

Report for the Harvard Mellon Urban Initiative

**The Everyday Life of the Laws of the City**  
Archival sources for studying property law  
relations in 20th century Peruvian cities

**Jose Carlos Fernandez Salas**  
jfernandez@g.harvard.edu





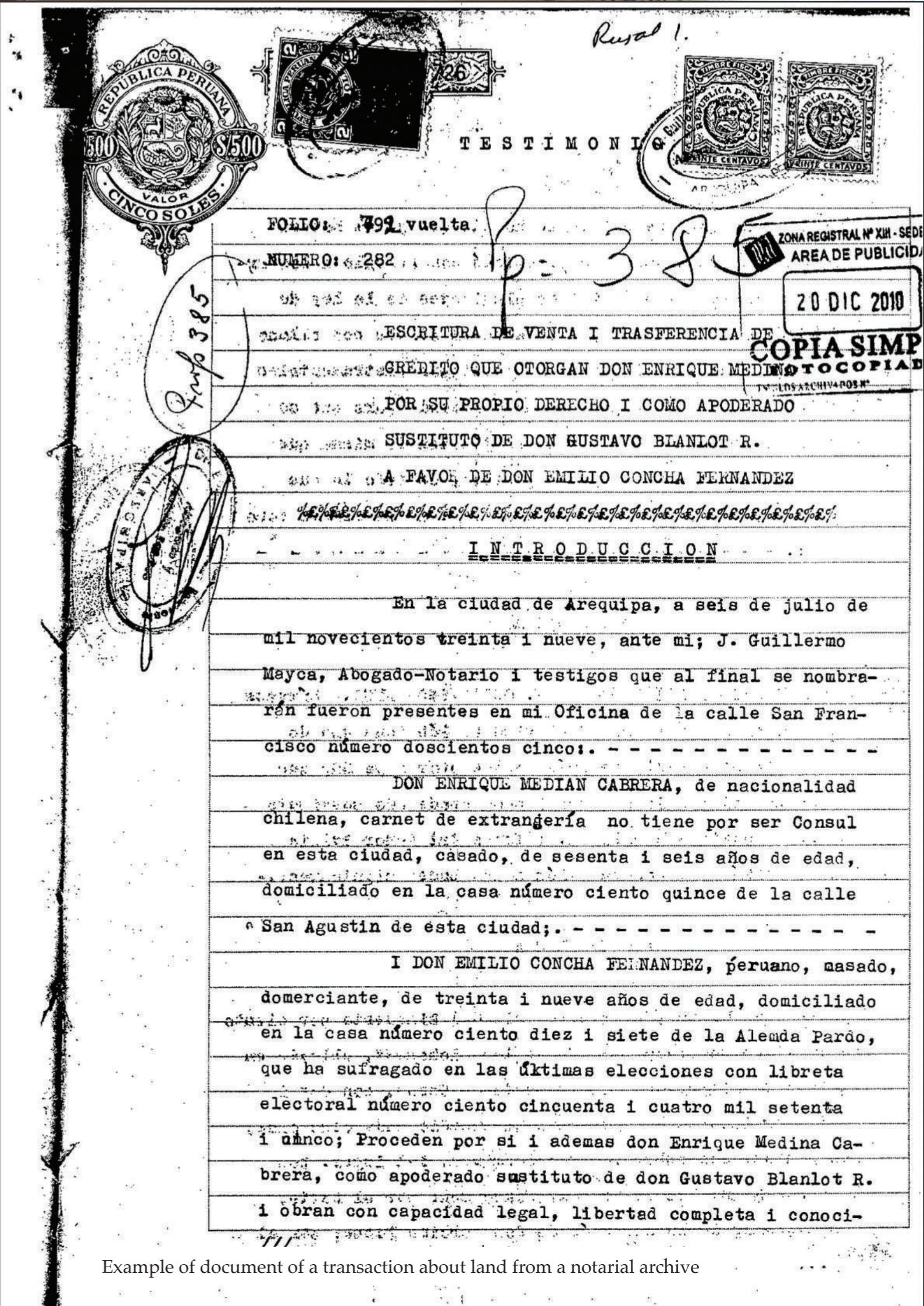




Formal  
Notary Public

The large majority of cases of property acquisitions in a city does not entail a court litigation. Where can we find information about these cases? A first source is the Notary Public. According to Peruvian laws, for an acquisition of land or of a house, the buyer and seller must agree on the price and sign an agreement. Nothing else is needed. However, due to the danger of the seller transferring the property to someone else without the buyer knowing about this, buyers usually request the intervention of a Notary Public. The archives of the notaries are decentralized – administered by each notary – while the notaries are still active. Once they retire or resign, they send their archive to the General National Archive office located in the capital of each region of the country. The advantage of this source is that the information is public, that is, anyone may request the notaries for reviewing or for a copy of the documents. Another advantage is that this information is representative of the type of transactions that people agree on. The disadvantage of this type of archive is its volume. Each notary keeps a huge number of records, many of which are standardized because of the intervention of commercial actors such as mortgage banks. Also, the contracts and other documents lack detail about their context since the parties involved do not have to motivate the reason for the transaction they are involved in. Finally, the public deeds do not have a particular connection with any area of a given city. An initial database of this kind of documents that was gathered in this project may be found here:

<https://drive.google.com/drive/folders/1zYfhmKm-HOV5F9c-Au8AVDnn22mTGXTF1?usp=sharing>



Example of document of a transaction about land from a notarial archive





siguiente distribución: lote sesentisiete A, con seiscientos noventa y tres metros cuadrados; lote sesentisiete B, con quinientos noventa y nueve metros cuadrados; lote sesentisiete C, con mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados; lote sesentisiete D, con dos mil trescientos noventa y tres metros cuadrados; lote sesentisiete E, con mil novecientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Servicios generales con metro mil trescientos dieciséis metros cuadrados; lote sesentiocho con cuatrocientos metros cuadrados; lote sesentinueve con dos mil quinientos treinta y cinco metros cuadrados; lote setenta con