

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO



**La responsabilidad civil de SUNARP frente a la inadecuada calificación
registral**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

Anais Marylin Mirabal Morillo

ASESOR

Igor Eduardo Zapata Velez

<https://orcid.org/0000-0002-4391-9805>

Chiclayo, 2025

**La responsabilidad civil de SUNARP frente a la inadecuada
calificación registral**

PRESENTADA POR

Anais Marylin Mirabal Morillo

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR

Perla Lucía Arellano Rodríguez

PRESIDENTE

Víctor Javier Sánchez Seclen

SECRETARIO

Igor Eduardo Zapata Velez

VOCAL

Dedicatoria

A Dios omnipotente, por darme la sabiduría y las fuerzas para lograr mis metas, definitivamente toda la gloria es para él por su misericordia eterna.

A mis padres, Carmen Smith Morillo Villanueva y Félix Enrique Mirabal García, por ser mi ejemplo a seguir y mi sustento en cada paso que doy.

A mi hermana, Anjhely Maylin Mirabal Morillo, por ser siempre mi motor para seguir adelante y por estar orgullosa de mí.

A mi novio, José Junior Inga Rosas, por estar siempre a mi lado, y ser mi apoyo en situaciones difíciles, ser quien me da ánimos para seguir adelante.

Agradecimientos

A Dios por estar siempre presente a lo largo de toda mi carrera.

A mi asesor temático, el Doctor Igor Eduardo Zapata Velez, por la paciencia y por todo su aprendizaje y compromiso en este trabajo de investigación.

INFORME DE ORIGINALIDAD

21%	20%	7%	7%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
2	img.lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
3	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	1%
4	realthor.net Fuente de Internet	1%
5	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Trabajo del estudiante	1%
7	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
8	api-gateway.sunarp.gob.pe:9443 Fuente de Internet	1%
9	repositorio.upla.edu.pe Fuente de Internet	1%
10	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1%

ÍNDICE

Resumen	6
Abstract	7
Introducción	8
Revisión de la literatura.....	10
Materiales Y Métodos	24
Resultados Y Discusión	24
Conclusiones	36
Recomendaciones.....	37
Referencias bibliográficas:.....	38

RESUMEN

La investigación se centra en el análisis exhaustivo de la responsabilidad civil de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) frente a los desafíos que plantea la inadecuada calificación registral, un problema que no solo socava la seguridad jurídica, sino que también puede generar perjuicios económicos significativos para los usuarios del sistema registral. A través de una revisión profunda de los conceptos fundamentales del sistema registral, el proceso de calificación y los elementos esenciales de la responsabilidad civil, se examina la jurisprudencia relevante y se identifican los vacíos normativos y las áreas de mejora en la regulación de la responsabilidad por errores registrales. Se concluye que es imperativo fortalecer el marco normativo y los mecanismos de control existentes, y se proponen una serie de recomendaciones orientadas a mejorar la calidad de la calificación registral, garantizar una protección efectiva de los derechos de los usuarios y promover un sistema registral más eficiente, transparente y confiable.

Palabras clave: responsabilidad civil, calificación registral, SUNARP, perjuicios, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The research focuses on a comprehensive analysis of the civil liability of the National Superintendency of Public Registries (SUNARP) in light of the challenges posed by inadequate registry qualification—a problem that not only undermines legal certainty but can also cause significant economic harm to users of the registration system. Through an in-depth review of the fundamental concepts of the registry system, the qualification process, and the essential elements of civil liability, the study examines relevant case law and identifies regulatory gaps and areas for improvement in the regulation of liability for registry errors. It concludes that it is imperative to strengthen the existing regulatory framework and control mechanisms and proposes a series of recommendations aimed at improving the quality of registry qualification, ensuring effective protection of users' rights, and promoting a more efficient, transparent, and reliable registration system.

Keywords: civil liability, registry qualification, SUNARP, damages, legal security.

Introducción

La función registral desempeña un rol clave en la seguridad jurídica de un Estado, al garantizar la publicidad, autenticidad y oponibilidad de los actos inscritos (Gamarra, 2019). En el Perú, esta labor es responsabilidad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), entidad encargada de administrar y supervisar los registros jurídicos en el país (SUNARP, 2020). La adecuada calificación registral permite asegurar que los actos inscritos cumplan con los requisitos legales y formales necesarios, brindando protección a los derechos de los administrados y facilitando el comercio y las transacciones económicas (Castillo, 2021).

