

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Calificación Registral de solicitud de rectificación de estado civil y
calidad de bien sobre predio adjudicado por entidad administrativa.

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en
Derecho Registral

Autor:

JOSELINE ANDREA MAGALLANES RAMOS

Asesor:

Félix Roberto Jiménez Murillo

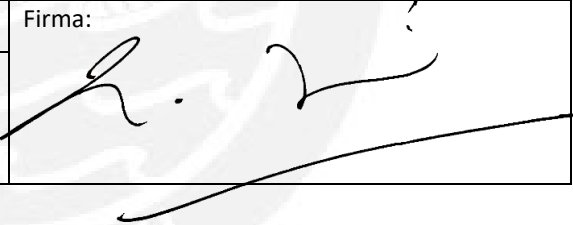
Lima, 2022

Informe de Similitud

Yo, FÉLIX ROBERTO JIMÉNEZ MURILLO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado **Calificación Registral de solicitud de rectificación de estado civil y calidad de bien sobre predio adjudicado por entidad administrativa**, de la autora JOSELINE ANDREA MAGALLANES RAMOS, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 26%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 07/12/2022.
- He revisado con detalle dicho reporte y la Tesis o Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de marzo del 2023

| | |
|---|--|
| <u>JIMÉNEZ MURILLO, FÉLIX ROBERTO</u> | |
| DNI: 06729495 | Firma: |
| ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098 |  |

Resumen

El presente artículo pretende determinar que sí cabe rectificar, en sede registral, la calidad de un bien de un predio que fue adjudicado por ente administrativo, conforme con el artículo 75 del RGRP y artículo 15 del RIRP. Así, al encontrarnos ante adjudicación de predios, cuyo título que da merito a la inscripción lo constituyen resoluciones administrativas, actos administrativos, si bien, conforme al Tribunal Registral, no se puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo, consideramos que ello no es acorde con el con el TUO del RGRP y el artículo 10 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios. Es así que, estos preceptos normativos señalan que la validez del acto es objeto de calificación. Asimismo, se indica que la resolución administrativa que declara derechos inscribibles a favor de persona casada debe señalar la calidad del bien. Ello por cuanto, al tratarse de una persona que es casada, le son aplicables las reglas de presunción de bienes sociales dadas por ley, salvo que se demuestre lo contrario. Esto más aún si tenemos en cuenta que al tratarse de un registro de seguridad jurídica las inexactitudes deben ser rectificadas dada la consecuencia a la que conlleva la inscripción, como son dar publicidad y legitimidad al titular del derecho.

Palabra clave: Cofopri, bienes conyugales, rectificación, registros públicos.

Abstract

The purpose of this academic paper is to determine if it is possible to rectify the legal status of the property that was adjudicated by an administrative entity, in accordance with article 75 of the RGRP and article 15 of the RIRP. Thus, when dealing with the adjudication of properties, whose title that gives merit to the registration is constituted by administrative resolutions, administrative acts, although, according to the Registry Court, it is not possible to evaluate the factual or legal grounds that the Administration has had to issue the administrative act, we consider that this is not in accordance with the TUO of the RGRP and article 10 of the Regulation of Registration of the Registry of Properties. Thus, these normative precepts indicate that the validity of the act is subject to qualification. Likewise, it is indicated that the administrative resolution declaring registrable rights in favor of a married person must indicate the legal status of the property. This is because, being a married person, the rules of presumption of social property given by law are applicable to him/her, unless the contrary is proved. This is even more so if we take into account that since it is a registry of legal certainty, inaccuracies must be rectified given the consequences of the registration, such as giving publicity and legitimacy to the holder of the right.

Keywords: Cofopri, marital property, rectification, public registers.

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 1 |
| Sección 1: Sistema Registral Peruano | 3 |
| 1.1 Características del sistema registral peruano. | 3 |
| 1.2 Principio de publicidad registral y legitimación. | 5 |
| 1.3 Las inexactitudes registrales y su rectificación conforme con la ley N°30313. | 6 |
| Sección 2: Calificación Registral | 9 |
| 2.1 La calificación registral conforme a la doctrina | 10 |
| 2.2 La calificación registral conforme al código civil y reglamento general de los registros públicos. | 11 |
| 2.3 La calificación registral de documentos administrativos conforme a precedentes de observancia obligatoria y acuerdo plenario emitidos por el Tribunal Registral | 13 |
| Sección 3 Determinación de competencias de entidades administrativas para la adjudicación de predios | 14 |
| 3.1 Competencias de Cofopri | 15 |
| 3.2 Competencia de las municipalidades provinciales | 16 |
| Recomendaciones | 18 |
| Conclusiones | 19 |
| Bibliografía: | 21 |

INTRODUCCIÓN

El presente artículo académico tiene como finalidad analizar si cabe o no la rectificación, en sede registral, de la calidad de un bien de un predio que fue adjudicado por ente administrativo, conforme con el artículo 75 del RGRP y artículo 15 del RIRP. Ello en vista de que existe una diferencia respecto a los requisitos a presentar para la rectificación de calidad de bien, cuando este fue adjudicado por ente administrativo. Así, de tratarse de una solicitud de rectificación sobre predio que fue adjudicado en mérito del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, reglamentado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri, además de los requisitos dados por el artículo 15 del RIRP, se debe adjuntar constancia emitida por Cofopri en la que este se pronuncie sobre la calidad del bien que fue adjudicado en su momento. Sin embargo, en caso el predio fue adjudicado por municipalidad provincial, no se requiere presentación de constancia alguna emitida por municipalidad, sino que, bastara con que el acto conste en parte notarial de escritura pública adjuntándose a esta la partida de matrimonio.

