerdo, unión de hecho	Ningún asunto con oposición o controversia
Municipalidad	Matrimonio civil; separación convencional y divorcio ulterior	Requisitos y competencia según cada municipalidad
Consulado del Perú	Poderes y testamentos por escritura pública; inscripciones consulares	La forma consular no define si el contenido es suficiente
Cancillería	Apostilla y legalización de documentos	No valida el contenido del documento

Matriz de riesgo por área

Área	Riesgo central	Momento de revisión
Poder	Facultades insuficientes, forma incorrecta, falta de inscripción	Antes de la cita consular o notarial
Divorcio	Hijos o bienes sin regularizar; divorcio extranjero sin exequátur	Antes de elegir la vía notarial o judicial
Sentencia	Falta de firmeza, de citación válida o de traducción	Antes de asumir que ya produce efectos en Perú
Herencia	Ley aplicable, herederos omitidos, testamento no inscrito	Antes de escoger la vía notarial o judicial
Propiedad	Titularidad, cargas, poderes del vendedor, pago	Antes de firmar o transferir fondos

Qué muestra y qué no muestra una búsqueda de bienes

Una búsqueda en SUNARP muestra inmuebles, vehículos, empresas y poderes inscritos. No muestra transferencias privadas no inscritas, posesiones informales ni bienes a nombre de terceros; por eso el informe debe indicar qué se encontró y qué límites tiene.

11 · EXPERIENCIA VERIFICABLE

¿Quiénes ya resolvieron su caso desde el extranjero?

Clientes en Estados Unidos, Europa, Asia y América Latina han resuelto en Perú divorcios, herencias, matrimonios, compraventas y exequátur con la representación remota del Dr. Miranda. Algunos casos, con datos reservados:

Origen	Servicio	Resultado
París, Francia	Exequátur de divorcio	Sentencia francesa reconocida en Perú; cliente habilitado para un nuevo matrimonio
Nagoya, Japón	Divorcio notarial	Divorcio concluido con representación de ambas partes por poder consular, sin que ninguno viajara a Perú
Roma, Italia	Sucesión intestada	Herederos en Italia recibieron los bienes; transferencias inscritas en SUNARP
México	Matrimonio por poder	Pareja binacional casada en Perú; el Dr. Miranda actuó como representante legal de la contrayente mexicana
Nueva York, EE. UU.	Compraventa inmobiliaria	Inmueble adquirido con poder consular y revisión registral completa, sin que el comprador viajara
Suiza	Asesoría legal compleja	Cliente residente en Suiza asesorado en un asunto legal en Lima

Lo que dicen los clientes

★★★★★

“Desde el principio me aclaró todas las dudas y llevó mi trámite con mucha responsabilidad y seriedad, yo estando fuera de Perú no tuve que preocuparme por nada.”

Erika Maidana · Reseña en Google

★★★★★

“Nos orientó sobre cómo realizar todo el proceso de principio a fin [...] y en mi caso además fue mi representante legal para la unión.”

Abigail Aguilar · México · matrimonio por poder

★★★★★

“El Licenciado sabía cómo manejar mi situación y explicarme bien el proceso. [...] Su trabajo es impecable y 100% confiable.”

西出ケイ · Nagoya, Japón

★★★★★

“Soy peruana viviendo en Suiza [...] me sacó de un apuro y me dio soluciones a mi caso, excelente servicio.”

Kimberly Condori · Suiza

★★★★★

“Se mostró muy atento y servicial a mis dudas sobre sucesión intestada. [...] Saludos desde España.”

James D Castro Caro · España · sucesión intestada

★★★★★

“Grazie mille per avermi accompagnato durante tutto il processo di divorzio, servizio, informazioni e professionalità eccellenti.”

Geovanny Valles · Reseña en Google · divorcio

Lea aquí todas nuestras reseñas reales de clientes. Cada una puede verificarse en Google:
<https://albertomiranda.org/testimonios-5-estrellas/>

12 · PREVENCIÓN

¿Qué verificar antes de firmar, pagar o enviar originales?

Diez preguntas resumen todo el método. Si no puede responder alguna con certeza, **no firme, no pague y no envíe documentos originales** hasta resolverla: muchos de los problemas que llegan al despacho del Dr. Miranda empezaron con uno de esos tres actos hechos antes de tiempo.