A nivel internacional, diversos países han enfrentado desafíos en la administración de sus registros públicos, especialmente en lo que respecta a la automatización de procesos y la prevención de fraudes registrales. En países como España y México, los sistemas registrales han experimentado reformas para fortalecer la seguridad jurídica y reducir la discrecionalidad en la calificación registral (Fernández, 2018).

En el contexto peruano, la inadecuada calificación registral puede derivar en serias consecuencias jurídicas y económicas para los ciudadanos y empresas. Entre los problemas más comunes se encuentran la afectación del derecho de propiedad, la imposibilidad de realizar transacciones comerciales y la pérdida de confianza en el sistema registral (Fernández, 2018).

Los errores registrales pueden generar incertidumbre y obligar a los usuarios a iniciar procesos administrativos o judiciales para corregir irregularidades. En algunos casos, los perjuicios económicos son irreversibles, afectando la estabilidad patrimonial de personas o empresas (Linares, 2017). Por ello, es clave determinar en qué supuestos SUNARP puede ser civilmente responsable por una calificación defectuosa y qué mecanismos existen para exigir reparaciones. Un caso emblemático es la Casación N.º 1574-2018-La Libertad, donde se reconoce la acción de repetición de SUNARP contra un registrador que inscribió un mismo predio en dos partidas distintas con diferentes titulares. Como resultado, la entidad fue condenada a pagar S/125,000 por daño emergente al usuario afectado. La Casación n.º 2609-2019, precisa que se cancele la indemnización por daños y perjuicios que ocasiono la SUNARP, atribuyendo a la entidad que realice los pagos por los daños ocasionados por el registrador público, por la inadecuada calificación de los títulos, llevando con ello a una publicidad deficiente. Ante ello, queda claro que la responsabilidad civil debería estar expresamente establecido, pues desde mi óptica como trabajadora del sistema registral, he advertido que, los errores de calificación por parte de los Registradores Públicos se dan siempre, algunos que

como ya se indicó, son errores materiales, que pueden ser corregidos mediante solicitud y en merito a los títulos archivados, sin embargo, hay errores donde conlleva a daños emergentes a los administrados.

Por su parte, la Página de Palacios & Abogados, (2021), indica que, ante cualquier mala calificación realizado por el registrador público, la norma tiene herramientas para realizar la rectificación de error material, regulada como ya lo precisé en párrafos precedentes, por el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, pero.

Actualmente el Perú ha regulado la Ley n.º26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, en la cual precisan en su artículo 3º, que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Pública, a parte de la autonomía de las funciones de los funcionarios, y la intangibilidad del contenido de los asientos, como la seguridad jurídica, es la indemnización de estos por errores registrales; en consecuencia, podemos notar que a nivel de dispositivos normativos, respecto a la responsabilidad civil frente a la inadecuada calificación de títulos, es deficiente, siendo necesario políticas públicas que hagan efectivo la regularización de la misma. Debido a ello, que frente a esta situación que no genera una respuesta eficiente al problema, nos planteamos en el presente trabajo el siguiente el problema de investigación: ***¿Quién asume la responsabilidad indemnizatoria por la inadecuada calificación de los títulos registrales en el Registro de predios de la Zona Registral N.ºIV - Trujillo?***

Frente al problema planteado en la presente investigación, se ha formulado la siguiente hipótesis que se comprobará en el desarrollo de la investigación: ***SÍ existiera una normativa que determine el nacimiento de la responsabilidad civil del Registrador Público y de los Registros Públicos por su mala calificación registral o mala praxis y que como consecuencia de ello, se indemnice al usuario por daños y perjuicios ENTONCES, se lograra recuperar la confianza de los administrados, se evitara procesos de indemnización por la inadecuada calificación registral y el registrador público, realizara un mayor estudio en los títulos con una debida diligencia.***

Respecto a la justificación de la presente investigación, se debe tener en cuenta que, según Hernández, Fernández & Baptista (2014) la Justificación de una investigación “indica el porqué de la investigación exponiendo sus razones. Por medio de la justificación debemos demostrar