Para ello, el presente trabajo se encuentra dividido en tres secciones. En la primera sección se aborda la característica del sistema registral peruano; así como, los principios que lo rigen. En esta sección daremos cuenta que los registros públicos es un registro de seguridad jurídica y, como tal, una de las consecuencias de la inscripción es que esta no solo brinda publicidad, sino que también legitima al titular del derecho, esto mientras no se declare la invalidez de los asientos o estos sean rectificadas.

Asimismo, en la segunda sección, una vez establecida la característica del registro y su finalidad, pasaremos a determinar en qué consiste la calificación registral, específicamente la calificación de documentos administrativos. Ello con la finalidad de determinar que, conforme a precedente de observancia obligatoria, sobre los mismos recae una calificación atenuada. No obstante ello, consideramos que

compete a los registradores la calificación de la validez del acto, así como, corroborar que los documentos que acompañan al título se encuentren conforme a derecho.

Finalmente, en la tercera sección, determinaremos las competencias que tienen los entes administrativos, específicamente las municipalidades provinciales y Cofopri, para la transferencia de propiedad. Así veremos que se ha encargado tanto a las municipalidades provinciales como a Cofopri la formalización de predios informales. Para ello, estos entes administrativos siguen determinados procedimientos cuyo objetivo último es el otorgar un título que sea inscribible en Registros Públicos, el cual tiene como sustento una resolución administrativa. En vista de ello, veremos que no existe fundamento para requerir requisitos distintos para la rectificación de calidad de bien de predio que fue adjudicado por ente administrativo.



Sección 1: Sistema Registral Peruano

En la presente sección, se describen las características del sistema registral peruano con el objetivo de señalar que nos encontramos frente a un registro de seguridad jurídica. Así, uno de los objetivos del procedimiento registral es la inscripción del acto jurídico en el registro correspondiente. Asimismo, se llega a la conclusión de que la inscripción no solo publicita el derecho inscrito frente a terceros, sino que también legitima al propietario con derecho inscrito, mientras no se declara su invalidez o sea objeto de rectificación alguna. Es así que partimos de la hipótesis de que las inexactitudes registrales pueden ser corregidas desde el registro, ello tiene como fundamento el artículo 2013 del código civil, el cual fue modificado con la Ley N° 30313.

1.1 Características del sistema registral peruano.

Como bien indica Antonio Pau Pedrón, “la institución a través de la cual se hace efectiva la publicidad de las situaciones jurídicas es el Registro” (Pau Pedrón, A.1995: 21). Es así que, el autor señala que hay dos tipos de registro. En primer lugar, los registros de seguridad jurídica (jurídicos), de los que su principal característica es el ser públicos, de ahí que esa publicidad que se brinda está orientada a brindar certeza respecto de las relaciones jurídicas de los particulares; es decir, seguridad jurídica. En segundo lugar, los registros de información administrativa (administrativos), los cuales no son necesariamente públicos y que, además, funciona como una compilación de datos, orientado a solo brindar información. (Pau Pedrón, A.1995: 21)

Así pues, los rasgos comunes que presentan los Registros de seguridad jurídica son los siguientes, en primer lugar, la existencia de un control de legalidad o calificación. Así, como veremos más adelante, la calificación de los títulos que ingresan a registros públicos tiene que ser extenuante, claro está, dentro de las limitaciones a la calificación que pueda dar el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP). En segundo lugar, la existencia de conexión entre los asientos registrales o tracto sucesivo. Ello guarda relación con el hecho de que todo acto cuya inscripción se solicita, tiene que tener un fundamento, un derecho

del cual emane, el mismo que ya debe encontrarse inscrito. En tercer lugar, el carácter documental público del asiento. Esto porque quien lo redacta es un funcionario público, quien después de una evaluación integral del instrumento público ha llegado a la conclusión de que este cumple con los requisitos para ser publicitado. En cuarto lugar, la oponibilidad o eficacia frente a terceros, como efecto de la publicidad del acto inscribible. Finalmente, la cognoscibilidad o posibilidad de conocimiento del Registro. Así pues, como veremos, en nuestro ordenamiento se presume que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (Pau Pedrón, A.1995: 23-27).

Es así que, quien lidera los registros de seguridad jurídica en el Perú es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp); sin embargo, existen dos registros más de seguridad jurídica en nuestro país: el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecopi) y el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (Reniec). Respecto de este último registro de seguridad jurídica resulta pertinente señalar que su norma de creación, Ley N° 26497: Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, publicada el 12 de julio de 1995; así como, su reglamento, Reglamento de Inscripciones del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-98-PCM, con fecha 23 de abril de 1998, señalan que configuran sus funciones registrar nacimiento, matrimonios, divorcios; es decir, hechos relativos al estado civil de las personas naturales. Asimismo, la Ley Orgánica en su artículo 8 y artículo 40 señala, a propósito de la seguridad jurídica, que este registro está en permanente coordinación con las entidades del estado (dentro de las cuales podemos entender se encuentra Sunarp, municipalidad locales y provinciales, entre otros) y que además tiene carácter público y obligatorio. Hasta aquí observamos que incluso la norma resalta la relevancia de tener un registro de seguridad jurídica interconectado con otras entidades.