Área	Pregunta preventiva	✓
Resultado	¿Cuál es el resultado concreto que necesito obtener en Perú?	☐
Autoridad	¿Lo produce una notaría, la municipalidad, el Poder Judicial, RENIEC, SUNARP o un banco?	☐
Documento	¿Qué documento prueba realmente el hecho o derecho que invoco?	☐
Formalidad	¿Necesita apostilla, legalización, traducción o inscripción previa?	☐
Poder	¿Qué facultades expresas necesita mi apoderado y ante quién las usará?	☐
Registro	¿Revisé la partida registral antes de firmar o pagar?	☐
Riesgo	¿Hay cargas, litigios, terceros, restricciones o hechos no inscritos?	☐
Fondos	¿A quién se pagará, por qué concepto y en qué momento de la operación?	☐
Ejecución	¿Qué pasos siguen después de la escritura, la sentencia o la inscripción?	☐
Otro país	¿El asunto requiere también un abogado habilitado en mi país de residencia?	☐

Punto crítico

No envíe documentos originales ni transfiera fondos para una operación relevante sin haber identificado antes la estructura jurídica, el destinatario correcto y la verificación mínima necesaria.

Qué no cubre esta guía

- No es un manual de residencia ni de regularización migratoria.
- No sustituye el asesoramiento sobre la ley del país donde usted reside cuando el asunto depende de ella.
- No constituye una opinión legal sobre su caso concreto.

13 · CÓMO TRABAJAMOS

¿Cómo solicitar su evaluación legal preventiva?

La **evaluación legal preventiva** es un servicio profesional y el primer paso de todo encargo: define la vía, los riesgos y el poder que usted debe otorgar, antes de que firme documentos, transfiera fondos o viaje. Atención 100% remota desde Lima, Perú.

1

Escríbanos

Por WhatsApp: un resumen breve, el país donde reside y el resultado que busca.

2

Precalificación

Confirmamos si el asunto está en nuestro ámbito y le enviamos la propuesta de evaluación.

3

Evaluación

Tras su aceptación: revisión de documentos, vía, riesgos, facultades del poder y propuesta de ejecución.

4

Ejecución remota

Representación ante cada entidad, con reportes de avance hasta la inscripción final.



Escríbele directamente al Dr. Miranda

Cuéntenos qué necesita resolver en Perú y desde qué país. Le confirmaremos si su asunto está en nuestro ámbito y le propondremos una evaluación legal preventiva.

Solicitar evaluación legal preventiva por WhatsApp



WHATSAPP

Qué incluir en su primer mensaje

- ☐ País y ciudad donde reside.
- ☐ El resultado que busca en Perú, en una frase.
- ☐ Documentos que ya tiene y los que le faltan.
- ☐ Otras personas involucradas: cónyuge, coherederos, comprador.
- ☐ Plazos o urgencias: viajes, vencimientos, audiencias.
- ☐ Si ya otorgó algún poder o inició algún trámite.



Formulario de contacto
albertomiranda.org/contacto/

Siga aprendiendo

Blog legal: albertomiranda.org/blog-legal-peru/
 YouTube: [@AlbertoMirandaLegalPeru](https://www.youtube.com/@AlbertoMirandaLegalPeru)

14 · B2B INTERNACIONAL

¿Es abogado o firma extranjera con un caso que depende del derecho peruano?

Cuando un litigio, arbitraje o transacción en el extranjero depende de una cuestión de derecho peruano, el Dr. Miranda emite **opiniones legales expertas independientes**, en inglés o español, y actúa como **corresponsal legal en Perú** para firmas internacionales.

Opinión legal experta

Informe escrito con resumen ejecutivo, calificaciones del experto, alcance, derecho peruano aplicable, análisis, conclusiones numeradas y declaración de independencia.

Testimonio experto

Declaración ante tribunales o árbitros extranjeros, por videoconferencia, sobre familia, sucesiones, propiedad o contratos bajo ley peruana.

Corresponsalía en Perú

Ejecución de trámites notariales, registrales y judiciales para clientes de la firma, con reportes en inglés al abogado instructor.

Información mínima para iniciar un encargo

Elemento	Qué enviar
Preguntas	Preguntas numeradas y el efecto jurídico que el tribunal o el abogado necesita comprender
Contexto	Jurisdicción extranjera, etapa del proceso y finalidad del informe
Documentos	Resoluciones, contratos, partidas, información registral y traducciones
Plazo y formato	Fecha de entrega y requisitos de declaración, firma, CV o anexos del foro
Conflictos	Partes, firmas y entidades relevantes para la verificación de conflictos de interés

For Law Firms · Peruvian Law Expert

High Court of Justice, Family Division (Inglaterra y Gales): participación aprobada como *joint expert* en derecho de familia peruano. Miembro de la Asociación Europea de Abogados. Publicado por la Illinois State Bar Association.

counsel@albertomiranda.org

albertomiranda.org/en/for-law-firms/ · [Peruvian Law Expert](#)



FOR LAW FIRMS

15 · AUTORIDAD PROFESIONAL

¿Quién es el Dr. Alberto Miranda?