trescientos metros cuadrados; lote setenta y uno con cuatrocientos metros cuadrados; lote setenta y dos con cuatrocientos metros cuadrados; lote setenta y tres con cuatrocientos metros cuadrados; lote setenta y cuatro con cuatrocientos metros cuadrados; lote setenta y cinco con cuatrocientos metros cuadrados; lote setenta y seis con cuatrocientos metros cuadrados; lote setenta y siete con cuatrocientos metros cuadrados; lote setenta y ocho con cuatrocientos metros cuadrados; lote setenta y nueve con cuatrocientos metros cuadrados; lote sesenta con cuatrocientos metros cuadrados. **zonas de Parqueo:** - Parqueo número P1, con un área de mil quinientos ochenta y siete metros cuadrados; Parqueo número P2, con un área de dos mil trescientos cincuenta y tres metros cuadrados; Parqueo número P3, con un área de siete mil setecientos ochenta y siete metros cuadrados; Parqueo número P4, con un área de tres mil cuatrocientos metros cuadrados; Parqueo número P5, con un área de setecientos setenta y siete metros cuadrados; Parqueo número P6, con un área descompuesta en: nueve mil setecientos metros cuadrados; Parqueo número P7, con un área de seis mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados; Parqueo número P8, con un área de dos mil novecientos ochenta y siete metros cuadrados; Parqueo número P9, con un área de dos mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados; Parqueo número P10, con un área de cuatro mil seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados; Parqueo número P11, con un área de seiscientos ochenta y siete metros cuadrados; Parqueo número P12, con un área de quinientos ochenta y siete metros cuadrados; Parqueo número P13, con un área de quinientos dieciocho metros cuadrados; Parqueo número P14, con un área de cuatrocientos ochenta y cinco metros cuadrados; Parqueo número P15, con un área de seiscientos cincuenta y cinco metros cuadrados; Parqueo número P16, con un área de siete mil quinientos dieciséis metros cuadrados; Parqueo número P17, con un área de cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Conforme a la referida Resolución Ministerial los actos registrales que aparecen inscritos gozan de plena validez, salvo las supuestas que se hacen en el inciso c), del artículo primero de la parte resolutoria, de los lotes: lote sesentitres, que consta a fojas ciento sesentiocho, del Tomo mil trescientos setenta y siete; lote sesenticuatro, que consta a fojas ciento sesentinueve, del Tomo mil trescientos setenta y siete; lote sesenticinco, que consta a fojas ciento ochenta y uno, del Tomo mil trescientos setenta y siete.

lote - 74

NAROME VANESSA CUIBIM CABEZUDO  
CAJERO - CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**Formal**  
*Public Registry*