Ahora bien, respecto a registros públicos, el cual representa un registro de seguridad jurídica, debemos señalar las características del sistema registral peruano. Es así que observamos que el registro es declarativo de derechos, mas no constitutivo. Así pues “las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho preexistente”. (Vivar, Elena.1994: 121). En vista de ello, al tener la inscripción,

para algunos casos, carácter voluntario, como por ejemplo la compraventa, las partes son las que deciden si inscribir o no su derecho. Claro está que, de inscribirlo, gozaría de mayor protección jurídica. Asimismo, una de las características del procedimiento registral es su carácter especial y no contencioso, salvo las excepciones introducidas por la Ley N°30313.

1.2 Principio de publicidad registral y legitimación.

En la misma línea, el sistema registral peruano tiene como base determinados principios. Los más relevantes para este artículo académico lo componen el principio de publicidad registral y el principio de legitimación. Es así que, entendemos a la publicidad registral como el objetivo, la razón de ser del registro en el Perú.

Así, podemos observar que el procedimiento registral acaba con la publicidad. Asimismo, hay dos tipos de publicidad, por un lado, la publicidad material, la cual está regulada en el artículo 2012 del código civil, el cual nos dice que “se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”. Este es un precepto legal que se maneja sin admitirse prueba en contrario. Por otro lado, la publicidad formal, que es aquella que permite a los usuarios conocer las inscripciones, es la instrumentalización, el medio para que cualquier ciudadano pueda conocer lo inscrito.

Ahora bien, “la inscripción registral en el Perú es voluntaria y declarativa del derecho inscrito, más no es convalidante, ni constitutiva, pues legitima al propietario con derecho inscrito mientras no se declare judicialmente la nulidad de la inscripción” (Vivar, Elena.1994: 128). Así, el principio de legitimación registral es creer como verdad, no absoluta, que lo que se encuentra inscrito en registro es veraz. Teniendo en cuenta lo anterior, podemos observar que la primera diferencia con el principio de publicidad es que esta última sí se considera como verdad absoluta.

Previo a la vigencia de la Ley 30313, la redacción del artículo 2013 del Código Civil del año 1984 era la siguiente:

“Artículo 2013.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare **judicialmente** su invalidez”.

De lo anterior se concluye que la única persona autorizada para dejar sin efecto una inscripción, era el juez. Sin embargo, con la aprobación de la Ley 30313, publicada en el año 2015, la redacción del artículo 2013 a la fecha es la siguiente:

“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

De lo anterior podemos concluir, en primer lugar, que cabe rectificación en sede registral. En segundo lugar, la invalidez no solo puede ser declarada por órgano judicial, mediante una resolución judicial, sino también por arbitro mediante laudo firme. Del mismo modo, se confieren facultades para que en sede registral se realice la cancelación de asiento cuando se dé el supuesto de falsedad documentaria o suplantación de identidad. Asimismo, cabe indicar que estos serían también supuestos de oposición en el proceso registral, al cual lo caracterizaba su carácter especial y no contencioso, lo cual resulta ser una excepción.

1.3 Las inexactitudes registrales y su rectificación conforme con la ley N°30313.

Como bien se señaló líneas anteriores, el procedimiento registral termina con la inscripción. Es así que, la inscripción se plasma en la redacción del asiento en el rubro y partida registral correspondiente. En vista de ello, y conforme con el artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos, la redacción del asiento en la partida,

no significa una transcripción literal del título que fue presentado, sino que, toda vez que la finalidad del registro es dar publicidad del acto inscribible, solo se deberá tomar del título los datos que sean relevantes para conocimiento de terceros, teniendo en cuenta también las normas que rigen cada Registro. Así, toda inscripción tiene como fundamento el título presentado, objeto de calificación registral, el mismo que contiene el acto inscribible que será objeto de publicidad por ser relevante frente a terceros.

No obstante lo anterior, en el registro puede darse casos de inexactitud registral. Así, de acuerdo con lo señalado en el artículo 75 del TUO del RGRP, por inexactitud registral debemos entender la no concordancia entre lo que se encuentra redactado en el asiento de la partida registral, frente a la realidad material o realidad extra registral.

Es así que, el Reglamento General de los Registros Públicos, regula la rectificación de estas inexactitudes en su artículo 75:

“(…) Cuando la inexactitud del Registro **provenga de error u omisión cometido en algún asiento** o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al **título modificatorio** que permita concordar lo registrado con la realidad”.

Lo anterior se esclarece cuando el artículo 80 del TUO del RGRP señala que podemos estar ante dos tipos de errores, por un lado, errores materiales y, por otro lado, errores de concepto. Es así que, conforme con los artículos 81 y 82 del citado reglamento, estaremos ante un error material cuando lo redactado en el asiento no sea acorde con el contenido del título archivado, no se haya publicitado dato o circunstancia que debe constar en el asiento, no se ha extendido el asiento en la partida o rubro correspondiente o cuando no se hayan numerado de forma correcta los asientos. Asimismo, el mencionado artículo señala que, de no encontrarnos frente a los supuestos antes mencionados, nos encontraríamos frente a errores de concepto.

No obstante lo anterior, cabe señalar que una forma de diferenciar si nos encontramos frente a un error material o de concepto, es observando si, para su rectificación, es

necesario la presentación de documentos fehacientes que coadyuven con la rectificación, conforme al artículo 85 del TUO del RGRP para el caso de errores de concepto, o si, por el contrario, bastará con la remisión al título archivado y antecedentes registrales, para el caso de errores materiales, conforme al artículo 84 del citado reglamento.

Ahora bien, cuando nos encontramos frente a la rectificación de un asiento respecto a la partida de un predio, el artículo aplicable es el artículo 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, el cual establece dos supuestos, la rectificación respecto al estado civil del titular registral o la rectificación de la calidad de bien; es decir, si este constituye un bien propio o un bien social.

