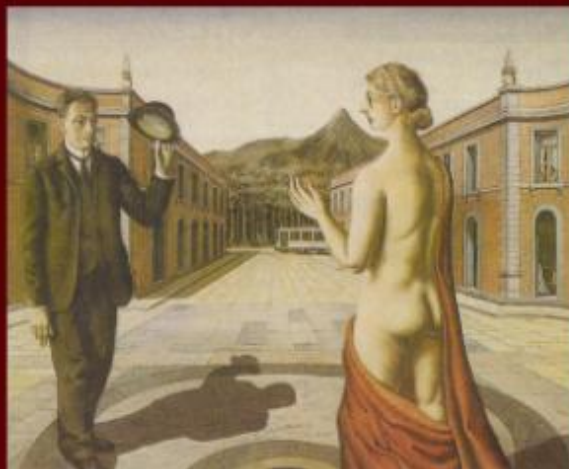


Gilberto Mendoza  
Del Maestro

Responsabilidad Civil del Registrador Público

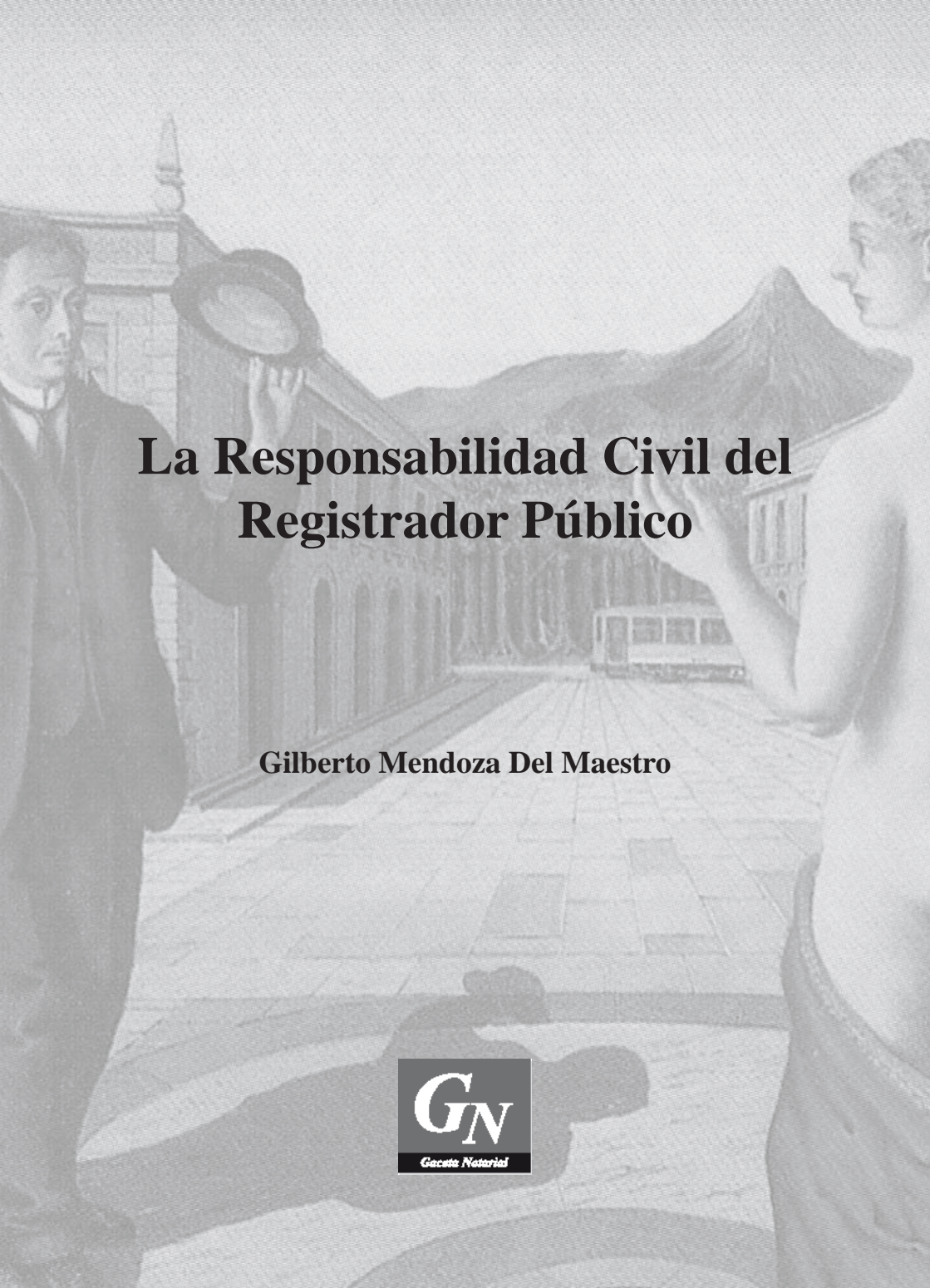
# Responsabilidad Civil del REGISTRADOR PÚBLICO