que el estudio es necesario e importante”, esto quiere decir, “justificar el estudio mediante la exposición de sus razones (el para qué del estudio o por qué debe efectuarse)” (p. 40). Respecto al para qué de la presente investigación, se realiza frente al problema de la inadecuada calificación de los títulos registrales que realizan los Registradores Públicos, los cuales al tener algún error perjudicaría no solo a los administrados, sino que también a los terceros, sin embargo, la normativa peruana no precisa quien es el sujeto que asume la responsabilidad civil frente a estos errores de calificación, es decir, si el error lo asume el mismo Registrador Público, la SUNARP o simplemente no es asumido ni por el funcionario público ni el registro dejándolo desprotegido totalmente al administrado. Asimismo, se debe analizar no solo los reglamentos de los Registros Públicos, sino que también el artículo 1981° del Código Civil peruano, el cual precisa que quien tenga a otro bajo sus órdenes responde por el daño causado por este último, si ese daño se realizó en el ejercicio del cargo o en cumplimiento del servicio respectivo. El logro del fin de esta investigación conlleva a realizar el desarrollo de toda investigación como objetivo general que es; analizar e identificar la responsabilidad civil del registro público y del registrador publico frente a la calificación registral y determinar la responsabilidad civil existente de cada uno de ellos, frente a la calificación errónea que puedan ocasionar daños a los usuarios. Además de ello, los siguientes objetivos específicos que son: identificar la normativa aplicable para la calificación de títulos registrales, determinar la responsabilidad civil que emana de la calificación registral e identificar la responsabilidad civil individual del registrador frente a su calificación registral.

Revisión de la literatura

1.1. Antecedentes de la investigación

Son múltiples las investigaciones que se le ha dedicado a la institución de responsabilidad civil que tiene el Estado frente a la inadecuada calificación de sus funcionarios públicos, específicamente, en SUNARP, incluso en algunas investigaciones realizan un análisis de población en específico, indicando que se debería resarcir los daños ocasionados a los usuarios, pero aún existen la interrogante de quien asume dicha responsabilidad.

Ante ello, Zúñiga (2019) *La Responsabilidad Civil del Estado Peruano frente al error del Registrador Público de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Tesis para obtener el título profesional de abogada. Universidad de Lima, 2019.* Precisa en su investigación sobre la responsabilidad civil del Registro (SUNARP) y el funcionario público en los casos de la normativa peruana, indicando además que es el Estado Peruano quien tiene

la total obligación de brindar un buen servicio al ciudadano administrado; pues SUNARP, debería siempre velar por el bienestar de los ciudadano aplicando correctamente la normativa, además alude que respecto a la responsabilidad civil se debería tomar en cuenta cada caso en específico y que las sanciones administrativas no son soluciones por los errores que comenten sus funcionarios públicos.

Asimismo, en su investigación, Cárdenas (2023) ***Responsabilidad civil y errores materiales en los asientos registrales de la oficina registral de Huancayo, año 2022. Tesis para obtener el grado de Título Profesional de Abogado. Universidad Peruana Los Andes, 2023***, muestra la realidad en la población de Huancayo en el año 2022, explicando la existencia de errores materiales al momento de la calificación registral y; sosteniendo que si bien es cierto los funcionarios públicos en muchas ocasiones cometen errores de naturaleza material, hay casos en que los errores son de mayor magnitud, proponiendo en su investigación que se dé la responsabilidad civil por culpa en primera instancia, es decir, que en la institución registral sean sancionados los registradores públicos, como autores responsables de los errores cometidos por culpa, todo ello para garantizar una integridad, seguridad jurídica y transparencia en el sistema registral, conllevando a proteger los derechos de los administrados.

Otra investigación que refleja la realidad de los errores cometidos por la inadecuada calificación es la de Romero (2023) ***Instrumentos públicos protocolares y responsabilidad civil del registrador público en oficinas registrales SUNARP de Lima cercado. Tesis para obtener el grado académico de Doctor. Universidad Alas Peruanas, 2023***, donde analiza en su tesis que relación tienen los errores materiales públicos que se protocolizan con la responsabilidad civil en todos los registros, específicamente en la población del Cercado de Lima, llegando a la conclusión que SUNARP, debería modificar la norma que establece la responsabilidad civil, precisando además que se deberá tener en cuenta que los instrumentos públicos dan fe a los actos jurídicos y representan la voluntad de las partes intervinientes, por lo que debía ser plasmado en los asientos registrales correctamente, debiendo analizarse para la inadecuada calificación de los títulos, factores como la omisión de culpa o la negligencia, partiendo de esa premisa se verá que responsabilidad tiene el registrador o la entidad. Es decir que, se debe tener en cuenta como presupuesto la malicia o negligencia del funcionario que comete el error en la calificación, de esa forma quien deberá asumir la indemnización por daños y perjuicios sería el registrador por su negligencia o mala fe.