“Artículo 15.- Rectificación de la calidad del bien

Cuando uno de los cónyuges, manifestando un estado civil distinto al que le corresponde hubiere inscrito a su favor un predio al que la Ley le atribuye la calidad de bien social, la rectificación de la calidad del bien se realizará en mérito a la presentación de título **otorgado por el cónyuge que no intervino** o sus sucesores, insertando o adjuntando la copia certificada de la respectiva partida de matrimonio expedida con posterioridad al documento de fecha cierta en el que consta la adquisición.

Para **la rectificación del estado civil** es de aplicación lo dispuesto en el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos”

Como bien mencionamos, el referido artículo regula en primer lugar, la rectificación de la calidad del bien. Así, faculta al cónyuge, que no participó en la transferencia del bien, o a sus sucesores, en caso este haya fallecido, a que pueda rectificar unilateralmente la calidad del bien. Para ello, deberá presentar parte notarial de escritura pública donde solicite la rectificación, a la cual deberá adjuntar la partida de matrimonio. Ello con la finalidad de demostrar que el bien fue adquirido durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

Sin embargo, la rectificación de la calidad del bien conforme a los requisitos del artículo 15 del Reglamento de inscripción del registro de predios, no será posible si nos encontramos frente a un bien que fue adjudicado en mérito del Decreto Legislativo

N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, el cual ha sido reglamentado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri. Ello conforme con el octavo Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el L Pleno, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de enero del 2011, precisado mediante el Acuerdo Plenario adoptado por el Tribunal Registral en su CXXXVI Pleno, del 27 de noviembre del 2015, conforme al cual, la segunda instancia señala que no procede la rectificación de la calidad del bien en sede registral cuando este fue adquirido a título gratuito conforme a las disposiciones contenidas en el D.S. 013-99-MTC. Así, a criterio de la segunda instancia, corresponde a COFOPRI valorar si un predio tiene calidad de bien propio, no obstante, la condición de casado del adjudicatario o que este declare no ser casado.

En vista de lo anterior, para la rectificación del bien en estos casos no bastará con presentar parte notarial de escritura pública y copia certificada de partida de matrimonio, sino que se deberá anexar constancia emitida por cofopri donde se pronuncia respecto a la calidad del bien del predio que adjudico en su momento.

Por otro lado, conforme con el artículo en mención, cuestión distinta es la rectificación respecto al estado civil del titular registral. Así, para ello, y remitiendo al artículo 85 del TUO del RGRP, se deberá presentar documento fehaciente que coadyuve con la rectificación, como lo es, por ejemplo, la copia certificada del documento de identidad o una partida matrimonio, lo cual no implica la rectificación de la calidad de bien. Sin embargo, el Tribunal Registral ha precisado que si bien la rectificación no implica la rectificación de la calidad del bien, en actos posteriores deberán intervenir ambos cónyuges a menos que se demuestre que bien fue adquirido en calidad de bien propio, para lo cual no es suficiente la declaración del cónyuge¹.

Sección 2: Calificación Registral

¹ LXXX Pleno del Tribunal Registral. Tribunal Registral (2011, 16 de diciembre), tercero. El cual refiere: “La rectificación del estado civil en mérito al segundo párrafo del artículo 15° del RIRP, conlleva a que en una posterior transferencia del bien deban intervenir ambos cónyuges, salvo que se acredite que el bien fue adquirido con la calidad de propio”.

En la presente sección se aborda a la calificación registral. Para ello, el tema será abordado desde la doctrina, normas que regulan la calificación registral y finalmente, pronunciamientos del Tribunal Registral respecto a la calificación de actos administrativos. Ello con el objetivo de determinar si existen restricciones en la calificación registral de documentos administrativos. Así, en la presente sección observamos que, si bien no se establece los aspectos a considerar en la calificación de actos administrativos, el Tribunal Registral se ha encargado de establecer las directrices mediante resoluciones, acuerdos plenarios y precedentes de observancia obligatoria. Es así que, a criterio del Tribunal Registral, “no se puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo; así como, la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado” (segundo precedente de observancia obligatoria, aprobado en el Pleno 93: 2012). Sin embargo, consideramos que ello no es acorde con el con el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala que se califica la validez del acto.

2.1 La calificación registral conforme a la doctrina

Acorde con Gilberto Mendoza, “la palabra calificación proviene de las palabras latinas *qualis* y *facere*, la cual en el sistema registral puede definirse como el enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos” (Mendoza, Gilberto.2006: 58).

Del mismo modo, en palabras de Alvaro Delgado Scheelje “se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenidas en el respectivo título y cuya publicidad registral se pretende a través de la inscripción que se solicita, así como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognoscible por terceros, beneficiándose de esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad” (Delgado, Alvaro. 1999: 254).

Asimismo, conforme con Jorge Ortiz Pasco, quien cita a Manuel Cano Llopis, la calificación registral es “el pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada

caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por los reglamentos para ser inscrito y surtir los efectos de inmediato o, si por el contrario faltan en él algunos de los requisitos elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta pueda ser suplida en plazo breve o que no pueda ser resuelta dentro del mismo título, porque no sea susceptible éste de rectificación” (Ortiz, Jorge. 2005: 97).