The information about land transactions in the Peruvian public registry is the most organized and systematized. The public registry was created in 1888 and contains information organized by plot of land. Thus, when finding out the registry number of any given property, it is possible to review the history of transactions of this same plot of land all the way to the first time that it was recorded in the registry, which is often the first decades of the 20th century. Another advantage of this database is that it is georeferenced. In the last 20 years the details on the location of the properties has been updated with Universal Transverse Mercator (UTM) coordinates. Although in previous decades the location was described with more rudimentary tools such as hand-drawn maps or textual descriptions, it is of great help to have some kind of geographical reference for the documents contained in this archive. The disadvantage of the public registry as a database is that it is not updated in many parts of the cities because it is a voluntary registry. Also, the filters to record information in the registry are very strict and this reduces the representativeness of the samples of legal titles that the researcher may find there. A first sample of records from this archive that was gathered in this project is contained in this link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1PcxL5-krJsD-JiZAd3gNo-SEeAVKj2Bh9?usp=sharing>

Example of document from the land registry of the Public Registry

Pag. Solicitadas : 1 IMPRESION : 26/11/2019 16:42:29 Página 1 de 1  
No existen Titulos Pendientes v/n. Si existen Titulos

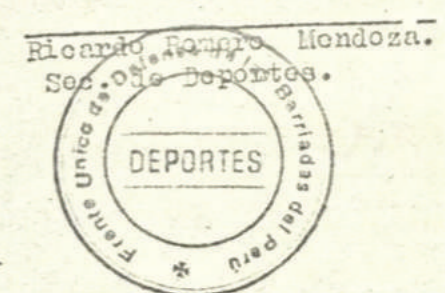
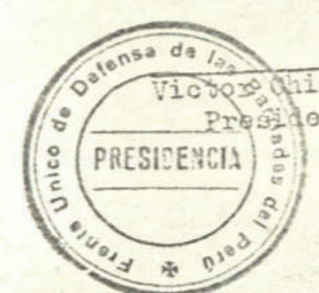


CHAMPIONATO NACIONAL DE BARRIADAS DE FOOT-BALL Y VOLLEY BALL.  
 Tenemos el agrado de informarles a los Sres. Miembros de todas las Bases afiliadas al Frente Unico y personas interesadas en el desarrollo del Campeonato denominado "Campeón de Campeones" que organizan las secretarías de Cultura y Deportes y el Quincenario "Liberación". Esta reunión se llevó a cabo el día Domingo 28 del Pte. a las 5 p.m. en el Local de la Asc. de Huascarán (Ey Pass) Puente del Ejército, con la asistencia de las siguientes Barriadas: Asc. de Huascarán, Asc. de Canto Chico, Asc. de Virgen del Carmen, Asc. de Padres de Familia de la Gran Cruz de Marcavilca Chorrillos, Asc. Urb. Villa Olaya Chorrillos, Asc. 3 Compuertas, Asc. Urb. de Pobladores Unidos de Leoncio Prado, Asc. Urb. de Callejón de Cueva, Asc. Baños de Otero, Asc. Ancieta el Angel Asc. Jardín Mariscal Castilla (parte baja); y Asc. Daniel Alcides Carrión.

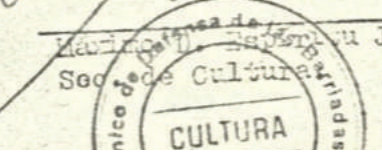
- En esta reunión se tomaron los siguientes acuerdos:
- 1°.-Se nombró una Junta Directiva quedando integrado por las siguientes personas: Presidente, Sr. Ricardo Romero Mondoza; Sec. de Actas Sr. Máximo Espiritu Jimenes; Sec. de Economía Sr. Julio Gamarra Salas; Fiscal Sr. Isidoro Oro López Sec. de Organización Sr. José Alvarez; Coordinadores: Sres. Alfonso Campos Teodoro Rosas y Victor Pinto.
  - 2°.-La Junta Directiva se encargará de confeccionar la elaboración de los Estatutos y Reglamento.
  - 3°.-Se nombró una Comisión de Fondos Económicos, cuyos integrantes son las siguientes personas: Sr. Alejandro Arce (Baños de Otero), Antonio de la Cruz (Callejón de Cueva), Carlos Arias (jardín Mariscal Castilla), Victor Rufa Luyo Canto Chico), Isaac Fierre (Virgen del Carmen), Liberato Lozada (Ancieta el Angel).
  - 4°.-Se aprobó la realización de un Baile Social que se llevará a cabo el día Sábado 3 de Junio del mes entrante, de 10 p.m. a 5 a.m. en el Local de la Asociación Huascarán (Ey Pass) puente del Ejército.
  - 5°.-La nueva Reunión se efectuará el próximo Domingo 4 de Junio a las 4 p.m. en el Local de la Asociación Huascarán (Ey Pass) Puente del Ejército, en donde se discutirán los Estatutos y Reglamentación del Campeonato.
- NOTA:** El Departamento de Educación Física del Frente Unico de Barriadas y el Servicio médico del mismo prestarán toda clase de facilidades. Está abierta la inscripción para todos los equipos que desean participar en el campeonato.