El Dr. Alberto Miranda es abogado peruano colegiado en el Ilustre Colegio de Abogados de Lima (CAL N.º 39450), Conciliador Extrajudicial acreditado por el Ministerio de Justicia (MINJUS N.º 18991) y fundador de Alberto Miranda Abogados.

Con más de veinte años de ejercicio profesional en derecho internacional privado, familia, sucesiones y procedimientos civiles con elementos transfronterizos, asesora a peruanos en el extranjero y a extranjeros con asuntos legales en Perú, con representación 100% remota mediante poderes consulares.

Sus cualificaciones fueron presentadas ante la High Court of Justice, Family Division (Inglaterra y Gales), que aprobó su participación como *joint expert* en derecho de familia peruano en un procedimiento del Convenio de La Haya de 1980. Es autor de *The Peruvian Law Expert Series*, guías de derecho peruano para el público internacional.

Tu Embajador Legal en Perú · Atención 100% remota desde Lima, Perú.

CAL N.º 39450

Ilustre Colegio de Abogados de Lima · abogado habilitado en Perú

MINJUS N.º 18991

Conciliador Extrajudicial acreditado · familia, civil y comercial

High Court of Justice · Family Division

Participación aprobada como *joint expert* · Derecho de familia peruano · Convenio de La Haya de 1980

Asociación Europea de Abogados

Miembro · [perfil verificable](#)

Illinois State Bar Association

Autor publicado · [perfil de autor](#)

Autor en Amazon

11 libros · The Peruvian Law Expert Series · [perfil de autor](#)

ALBERTO MIRANDA®

Marca registrada en INDECOPI · Clase 45, servicios jurídicos

20+ años de ejercicio

Derecho internacional privado, familia, sucesiones, registral y notarial

Formación complementaria en tecnología, IA y metodología jurídica: Legal Tech — Universidad Austral · IBM AI Foundations · AI For Everyone — DeepLearning.AI · A Law Student's Toolkit — Yale University. La habilitación del Dr. Miranda puede verificarse en el Colegio de Abogados de Lima y en el Registro Nacional de Abogados Sancionados (RNAS).

16 · VERIFICACIÓN

Fuentes oficiales y aviso legal

Normas citadas en esta guía

Constitución Política del Perú: arts. 5 y 71 · Código Civil: arts. 156, 248, 264, 326, 333, 349, 690, 721, 723–727, 949, 1135, 2014, 2022, 2048, 2088, 2100 y 2102–2111 · Código Procesal Civil: arts. 74, 75 y 838 · Ley 29227 y D.S. 009-2008-JUS (divorcio notarial y municipal) · Ley 26662 (competencia notarial en asuntos no contenciosos) · Ley 29560 (unión de hecho notarial) · Ley 30007 (derechos sucesorios del conviviente) · Convenio de La Haya de 1961 (Apostilla) · Convenio de La Haya de 1980 (sustracción internacional de menores).

Fuentes oficiales

1. [Congreso de la República — Constitución Política del Perú, art. 71](#)
2. [Gob.pe — Poder por escritura pública en el extranjero](#)
3. [Gob.pe — Otorgar poderes por escritura pública desde el exterior](#)
4. [SUNARP — Poder otorgado en el extranjero](#)
5. [Poder Judicial — Reconocimiento de resoluciones judiciales y laudos extranjeros \(exequátur\)](#)
6. [RENIEC — Trámites y servicios de estado civil](#)
7. [HCCH — Convenio de la Apostilla: Estados parte](#)
8. [HCCH — Convenio de La Haya de 1980: Estados parte](#)

Recursos de Alberto Miranda Abogados

WhatsApp	https://wa.me/51997917798
Contacto	https://albertomiranda.org/contacto/
Testimonios	https://albertomiranda.org/testimonios-5-estrellas/
Blog Legal Perú	https://albertomiranda.org/blog-legal-peru/
YouTube	https://www.youtube.com/@AlbertoMirandaLegalPeru
Abogados y firmas	https://albertomiranda.org/en/for-law-firms/ · counsel@albertomiranda.org

Aviso legal

Esta guía contiene información jurídica general sobre derecho peruano elaborada por el Dr. Alberto Miranda. No constituye una opinión legal sobre un caso concreto ni sustituye la revisión de los hechos, documentos, país de origen y objetivo de cada asunto. Los requisitos administrativos, consulares, registrales y judiciales pueden cambiar y deben verificarse antes de presentar documentos, transferir fondos o ejecutar una operación. La lectura de esta guía no crea una relación abogado-cliente.

Alberto Miranda Abogados · Tu Embajador Legal en Perú · Atención 100% remota desde Lima, Perú · albertomiranda.org