Es así que, conforme con Gilberto Mendoza, “existe una relación directa entre las barreras de entrada al registro y el tipo de efectos que se producen; es decir, si existe una calificación rigurosa, los efectos de la inscripción serán fuertes; en cambio ante una calificación más laxa, los efectos serán débiles. En estos casos, deberá recurrirse a otros mecanismos para compensar y otorgar un sistema mismamente seguro” (Mendoza, Gilberto.2006: 56). Concordamos con el autor en este punto toda vez que si bien, conforme al artículo 2011 del código civil, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, al estar frente a un registro de seguridad jurídica y no frente a uno que solo brinda información, la rigurosidad en la calificación no debe ser dejada de lado.

2.2 La calificación registral conforme al código civil y reglamento general de los registros públicos.

La definición de en qué consiste la calificación registral la encontramos en el artículo 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP), el cual señala que consiste en la evaluación integral de los títulos presentados al registro. Así, esta tiene por finalidad el determinar la procedencia de la inscripción. Asimismo, están a cargo de esta labor, el Registrador, en primera instancia y el Tribunal Registral, en segunda instancia. Es así que, la labor que cumplen es independiente, personal e indelegable (aquí vemos un distanciamiento de la Ley Procedimiento Administrativo General sobre temas, por ejemplo, de delegación). Finalmente, el artículo en mención nos señala que la calificación se encuentra limitada a lo previsto no solo el reglamento, artículo 33 del TUO del RGRP, sino también a las normas registrales.

Por otro lado, la calificación registral también es regulada en el artículo 2011 del código civil. Es así que este señala que “los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”. De lo anterior, podemos concluir que la calificación del título presentado no solo es respecto del aspecto formal del documento, sino que esta labor también comprende la evaluación del contenido del mismo, en sentido material. Es por ello que el artículo refiere que se califica la validez del acto, si el título presentado contiene un acto en primer lugar, susceptible de inscripción y, de ser así, en segundo lugar, si este acto ha cumplido con los requisitos para su validez.

Lo anterior también es acogido en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, referente al principio de legalidad, el cual además de mencionar los puntos antes señalados también hace referencia a que la calificación “se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”. Es así que, el acto cuya inscripción se solicita tiene que ser compatible con lo que obra ya inscrito en la partida registral correspondiente.

De lo anterior podemos concluir que la calificación comprende la evaluación del título presentado respecto a la legalidad del mismo, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto; así como, la condición de que este título contenga acto o derecho inscribible. Asimismo, se deberá verificar que este acto cuya inscripción se está solicitando, sea acorde no solo con los antecedentes registrales, sino también con los asientos registrales relacionados a esta partida, ello también acorde con el 32 del TUO del RGRP.

No obstante lo anterior, es preciso señalar que tanto el código civil como el TUO del RGRP, siguen haciendo referencia, pese a los precedente que se han dado hasta el momento por parte del Tribunal Registral, de los alcances y limite en la calificación de documentos administrativos, judiciales y arbitrales, a que se califican documentos notariales o judicial, respecto de los cuales señala que se califica la validez, pero no menciona a los actos administrativos.

2.3 La calificación registral de documentos administrativos conforme a precedentes de observancia obligatoria y acuerdo plenario emitidos por el Tribunal Registral

De la revisión del TUO del RGRP, daremos cuenta que no existe al día de hoy una regla de calificación de documentos administrativos. No obstante ello, el que ha creado la regla es el Tribunal Registral a través de diferentes precedentes de observancia obligatoria². Así, mediante precedente de observancia obligatoria segundo, aprobado en el Pleno 93, publicado el 16 de agosto del 2012 en el diario oficial el peruano, se establece lo siguiente:

“2. CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. **No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho** que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Podemos observar que lo señalado en el precedente es contradictorio con el TUO del RGRP, el cual señala que se califica la validez del acto y; sin embargo, el precedente indica que no.

Por otro lado, si bien la calificación de actos administrativos no está regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos, observamos que sí lo está, de forma específica para el registro de predios, contemplado en el artículo 10 del Reglamento

² Si bien solo hacemos referencia del segundo precedente de observancia obligatoria, aprobado en el Pleno 93, cabe señalar que el Tribunal Registral también ha señalado reglas para la calificación de actos administrativos mediante el primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno C, publicado en el diario oficial El Peruano el 21 de diciembre de 2012. Asimismo, el primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno CV, Publicado en el diario oficial El Peruano el 18 de abril del 2013. Finalmente, el acuerdo plenario aprobado en el 144 Pleno, cuya sesión se realizó el día 17 de febrero del 2016.

de Inscripción del Registro de Predios, el cual señala lo siguiente, dentro de otros requisitos que deberá contar el acto administrativo susceptible de inscripción:

“Artículo 10.- Inscripción en mérito a acto administrativo

(...) Si la resolución administrativa declara derechos inscribibles a favor de una persona casada, deberá señalarse en el título la calidad de bien propio o bien conyugal. Tratándose de bienes conyugales, se indicará el nombre de ambos cónyuges.”

Conforme al artículo precedente, si por resolución administrativa se declara derechos inscribibles a favor de persona casada, la misma deberá pronunciarse sobre la calidad del bien. Ello entendemos porque se encuentran dentro de los alcances de la calificación registral, conforme con el literal d) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos “comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas”. Así, al tratarse de una persona que es casada, le son aplicables las reglas de presunción de bienes sociales del código civil, salvo que se demuestre lo contrario; es decir, que el bien que se le está siendo adjudicado por la administración tiene carácter de bien propio.