Los que desean toda clase de informaciones sírvase llamar al Teléfono 78897  
 Los premios a disputarse son: Presidente de la República, Presidente de la Cámara de Senadores y Presidente de la Cámara de Diputados. además abrán premios especiales que se exhibirán públicamente.  
 Se ruoga el concurso de toda las Barriadas Hermanas.

Lima, 30 de Mayo de 1961.



*al archivo*  
 31/5/61  
 Máximo Espiritu Jimenes J.  
 Sec. de Cultura



**Informal Associations**

A substantial number of neighborhoods in Lima, Peru that have an informal origin – which involved a spontaneous occupation of peripheral land – entailed families organized in housing associations, with the peak of this dynamic in the decades of the 50s, 60s and 70s. Among the archives useful for investigating this process of urbanization are the institutional documents of these associations. One such archive is the personal archive of the president of one of these associations, Mr. Manuel Pulchs Prado, the president of the Asociación Urbanizadora Padres de Familia del Señor de los Milagros, which in 1958 founded a neighborhood in the north of Lima (in what today is the district of Comas). From the experience I could obtain from interviews with local urban historians, another important source for studying the development of these associations and their members are the oral testimonies. Though valuable to the study of the predominant mode of urbanization in 20th century Peru, the disadvantage of these sources is naturally the difficulty in finding such sources. Accordingly, generalizing conclusions from the historical study of these archives is harder. In the link, it is possible to see a sample of this kind of documents that was gathered in this project.

<https://drive.google.com/drive/folders/1bfrEEEmrM0WRHf7-JnAdEIPLtN8tdap2Hb?usp=sharing>

Example of document from the Manuel Pulchs archive



**Informal***Public registry*

The national public registry in Peru has not only a land registry but also a registry of associations. This registry provides a record of every association created in the country following a Notary procedure. The purpose of the associations vary widely, but many of these associations were created for the purpose of obtaining land and housing for their members and were included in the registry in the 1950s and 1960s. The registry provides updated information on the associations until today and it is possible to review whether a 1950s association has had activity in the last decades. However, the information that this registry provides is very limited because it is mainly focused on the organization and not the land or properties that the association occupies. It can be used for tracking the members of the association as well as the composition of its board. In addition, in this same registry it is possible to find information about peasant communities (comunidades campesinas), which is especially relevant in the case of communities whose land is located in the peripheries of urban areas. An example of documents that may be found in this registry which was gathered in this project is available here:

[https://drive.google.com/drive/folders/1Eu\\_x0zkT-JElmg-g2K8QnPq-YuuMKNWR1?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1Eu_x0zkT-JElmg-g2K8QnPq-YuuMKNWR1?usp=sharing)

|                                                                                                                                               |                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Superintendencia Nacional<br>de los Registros Públicos | ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA<br>OFICINA REGISTRAL LIMA<br>N° Partida: 11027485                                |
|                                                                                                                                               | <b>INSCRIPCIÓN DE COOPERATIVAS</b><br><b>COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LA URBANIZACIÓN POPULAR CHACRA CERRO LTDA</b> |

REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS  
 RUBRO: NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS  
 C00031

**ACTOS: RENOVACION POR TERCIOS Y DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE COOPERATIVAS.**

Por **Asamblea General del 13/04/2020** y reapertura del 18/01/2021, se acordó la renovación anual por tercios en el Consejo de Administración, siendo elegidas las siguientes personas:

Titulares:

FRANCISCO VERA ATAUCURE con D.N.I N° 06860888, por 3 años.

MALAQUIAS MEJIA FABIAN con D.N.I N° 06856112, por 3 años.

Suplentes:

EVERANDO ZAVALA ROJAS con D.N.I N° 06894415, por 1 año.

LUIS ALBERTO BAUTISTA ARANA con D.N.I N° 06889604, por 1 año.