Gilberto Mendoza Del Maestro



Prólogo  
Rómulo Morales Hervias





# **La Responsabilidad Civil del Registrador Público**

**Gilberto Mendoza Del Maestro**



## Prólogo

No hay duda que este libro será el inicio de una fructífera producción jurídica científica de su autor quien me ha dado el inmerecido honor de hacer el presente prólogo.

Es ineludible mencionar que el autor, egresado y graduado por la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, fue durante la década del 2000 mi asistente y luego mi Adjunto de Docencia de las cátedras de los cursos de Acto Jurídico y de Contratos en la referida universidad. Luego ha desempeñado la cátedra de otros cursos como profesor en otros centros académicos como el Centro de Educación Continua de la misma universidad. Ahora será profesor del curso de Acto Jurídico de su alma mater. Además de estas actividades, es autor de artículos en revistas jurídicas peruanas. De otro lado, adquirió una experiencia valiosa trabajando en los Registros Públicos de Lima. Ambas actividades –académica y laboral- le permitió relacionar el Derecho Civil, el Derecho Registral y el Derecho Administrativo. No hay duda que este libro es fruto de esta doble experiencia personal y de sus conocimientos adquiridos en las mencionadas áreas.

Yendo directamente al contenido del libro es menester señalar que el hecho jurídico principal que es materia de estudio es la calificación registral en el marco de los Registros de Bienes y su patología cuando ella se realiza irregularmente. La tesis del libro es que la irregularidad del juicio técnico de calificación del registrador es un presupuesto de responsabilidad civil. Aquí es pertinente diferenciar el fundamento de la calificación registral que según el autor es la protección jurídica de la apariencia jurídica que protege a los terceros y la función de la responsabilidad civil del registrador público que según el autor es la preventiva (el incentivo o el desincentivo de la actividad registral y sus efectos directos e indirectos entre los administrados y la sociedad).

Quiero detenerme un instante sobre el contexto de la publicación de este libro. Dicho contexto es que existe un sector de la jurisprudencia y de la doctrina que otorga alcances limitados a la función de la calificación registral.

Me refiero a la Resolución N° 11 de 20 de enero de 2010 emitida por la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Lima donde se define a la calificación registral como el examen técnico-formal, sujeto a límites estrictos, cuyo objetivo es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden su acceso al registro (...) sin tener en cuenta las particularidades de los contratantes, ni la intención de éstos, o el perjuicio concreto que puedan haber sufrido, o las patologías del acto (...) De esta manera el registrador se limita a efectuar una evaluación abstracta de la legalidad del acto o contrato, tal y conforme éste aparece en el documento (Fundamento Sexto). En el Fundamento Noveno de la resolución bajo comentario establece los tres motivos fundamentales de la naturaleza limitada de la calificación registral: (i) la función registral actúa sobre la base de muy pocos elementos de juicio, y en especial por el documento fehaciente aportado por el usuario, así como por los antecedentes del registro (...); (ii) Aparte de que la calificación se basa en pocos elementos de juicio, también debe tenerse en cuenta que muchos de los requisitos de la inscripción se presumen sin necesidad de prueba, o se prueban relativamente mediante declaraciones de buena fe, o se prueban por actos formales de un funcionario público (...); y (iii) El registrador actúa en un procedimiento en donde solo se verifica un documento (...) En efecto, un procedimiento que no se basa en hechos que se descubren y evalúan, sino solo en documentos tasados, tiene una evidente restricción para llegar a la verdad real, y si a ello añadimos que el procedimiento no toma en cuenta las garantías procesales de bilateralidad, contradicción y audiencia, por su propia limitación al documento público, entonces la conclusión lógica es que el examen realizado por el registrador tiene límites precisos que derivan de la propia naturaleza de la función y del procedimiento registral. Estos mismos fundamentos son los mismos de un sector de la doctrina nacional [GONZALES BARRÓN, Gunther, *La nueva doctrina del derecho registral*, *Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral*, Jurista Editores, Lima, 2010, págs. 43-45].