Sección 3 Determinación de competencias de entidades administrativos para la adjudicación de predios

En la presente sección se aborda las competencias y atribuciones que tienen los entes administrativos para la adjudicación de predios. Ello con el objetivo de determinar las competencias que tienen los entes administrativos, específicamente, las municipalidades provinciales y Cofopri, para otorgar títulos de propiedad, para ello se plantea como hipótesis que en los últimos años se les ha encargado tanto a las municipalidades como a Cofopri la formalización de predios informales. Para ello, estos entes administrativos siguen determinados procedimientos cuyo objetivo último es el otorgar un título que sea inscribible en Registros Públicos. Así, observamos que el resultado final es la emisión de una Resolución mediante la cual se adjudica los predios a los titulares. No obstante ambos emiten resoluciones administrativas, observamos que para la rectificación respecto de la calidad del bien del predio, existe

diferencia dependiendo del ente que adjudico el predio. Es así que consideramos que dicha diferenciación no tiene fundamento alguno.

3.1 Competencias de Cofopri

Mediante la Ley N° 26557, mediante la cual se delegan facultades desde el legislativo al poder ejecutivo, para que dicte normas vía Decreto Legislativo. Así, entre otras materias, se faculta al ejecutivo a legislar en materia de saneamiento físico y legal en los asentamientos humanos, “así como la creación de un organismo especializado encargado de diseñar y ejecutar un programa nacional de formalización que incluya la adjudicación, el reconocimiento, el saneamiento físico-legal, la titulación, la habilitación urbana y el registro de la propiedad predial de la población de menores recursos”, conforme al artículo 2 numeral 4 de la citada Ley.

Es así que, mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, se crea a la Comisión de Formalización de la Propiedad Formal (COFOPRI). En vista de ello, Cofopri tiene competencia para “(...) dirigir los procesos de saneamiento-físico-legal, titulación, formalización, etc. de predios informales, no inscritos, los que se inscribirán en el Registro Predial Urbano” (Vivar, Elena., et al. 1998: 371). Entonces podemos observar que Cofopri se encuentra a cargo de todo el proceso que implica desde el saneamiento físico-legal del predio, la titulación a favor de los poseedores declarados propietarios, y con esto último, su inscripción en registros públicos; es decir, se adjudica la propiedad administrativamente. Asimismo, como bien menciona Elena Vivar, el pase de facultades de las municipalidades a Cofopri, se debió a la mala gestión por parte de los alcaldes para otorgar los títulos de propiedad. Así, si bien se emitían los títulos, luego estos no podían acceder a registros debido a que no contaban con los estudios técnicos correspondientes. (Vivar, Elena., et al. 1998: 278-279).

El procedimiento lo podemos encontrar a detalle en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI. Así, conforme al artículo 5 del mencionado reglamento, la característica de este proceso

es la gratuidad del mismo. Asimismo, este procedimiento cuenta, conforme al reglamento³, con dos procesos: el proceso 1: formalización integral y el proceso 2: formalización individual, siendo en esta parte ultima del proceso donde se va a identificar, calificar y empadronar a los poseedores o propietarios del terreno formalizado (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 8).

Respecto al proceso 2: formalización individual, podemos apreciar en el reglamento que a partir del artículo 31 del reglamento se establecen los criterios para la titulación a favor de un solo cónyuge, lo cual procede siempre y cuando se acredite mediante cualquier medio probatorio o de lo contrario, mediante la presentación de declaración jurada con la firma de dos vecinos en calidad de testigos. (Decreto Supremo N° 013-99-MTC, art. 31). En vista de ello, observamos que, en el procedimiento, Cofopri se pronuncia respecto de la calidad del bien del predio a adjudicar. Es así que, en los casos en los que no los poseedores no puedan acreditar su estado civil mediante documento público, bastaba la presentación de una declaración jurada.

El pronunciamiento por parte de Cofopri respecto a la calidad del bien también ha sido entendido de esa manera por el Tribunal Registral. Es así que, esta parte ultima del procedimiento es la que ha generado problemas en el registro después de la inscripción del título. Esto debido a que, con posterioridad a la inscripción del título emitido por Cofopri, se han presentado solicitudes de rectificación de calidad del bien, por parte del cónyuge que fue excluido del proceso de adjudicación. Sin embargo, en consideración del Tribunal Registral, en vista de que la adjudicación se dio en un procedimiento de formalización llevada a cargo por Cofopri, correspondería a este pronunciarse y realizar la rectificación de la calidad del bien adjudicado. Es así que, hoy en día se debe presentar una constancia o resolución emitida por Cofopri donde se pronuncie respecto a la calidad del bien, a fin de proceder con la rectificación.

3.2 Competencia de las municipalidades provinciales

³ En el Reglamento no se encuentra regulado el proceso 0, es una etapa al interior de Cofopri donde se van a evaluar espacios que tienen que ver con lo técnico, lo jurídico y lo social

Ahora bien, como bien se mencionó en el acápite anterior, antes la facultad de saneamiento estaba a cargo de las municipalidades. Así conforme con Jorge Ortiz, en un primer momento se dio el “Decreto Legislativo N°51, Ley de Municipalidades, dentro de la cual se crea la Dirección Ejecutiva de Asentamientos Humanos Marginales con la finalidad de prestar asistencia a los pobladores y luego; la Ley N° 23853, Ley de Municipalidades, en la cual se establece como plazo para formalizar la propiedad informal para aquellos que acrediten la posesión hasta 1980” (Ortiz, Jorge 2017: 21).