En la misma línea, Pérez & Cabrera (2019) *Modificación del Reglamento General de Registros Públicos para establecer la responsabilidad civil de los registradores públicos. Artículo publicado en la página de la Universidad Señor de Sipán el 10.9.2019*. Proponiendo en su investigación la modificación del Reglamento General de los Registros Públicos, donde los registradores tengan responsabilidad civil por su inadecuada calificación, debido a que actúan de manera antijurídica y con culpabilidad causando daños a los usuarios, dejando estos actos a merced de cualquier mala práctica, causando además un daño patrimonial al Estado. Teniendo como objetivo principal elaborar una propuesta de modificación al Reglamento General de Registros Públicos, donde se establezca la responsabilidad civil de los registradores públicos, conllevando que los funcionarios públicos realicen una mejor calificación y una mejor publicidad. Sobre el particular, indica que su investigación lo realiza a una población conformada por 80 abogados en la ciudad de Chiclayo por un periodo comprendido de diciembre de 2017 a febrero del 2018, teniendo un método cualitativo-cuantitativo. Teniendo como resultados que un 45% de la población desconoce de los alcances de responsabilidad de los registradores públicos; así mismo, frente a la pregunta ¿Conoce cómo está regulada la responsabilidad civil de los registradores públicos?, un 68% de la población desconoce de la regularización de la responsabilidad civil del registrador. Indicado además que debería modificarse el Reglamento de los Registros Públicos y tener régimen disciplinario, estableciendo tipos de reparación civil frente a los daños ocasionados por la inadecuada calificación de títulos registrales.

Por su parte, Flores (2017) *Responsabilidad civil del registrador público por el daño negligente causado al propietario del inmueble, por la inscripción del bien, en el registro inmobiliario a nombre de terceros, en la región Huánuco, 2015 - 2016. Tesis para obtener el título de Maestría. Universidad Nacional Hermilio Valdizán, 2017*. Determina cuales son los factores que ocasionan a que se de la responsabilidad civil del funcionario - público por un perjuicio indolente en la población de Huánuco, de la Zona Registral N.ºVIII – Sede Huánuco, concluyendo que son factores jurídicos, socioeconómicos, precisando además que los registradores públicos en un 100 %, realizan esta mala calificación por desconocimiento de la normativa, otro 100% por un mandato judicial y un 82.64% por autonomía indelegable. Asimismo, en su línea de investigación y en su población aplicada, precisan que un 70.58% lo hacen por una mejor economía, un 82.36% precisa que es por una remuneración que no es suficiente para la calidad de vida que se dan y un 76.48% por encontrarse encargados del puesto de registrador público.

Por otro lado, tenemos a Guzmán (2019) *La Nulidad de Contratos sobre Bienes de Dominio Público: Un Análisis a Partir de la Jurisprudencia de la Corte Suprema*. Esta tesis aborda la nulidad de los contratos celebrados entre particulares respecto de bienes que forman parte del dominio público, tomando como eje principal la doctrina establecida en la Casación N.º 1574-2018-La Libertad. Se analiza la naturaleza jurídica del dominio público, los límites a la disposición de dichos bienes y la imposibilidad jurídica de los actos que recaen sobre ellos. El trabajo propone una interpretación coherente con el principio de legalidad y la defensa del interés público, haciendo énfasis en la función de control judicial sobre la validez de estos actos. La doctrina aplicada en este estudio fue: “Los contratos celebrados entre particulares que tienen como objeto un bien de dominio público puede ser declarados nulos si se evidencia que el objeto del contrato es jurídicamente imposible o contrario al orden público, aun cuando no se haya cuestionado su validez durante su ejecución.”

León (2019) *Límites de la Autonomía Privada frente a las Normas de Orden Público: Análisis a partir de la Casación N.º 2609-2019 – La Libertad*. Este trabajo explora el conflicto entre la autonomía privada y las normas imperativas en el derecho civil peruano, a partir de la doctrina jurisprudencial de la Casación N.º 2609-2019 – La Libertad. Se discute cuándo la voluntad de las partes puede quedar subordinada al interés público y a la legalidad sustantiva. La investigación profundiza en la función de las normas imperativas como mecanismos de tutela del orden público, estableciendo criterios doctrinales y jurisprudenciales para su correcta aplicación, en especial cuando se presentan actos jurídicos aparentemente válidos, pero sustancialmente viciados. La doctrina aplicada en este estudio fue: “Las normas imperativas tienen carácter vinculante y no pueden ser dejadas sin efecto por la voluntad de las partes. Todo acto que las contravenga carece de validez jurídica.”