El autor del libro tiene una tesis contraria a la tesis de la función restringida de la calificación registral. Esta tesis contraria también tiene respaldo doctrinario. En efecto, “la opción entre registrar o no registrar (y dentro de la primera opción, entre registrar definitiva o provisionalmente, por dudas o por otra naturaleza), constituye verdaderamente un juicio valorativo que luego se concreta en una decisión. A este juicio valorativo se llama calificación, según el cual constituye un presupuesto de la decisión final del registrador” y una de las características de la función calificadora es la responsabilidad que “alcanza a los daños y perjuicios que puedan ocasionar por no inscribir los asientos correspondientes dentro de los plazos señalados por la ley, por la extensión de un asiento inexacto o por llevar a cabo una cancelación sin el título o sin los requisitos que exige la ley” [GONZÁLES, José Alberto, *Direitos reais e direito registral imobiliário*, 3ª edição (revista e aumentada), Quid Juris Sociedade Editora, Lisboa, 2005, págs. 380-381]. No hay duda que la actividad de valoración del registrador no puede ser solo formal. Por ello, invito al lector a conocer la tesis de la función amplia de la calificación registral. Ahí hay un mérito innegable de poner a debate en sede nacional este tema de fundamental importancia en la publicidad registral. Es indudable que ambas tesis arriban a conclusiones diferentes y ulteriormente a posiciones irreconciliables en temas de Derecho Civil y de Derecho Registral.

El libro distingue claramente los temas del Derecho Civil, del Derecho Registral y del Derecho Administrativo en base a una bibliografía especializada y analizada inteligentemente por el autor. El esfuerzo de integrar las tres áreas es loable por su novedad y su valentía de proponer presupuestos teóricos ignorados por la doctrina nacional.

El marco metodológico utilizado en el libro es plural. Se combina los métodos de la exégesis, de la historia jurídica, de la dogmática, del análisis económico del derecho, de la comparación jurídica y del antropológico. De ahí que los capítulos contienen temas relacionados como el registrador público (primer capítulo); la calificación registral (segundo capítulo); la responsabilidad civil (tercer capítulo); y el criterio de imputación aplicable en el juicio de la responsabilidad civil del registrador público (cuarto capítulo).

El autor maneja un lenguaje muy claro y por ello se puede leer sin intervalos.



Como adecuadamente dice el autor, este libro no tiene el propósito de señalar verdades, sino por el contrario, de trazar un camino en el cual se interrelacionen distintas áreas de estudio que despierten el interés de repensar lo ya escrito a partir de la realidad en que vivimos. De ahí que resalto los méritos de novedad y de valentía de este libro que invito a leer con entusiasmo y autocrítica de nuestro actual sistema jurídico registral.

Lima, agosto de 2011

**Rómulo Morales Hervias**  
**Profesor de Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú y en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos**

## Índice General

Prólogo .....	5
Nota preliminar del autor .....	9
Introducción .....	15

### Apuntes preliminares

### La Responsabilidad Civil del Estado por actos de la Administración Pública

Introducción .....	35
1. Antecedentes de los Registros Públicos en el Perú .....	36
1.1 Garantía del sistema: el resarcimiento por errores registrales .....	37
2. La responsabilidad civil .....	39
2.1 Algunas precisiones terminológicas: derecho civil y derecho público .....	39
2.1.1 Responsabilidad patrimonial y responsabilidad civil .....	39
2.1.2 Indemnización y resarcimiento .....	42
2.1.3 Responsabilidad civil y responsabilidad penal .....	44
2.2. La responsabilidad civil del estado por actos de la administración pública .....	47
2.2.1 Antecedentes históricos y derecho comparado .....	47
2.2.1.1 El caso español .....	49
2.2.2 Antecedentes históricos en el Perú .....	51
3. Ley 27444: Responsabilidad civil de la administración .....	52
3.1 El daño .....	53
3.2 La ilicitud o antijuridicidad .....	53
3.3 El nexo de causalidad .....	54
3.3.1 Fractura del nexo causal .....	55
3.4 Criterio de imputación .....	55
3.5 Acotaciones finales .....	56
Conclusiones .....	56