Esta facultad siguió con la Ley N° 24513, aclarada mediante la Ley N° 25102, que declaro de necesidad y utilidad pública el saneamiento físico legal de los asentamientos humanos. Sin embargo, como bien menciona el autor, fue un fracaso debido a la falta de capacidad por parte de los municipios para llevar a cabo el saneamiento de los predios. En vista de ello, al no poderse generar planos de trazado y lotización, no se podían emitir títulos y mucho menos registrarlos (Ortiz, Jorge 2017: 22).

No obstante lo anterior, ya creado Cofopri; así como, el Registro Predial Urbano (RPU), mediante Decreto Supremo N° 005-2001-JUS, “se pretendió regresar las facultades de saneamiento a los municipios provinciales (...). El Decreto Supremo estableció la previa firma del convenio entre Cofopri y el municipio provincial, lo que significó que casi todos los municipios firmen el convenio” (Ortiz, Jorge 2017: 25). Es debido a ello que podemos observar en el Registro títulos de propiedad que fueron adjudicados por los municipios.

En vista de lo antes señalado podemos observar que tanto Cofopri como las municipalidades se encuentran a cargo del proceso de formalización de la propiedad informal hasta la fecha. Así, ambos emiten Resoluciones Administrativas que declaran la adjudicación de estos terrenos a sus respectivos titulares. Sin embargo, y no obstante el procedimiento resulta similar (saneamiento), cuando el usuario solicita una rectificación de la calidad del bien, si este fue adjudicado por Cofopri, se le requiere que adjunte constancia emitida por el ente formalizador, mediante la cual se pronuncie sobre la calidad del bien. Ello, no ocurre en caso el predio fue adjudicado por la municipalidad, para lo cual bastara escritura pública adjuntando partida de

matrimonio, conforme con el artículo 15 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios.

Recomendaciones

Como bien mencionamos, en sede registral, para la calificación de una solicitud de rectificación de calidad de bien respecto de un predio que fue adjudicado en merito al Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Informal, reglamentado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de Cofopri, se tiene que tener en cuenta el criterio tomado por el Tribunal Registral en el octavo Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el L Pleno; así como, el Acuerdo Plenario adoptado por el Tribunal Registral en su CXXXVI Pleno. Así, mediante estos se señala que corresponde a COFOPRI “valorar si un predio tiene calidad de propio, no obstante, la condición de casado del adjudicatario” o que este declare no ser casado (precisión que se añade con el acuerdo plenario).

Lo anterior tiene como fundamento (conforme al Tribunal Registral y como hemos podido observar en la tercera parte del trabajo, conforme con el reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC) el hecho de que la adjudicación a título gratuito también puede ser a favor de uno solo de los cónyuges. Esto cuando, en la segunda etapa del proceso, el poseedor declara ser casado o casada, pero logra desvirtuar la presunción de bien social del bien adjudicado a su favor. De ello, podemos concluir que incluso en este proceso de formalización de la propiedad informal, se tienen en cuenta la norma expresa y se tiene en consideración las consecuencias jurídicas de declarar un estado civil como el casado o soltero. De ahí que, una cuestión criticable a este procedimiento de saneamiento físico-legal, es el que admita, en caso el empadronado no pueda probar su estado civil, la presentación de una declaración jurada en la que deja constancia de su estado civil.

Lo anterior cobra mayor relevancia si se tiene en cuenta que el estado civil es un hecho jurídico; es decir, basta con que el evento se dé para que la norma jurídica aplique los efectos jurídicos correspondientes, aquí no importa si existió o no voluntad

en el comportamiento, ello es indiferente (Morales, Rómulo 2009: 21). Esto toda vez que es la ley la que otorga derechos y deberes dependiendo del estado civil de la persona. Ello también se puede corroborar cuando Ley N° 26497: Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil; así como, el Reglamento de Inscripciones del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-98-PCM, señala como hecho inscribible al matrimonio.

Así, teniendo en cuenta que es la ley quien da los efectos jurídicos y por ende, no se puede actuar en contrario a ella, es que si bien, respecto a la calificación de actos administrativos, mediante precedente de observancia obligatoria, lo cual no configura una norma, el Tribunal Registral ha señalado que no se pueden evaluar los fundamentos de hecho o de derecho dados por la administración para emitir el acto administrativo, consideramos que tampoco se puede permitir a la administración actuar al margen de lo que dice la norma expresa. Es así que, conforme con el artículo 32 del TUO del RGRP y artículo 10 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, el registrador público debe verificar no solo a condición inscribible del acto sino también su validez; así como, que los documentos que acompañen al título sean acordes con las normas legales sobre la materia.

Por lo anterior, queda como recomendación que los registros de seguridad jurídica, esto es Sunarp y Reniec, trabajen en conjunto con los entes formalizadores, a fin de que no se siga recayendo en error respecto al estado civil de los poseedores aspirantes a la adjudicación de un predio. Ello, tiene como fundamento el artículo 8 la Ley Orgánica del Reniec, la cual menciona que, para el ejercicio de sus funciones, este mantendrá estrecha y permanente coordinación con entidades públicas, cuando ello fuese necesario.

Conclusiones

- El sistema registral peruano, no obstante ser un registro de seguridad jurídica, se caracteriza por ser declarativo, de ahí que la inscripción no sea obligatoria. Asimismo, el procedimiento registral se caracteriza por ser de carácter especial

y de naturaleza no contenciosa. En la misma línea, el procedimiento registral acaba con la inscripción. Es así que, con la inscripción, el acto o derecho inscrito, no solo contara con publicidad, tanto en sentido formal como material, sino que la inscripción legitima al propietario con derecho inscrito mientras no se declare la invalidez de lo inscrito. Es así que, de lo último se puede concluir que el registro no convalida actos nulos.