Herrera (2019) *La Invalidez de los Actos Jurídicos Celebrados en Contravención de Normas Imperativas en el Ordenamiento Civil Peruano*. La presente tesis analiza cómo la vulneración de normas imperativas en los actos jurídicos celebrados entre particulares genera consecuencias de nulidad absoluta, conforme a la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema en la Casación N.º 2609-2019. Se desarrolla la noción de norma imperativa, su función dentro del sistema jurídico, y se estudian los límites de la autonomía privada. Asimismo, se analiza la validez formal y sustancial de los contratos, proponiendo criterios de evaluación para que los operadores jurídicos determinen cuándo un acto jurídico debe ser declarado nulo por contravenir el orden público. La doctrina aplicada en este estudio fue: “Las normas imperativas

no pueden ser dejadas sin efecto por la voluntad de las partes. En consecuencia, todo acto jurídico contrario a normas imperativas será nulo de pleno derecho.”

2.2 Bases teóricas – Conceptuales

2.2.1 Conceptos generales respecto al Sistema Registral

El sistema registral cumple un rol fundamental en la garantía de la seguridad jurídica y la protección del derecho de propiedad. Según Gamarra (2019), la función registral se basa en el principio de publicidad, que permite que los actos inscritos sean conocidos por terceros y gocen de presunción de validez y oponibilidad. En este contexto, la calificación registral es el proceso mediante el cual el registrador verifica si los documentos presentados cumplen con los requisitos legales y formales para su inscripción (SUNARP, 2020).

Desde una perspectiva legal, la calificación registral se rige por el Reglamento General de los Registros Públicos, que establece los principios de legalidad, legitimación y tracto sucesivo (SUNARP, 2020). El principio de legalidad obliga al registrador a verificar si los documentos cumplen con la normativa vigente. El principio de legitimación presume que los derechos inscritos son válidos y que su titular es legítimo. Finalmente, el principio de tracto sucesivo exige que toda inscripción nueva se base en derechos previamente registrados (Torres, 2018).

En la misma línea, Becerra Sosaya (2016), precisa que el Sistema Peruano está formado por los principios del derecho registral, los cuales su objetivo o finalidad es brindar la publicidad jurídica de actos, hechos o derechos, generando con ella efectos sustantivos de los terceros, ya sea oponibilidad en lo indicado por los asientos o legitimidad. El sistema es aquel conjunto de normas, municipios o reglas los cuales están relaciones respecto a una ciencia, en ese sentido, el sistema registral está relacionado con las normas o principios que regulan el área registral, y se denomina al sistema registral según el nombre del país que le dio origen. *Así tenemos, al sistema alemán, sistema australiano, Sistema Francés, Sistema Español y Sistema Americano.*

Sistema Alemán: Pardo Márquez, precisa que este sistema se perfecciona sustentándose en dos principios que son fundamentales, el primero es el catastro, el cual tiene que ver con el aspecto físico de la propiedad, es decir la materialización del predio, por descripción de área, linderos y medidas perimétricas y el segundo es el registro territorial que es el aspecto jurídico, precisando además que la inscripción registral es requisito sine quanon para transferir la propiedad, pues sino esta verificado la inscripción, para este autor el adquirente solo tendría un derecho personal contra el enajenamiento o propietario. Otra característica de este sistema

es que las propiedades son transmitidas por el consentimiento ligado con la inscripción y la formalidad que tienen las inscripciones; así mismo este sistema se habla que la inscripción acredita los derechos del propietario, del acreedor hipotecario, es decir es oponible, esto quiere decir que para que un propietario pueda gravar su bien, necesariamente tendrá que ser titular registral.

Sistema Australiano: En este sistema se precisa que su característica fundamental es la separación total del contrato causal y sus efectos reales en el negocio jurídico, asimismo, se habla de un sistema constitutivo, no existiendo el principio registral de fe pública y legitimación, puesto que las constancias del registro siempre prevalecen. El autor Guevara, en su libro de Derecho Registral, indica que existe en este sistema un fondo creado para efectos de indemnizaciones por posibles daños de las inscripciones, justamente, sobre este particular, es que se está tratando en la presente investigación.

Sistema Frances: Cuando se habla del sistema Frances, es conocido como el sistema de transcripción o de la clandestinidad de los derechos, pues solo implica una condición para la oposición a terceros, sin embargo, a partir del año 1961, los títulos ya no se transcriben, sino que generan volúmenes con los documentos presentados por los usuarios, es decir que la transcripción ya no sería obligatoria para el registro, sino para los notarios, autoridades administrativas, entre otros.