Por **sesión de Consejo de Administración del 16/04/2020**, se acordó designar los cargos al interior del citado consejo, quedando conformado de la siguiente manera:

**Presidente:** OCTAVIO BENIGNO LIÑAN ROMERO con D.N.I N° 06957440.

**Vicepresidente:** FRANCISCO VERA ATAUCURE con D.N.I N° 06860888.

**Secretario:** DELSY FRANCISCA MELGAREJO CHAMORRO con D.N.I N° 09194464.

**Tesorero:** MALAQUIAS MEJIA FABIAN con D.N.I N° 06856112.

**Vocal:** JUSTINA SATURNINA CONTRERAS SAMANIEGO DE CABANILLAS con D.N.I N° 09026009.

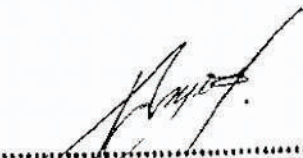
**Suplente:** EVERANDO ZAVALA ROJAS con D.N.I N° 06894415.

**Suplente:** LUIS ALBERTO BAUTISTA ARANA con D.N.I N° 06889604.

Así consta en las **COPIAS CERTIFICADAS del 26/10/2020 y del 21/01/2021**, ambas otorgadas ante Notario Dra. SEKULA DELGADO, LJUBICA NADA en la ciudad de LIMA.

**Libros Acreditados:** Libro de Actas de Asambleas Generales N° 03 (Fs. 275-282 y 287-290), legalizado el 03/02/2009 por Notario de Lima Dra. Ljubica Nada Sekula Delgado, registrado bajo el N° 371-2009. **Libro Padrón N° 02**, legalizado el 08/11/1997 por Notario de Lima Dra. Ljubica Nada Sekula Delgado, registrado bajo el N° 3257-97. **Libro de Actas del Consejo de Administración N° 02 (Fs. 61-64)**, legalizado el 19/03/2012 por Notario de Lima Dra. Ljubica Nada Sekula Delgado, registrado bajo el N° 490-2012.

El título fue presentado el 30/03/2021 a las 12:53:48 PM horas, bajo el N° 2021-00825343 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 54.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00002971-143 00005584-143.-LIMA, 07 de Mayo de 2021.

  
 JEANETTE JOHANNA ANGULO ACOSTA  
 Registrador Público  
 Zona Registral N° IX-Sede Lima



---

## Judicial

During this survey of databases I was also able to access the archive of one judicial court: the Civil Court of Cusco. Here I had the chance to review judicial files from the first half of the 20th century. Though the request of copies of the archived documents is a long process, the information proved of great value. The kind of topics brought to the court were varied and this allowed for the identification of a great array of cases for studying claims to land by different actors. This included not only individual people or families but also claims by associations of neighbors, which showed me the potential of this type of archive to study also the informal process of urbanization of the cities. However, it is important to consider that most of the documents are not written by people themselves but had the mediation of professionals of law, something that must be accounted for in their textual analysis. Although the archive has not a direct connection to specific areas of any region or city, the litigation proceedings allowed for the use of some graphic aids for the discussion of the legal matters, such as the one shown in the image. In this sense, in later stages of my research, the judicial archives may be the main source of information if they are complemented with some information or data collected from the other archives described in this report. A sample of the kind of information available in judicial archives can be found here:

<https://drive.google.com/drive/folders/1oDVGPfsKcgwdDrs-DEM47Z26uKznM-46Q?usp=sharing>



Image of the archive of the judicial court of Cusco



This survey of archives and sources was conducted with the generous support of the Harvard Mellon Urban Initiative during the month of July of 2022 in the cities of Lima and Cusco, Peru.

About the project of studying the role of associations in the informal development of Peruvian cities: Fernández Salas, J. (2020) "La Propiedad y el Común: Reflexiones sobre el valor de la comunidad en el presente de crisis" (Property and the Commons: Reflections about the value of community in the present of crisis). At: Derecho de los Desastres: Covid-19. Vol. I. Lima: PUCP. <https://drive.google.com/file/d/10GzDPwRa1HDuM-pzS-lp66BEDSzCNSB0i/view?usp=sharing>

**IDENTIFICACION DEL PAQUETE**

|                                            |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| <b>J.CMI</b>                               | <b>10</b>               |
| Organo Jurisdiccional                      | Anaqueles               |
|                                            | <b>3</b>                |
| Nombre del Secretario o Especialista Legal | Fila                    |
| <b>7699</b>                                | <b>20</b>               |
| Número de Paquete                          | Cantidad de Expedientes |
|                                            | <b>2</b>                |
|                                            | Columna                 |