- Por otro lado, en vista de que nos encontramos frente a un registro de seguridad jurídica y no de mera información, es de relevante importancia que lo inscrito coincida con la realidad extra registral. Es así que, conforme con el artículo 2013 del código civil, modificado por la Ley 30313, se faculta a que las rectificaciones se den desde sede registral.
- La calificación registral consiste en la evaluación que el registrador realiza respecto de la legalidad y validez del acto o derecho susceptible de inscripción. Así, conforme con el código civil y el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, esta calificación se debe dar conforme con los asientos registrales y antecedentes registrales.
- Asimismo, tanto el código civil como el Reglamento General de los Registros Públicos, no regula la calificación de actos administrativos. A pesar de ello, ese vacío es llenado por pronunciamientos del Tribunal Registral. Así, a criterio de este órgano, no corresponde a la entidad registral evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que dieron origen a la decisión tomada por la administración. Sin embargo, nuestra postura es contraria, ello encuentra base legal en el artículo V del Título Preliminar y artículo 32 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; así como, artículo 10 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios. En vista de los mencionados artículos, es competencia del registrados el verificar que el tanto el título como los documentos que lo acompañan se ajustan a las disposiciones legales.
- De lo anterior procede la rectificación de estado civil y calidad de bien, de un predio que fue adjudicado por ente administrativo, en sede registral, conforme

con el artículo 75 del RGRP y artículo 15 del RIRP. Así, podemos observar que el título que dio mérito a la adjudicación de predios dados por Cofopri o municipalidades provinciales, es una resolución administrativa, cuyo contenido debe ser acorde a ley, en este caso concreto la presunción de bienes sociales dada por el código civil, lo cual sí configura materia de calificación y de rectificación, por el registrador.

- Lo antes señalado tiene mayor fundamento si se tiene en cuenta que el estado civil de las personas constituye un hecho jurídico y, como tal, es la ley, y no las personas, quien le otorga consecuencias jurídicas. Así, el tener el estado civil de casado automáticamente hace que recaiga sobre la persona derechos y deberes, no siendo posible el rechazo a estas.

Bibliografía:

DOCTRINA

- Anaya Castillo, Javier (2015). Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la Ley N° 30313. *Derecho y Cambio Social*. Año 12. N°41.

Recuperado de: < <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456852>>

- Delgado Scheelje, A. (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. *IUS ET VERITAS*, 9(18), 254-262.

Recuperado

de:

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15837>

- Mendoza del Maestro, Gilberto (2006). La calificación light y el debilitamiento del sistema registral. *ACTUALIDAD JURIDICA*. N° 153

- Morales Hervias, R. (2009). Hechos y actos jurídicos. *Foro Jurídico*, (09), 14-24. Recuperado de: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18509>
- Ortiz Pasco Jorge Antonio Martín. (2005). *Apuntes de derecho registral* (1. ed.). Dante Antonioli Delucchi Editor.
- ORTIZ PASCO, Jorge (2015): Ley 30313: ¿Tres Meses de vida o muerte? En: Revista de Análisis Especializado de Jurisprudencia. Año VII. N° 83. Mayo.
- ORTIZ PASCO, Jorge (2015): Ley N° 30313: Un solo de contradicciones. En: Actualidad Civil. Abril N° 10. Editorial Instituto Pacífico.
- ORTIZ PASCO, Jorge (2017) Propiedad informal en Perú: cada presidente “quiere” su ley. *Actualidad Civil*, 34, 19-28.
- Pau Pedrón, Antonio. (1995) Curso de practica registral. Universidad Pontificia Comillas. Madrid, p. 21-27.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2018). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima. Recuperado de: <https://scr.sunarp.gob.pe/comentarios-al-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios/>
- Tarazona Alvarado F. (2017). *El sistema registral peruano y los principios que lo rigen* (1a ed.). Gaceta Notarial.
- Vivar, Elena. (1994). Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema Registral Peruano. *Derecho Pucp* (48). Recogido de: <<https://doi.org/10.18800/derechopucp.199401.006>>
- Vivar, M. E., Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Perú), Registro Predial Urbano (Perú), & COFOPRI. (enero 01, 1998). La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú: Un análisis doctrinario, legislativo

y jurisprudencial de la inscripción de predios urbanos y rurales. Recuperado de: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/181762>

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA DE RESOLUCIONES:

- LXXX Pleno del Tribunal Registral. Tribunal Registral (2011, 16 de diciembre). Recuperado de: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296790-lxxx-pleno-del-tribunal-registral>

NORMAS LEGALES

- Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 281-2015-Sunarp/Sn. Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.
- Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 104-2021-SUNARP/SN
- Congreso de la República. (2015). Ley 30313: Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.
- Congreso de la República. (1995). Ley N° 26497: Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, publicada en el diario oficial El Peruano, Lima:12 de julio de 1995.
- Congreso de la República. (1995). Ley N° 26557, Delegan al Poder Ejecutivo facultad de legislar en diversas materias, publicada en el diario oficial El Peruano, Lima:27 de diciembre de 1995
- Congreso de la República. (1996). Decreto Legislativo No. 803. Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal. En Diario Oficial el Peruano, Lima: 22 de marzo de 1996

- Decreto Supremo N° 015-98-PCM (1998). Reglamento de Inscripciones del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil. En Diario Oficial el Peruano. Perú. Lima 23 de abril de 1998
- Decreto Supremo N° 013-99-MTC (1999). Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI. En Diario Oficial el Peruano. Perú.