## PRIMER CAPÍTULO EL REGISTRADOR PÚBLICO EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

Introducción .....	60
1. La función pública .....	64
1.1 Ideas preliminares .....	64
1.2 Definición .....	65
1.3 Antecedentes históricos .....	67
1.3.1 Alemania .....	68
1.3.2 Francia .....	70
1.3.3 Italia .....	71
1.3.4 España .....	73
1.3.5 Gran Bretaña .....	75
1.3.6 Estados Unidos de Norteamérica .....	77
1.4 Sistemas .....	79
1.4.1 Modelo anglosajón .....	79
1.4.2 Modelo europeo continental .....	80
2. El funcionario público .....	81
2.1 Ideas preliminares .....	81
2.2 Concepto de funcionario público .....	82
2.2.1 Distinción con otros agentes .....	83
2.3 El funcionario público en el derecho comparado .....	85
2.3.1 Vínculo entre el funcionario y la administración pública .	85
2.3.2 Teoría del órgano .....	90
2.4 El funcionario público en el Perú .....	93
2.4.1 Exégesis normativa .....	93
2.4.1 Regulación constitucional .....	93
2.4.2 Regulación infraconstitucional .....	96
3. El Registrador Público .....	103
3.1 Ideas Generales .....	103
3.2 El Registrador Público en el Derecho comparado .....	104
3.2.1 Alemania .....	104
3.2.2 España .....	105
3.3 El Registrador Público en el Perú .....	108
3.3.1 Antecedentes legislativos de los Registros Públicos en el Perú y de los registradores públicos .....	108
3.3.2 Ley 26366 y la SUNARP .....	110
3.3.3 El marco legal de los registradores .....	111



3.3.4 Autonomía e independencia por parte de los registradores .....	113
Conclusiones .....	115

## SEGUNDO CAPÍTULO LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

(Alcances generales en el Registro de Bienes)

Introducción .....	117
1. Concepto .....	120
2. Naturaleza de la Calificación Registral .....	122
2.1 La calificación en los Registros jurídicos y Registros Administrativos .....	126
3. Sistemas registrales .....	129
3.1 Justificación: Seguridad jurídica y seguridad del tráfico ....	131
3.2 La función económica de la calificación registral: Seguridad Jurídica preventiva .....	134
3.3. Fundamento .....	140
3.4 El título archivado vs. el asiento registral .....	141
3.4.1 El asiento registral .....	141
3.4.2 El rol del título archivado .....	146
3.4.3 Algunos alcances adicionales frente a las críticas realizadas a la preferencia del asiento registral .....	149
4. Derecho comparado: Relevancia de la propiedad, su sistema de transmisión y los efectos de la inscripción .....	151
4.1 Civilizaciones antiguas .....	155
4.1.1 Egipto .....	155
4.1.1.1 Valoración crítica .....	159
4.1.2 Roma .....	160
4.1.2.1 Valoración crítica .....	162
4.2 Ordenamientos Contemporáneos .....	165
4.2.1. Alemania .....	166
4.2.2 Francia .....	173
4.2.3 Italia .....	175
4.2.4 España .....	177
5. Antecedentes en el Perú .....	187
6. La calificación en el Perú .....	197
6.1 La calificación propiamente dicha .....	198
6.2 Alcances de la calificación .....	198
6.2.1 Marco general .....	198

6.2.1.1 Calificación integral .....	198
6.2.1.2 Propiciar las inscripciones .....	200
6.3 Aspectos de la calificación .....	202
6.3.1 Análisis civil: validez del acto .....	202
6.3.1.1 Partes .....	204
6.3.1.2 Manifestación de voluntad .....	205
6.3.1.3 Objeto .....	206
6.3.1.4 La causa .....	207
6.3.1.5 Formalidad .....	208
6.3.1.6 Interpretación .....	209
6.3.1.7 Ineficacias: estructurales y funcionales .....	211
6.3.1.7.1 Ineficacia estructural: invalidez .....	211
6.3.1.7.2 Ineficacia funcional .....	213
6.3.2 Análisis propiamente registral .....	214
6.3.2.1 Estado Constitucional de Derecho .....	214
6.3.2.2 Principio de legalidad .....	215
6.3.2.3 La legalidad en sede registral .....	219
6.3.2.4 Examen a partir del contenido de las partidas .....	220
6.3.2.5 Principio de titulación auténtica .....	222
6.3.3 Acto inscribible o no inscribible .....	224
Conclusiones.....	225

### **TERCER CAPÍTULO**

### **LA RESPONSABILIDAD CIVIL**

(Nociones generales)

Ideas preliminares .....	230
1. La responsabilidad civil y el contexto social .....	231
2 Los tipos de responsabilidad civil .....	233
2.1 La responsabilidad pre contractual, contractual y extracontractual .....	233
2.2 La responsabilidad contractual y extracontractual .....	236
2.2.1 Unificación de la responsabilidad .....	237
2.2.2 Distinción de la responsabilidad .....	240
2.2.3 Nuestra posición .....	244
2.3 Las funciones de la responsabilidad civil .....	249
2.3.1 Enfoque macrosistémico y microsistémico .....	251
2.3.2 Nuestra posición .....	254
3. Elementos de la responsabilidad civil .....	256

3.1 El daño .....	256
3.1.1 Concepto .....	256
3.1.1.1 Las necesidades humanas, el interés protegido y las situaciones jurídicas subjetivas .....	257
3.1.2 Requisitos .....	258
3.1.3 Clasificaciones .....	259
3.1.4 Resarcimiento del daño patrimonial .....	261
3.1.5 Resarcimiento del daño no patrimonial .....	263
3.2 La ilicitud o antijuridicidad .....	263
3.2.1 Concepto .....	263
3.2.2 Causas de justificación .....	265
3.3 El nexo de causalidad .....	267
3.3.1 Teorías causales .....	269
3.3.1.1 Teoría de la equivalencia de las condiciones .....	269
3.3.1.2 Teoría de la causa próxima .....	270
3.3.1.3 Teoría de la causa eficiente .....	271
3.3.1.4 Teoría de la causa adecuada .....	272
3.3.1.5 Res ipsa loquitur .....	273
3.3.1.6 La causalidad probabilística .....	273
3.3.1.7 Nuestra postura .....	275
3.3.2 Fractura del nexo causal .....	275
3.3.2.1 Caso fortuito o fuerza mayor .....	276
3.3.2.2 El hecho de un tercero .....	277
3.3.2.3 El hecho de la propia víctima .....	277
3.4 Criterios de imputación .....	278
3.4.1 Criterios de imputación subjetivos .....	279
3.4.1.1 La culpa .....	279
3.4.1.2 Dolo .....	281
3.4.2 Criterios de imputación objetivos .....	282
Conclusiones.....	283

## CAPÍTULO CUARTO

### CRITERIO DE IMPUTABILIDAD APLICABLE EN EL JUICIO DE RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS

Introducción .....	286
1. Antecedentes históricos y derecho comparado .....	288
1.1 Alemania .....	288
1.2 Francia .....	290

1.3 Italia .....	292
1.4 España .....	293
2. La responsabilidad del estado y del funcionario en el Perú ...	294
2.1 Antecedentes históricos .....	294
3. La responsabilidad civil del registrador público .....	298
3.1 Derecho Comparado .....	298
3.1.1 Alemania .....	298
3.1.2 Francia .....	299
3.1.3 Italia .....	301
3.1.4 España .....	302
3.2 La responsabilidad civil del registrador en el Perú .....	303
3.2.1 La ley 27444 y el juicio de responsabilidad civil .....	304
3.2.1. El daño .....	304
3.2.1.2 La antijuridicidad .....	307
3.2.1.2.1 Supuestos de irresponsabilidad .....	308
3.2.1.3 El nexo de causalidad .....	310
3.2.1.3.1 Ruptura del nexo causal .....	310
3.2.2 Criterios de imputación .....	311
3.2.2.1 Responsabilidad objetiva de la administración .....	312
3.2.2.2 Responsabilidad del funcionario a través de la teoría del órgano .....	313
3.2.2.2.1 La relación interna .....	314
3.2.2.2.2 Responsabilidad del funcionario en ejercicio de funciones .....	315
3.2.2.2.2.1 Directa .....	315
3.2.2.2.2.2 Indirecta y el derecho de repetición .....	316
3.2.2.2.3 Responsabilidad del funcionario fuera del ejercicio de funciones .....	318
Conclusiones .....	319
Balance general .....	323
Índice de autores .....	327
Bibliografía .....	335
Índice General .....	373

## **Datos del Autor**

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Graduado con la tesis "Criterios de Imputación aplicable en el juicio de Responsabilidad Civil del Registrador del Registro de Bienes por errores en la calificación registral". Especialista en temas Civiles, Registrales y Constitucionales. Actualmente se desempeña como abogado de la Gerencia Registral de la SUNARP. Es profesor de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es Profesor del Post Título con mención de Derecho Civil de la PUCP. Ha realizado cortas estancias de investigación como investigador visitante en el Instituto Max Planck Institute für Ausländisches und Internationales Privatrecht en Hamburgo y en la Universidad de Hamburgo. Ha culminado sus estudios en la maestría de derecho con mención en Derecho Constitucional y Derechos Humanos en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Es Director de la Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial El Visir [www.elvisir.pe](http://www.elvisir.pe). Ha escrito diversos artículos en revistas académicas en el ámbito nacional, y en el extranjero como la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.