Sistema Español: este registro nace con la Ley hipotecaria de 1861, acá se ve folio real, con las formas de asiento de inscripción; sus asientos son efectos declarativos, dando publicidad al derecho inscrito, sin embargo, la hipoteca en este sistema es constitutiva,

Sistema Americano: En Estados Unidos no existe un derecho registral uniforme, pues en cada estado la publicidad presenta sus propias formalidades. Entre ellos está el sistema recording, que es el registro de títulos, la cual tiene existencia en la mayoría de Estados, sin embargo, también se ven en pocos Estados el sistema de Torrens.

Sistema Peruano: En este sistema se debe tener en cuenta que se creó mediante la Ley del 2 de enero de 1888, y según la evolución fueron los banqueros quienes apoyaron con esta implementación, debido a que temían ser burlados por sus acreedores con hipotecas. En el caso de nuestro país, las inscripciones se hacían en tomos que tenían 500 a 600 hojas y de ellas cada seis o siete páginas, eran formadas una partida registral, todo ello bajo el principio de especialidad; después, estas cinco o seis páginas de esta partida registral, eran enumeradas con números romanos. Asimismo, existía la ONARP – Oficina Nacional de los Registros Públicos,

quien se encargaba de los procesos de inscripción y brindaban publicidad registral, luego fue que el 18 de agosto de 1970, se creó el Reglamento de las inscripciones en donde establecía el folio real. En la actualidad, tenemos que SUNARP implementó la partida electrónica, donde se brinda la publicidad de todos los actos que realizan los administrados.

2.2.2. Calificación registral

La calificación registral constituye un proceso jurídico fundamental que trasciende la simple recepción o archivo de documentos. No se trata de un acto meramente administrativo, sino de una función técnica y jurídica que exige del registrador un análisis profundo, crítico y bien fundamentado de los títulos presentados para su inscripción en el Registro Público. Su finalidad principal es salvaguardar la seguridad jurídica, evitando que actos viciados o inválidos sean incorporados al sistema registral y puedan afectar derechos de terceros.

Este proceso de calificación está estrechamente vinculado con la responsabilidad civil de la SUNARP, ya que un error en dicha calificación puede generar perjuicios directos a los usuarios. En este contexto, el principio de legalidad adquiere una importancia central, ya que obliga al registrador a interpretar el ordenamiento jurídico no solo de forma literal, sino también desde una perspectiva sistemática y teleológica. Esto implica considerar la jerarquía normativa, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y, en algunos casos, incluso otras ramas del derecho como el civil o el administrativo.

De igual manera, el control de legalidad que debe ejercer el registrador no se limita a verificar formalmente la validez del título, sino que supone una función activa y preventiva. El registrador debe identificar cualquier vicio sustancial que pueda comprometer la eficacia del acto jurídico. En este sentido, su actuación busca evitar la inscripción de actos que puedan generar inseguridad jurídica o conflictos futuros.

En el ejercicio de esta función, el registrador no tiene facultades para subsanar deficiencias del título, pero sí puede realizar una interpretación razonable del contenido, siempre que respete la voluntad de las partes. Aquí es donde se torna delicada la distinción entre interpretar y subsanar, ya que esa línea puede ser difusa. Por otro lado, el principio de rogación establece que el registrador solo debe actuar en base a lo solicitado por el presentante del título, aunque existen excepciones, como la obligación de calificar la capacidad de los otorgantes o de detectar obstáculos derivados del propio historial registral.

En relación con la responsabilidad civil de la SUNARP, existe un debate entre si esta debe entenderse como objetiva —por el riesgo que genera la actividad registral— o subjetiva, es decir, basada en la culpa o negligencia del registrador. La doctrina y la jurisprudencia se inclinan generalmente por la responsabilidad subjetiva, señalando que no solo el dolo, sino también la negligencia o el error inexcusable —es decir, aquel que un registrador prudente no habría cometido—, pueden dar lugar a responsabilidad. Para ello, debe existir un nexo causal directo entre la calificación inadecuada y el daño ocasionado al usuario. Además, el daño resarcible puede ser de tipo patrimonial, como el daño emergente y el lucro cesante, o incluso moral, si se demuestra que hubo un perjuicio en la esfera personal del afectado.

Existen también ciertos criterios que pueden atenuar o excluir la responsabilidad de la SUNARP. Por ejemplo, si el título era particularmente complejo o existían dudas razonables sobre su interpretación, o si el registrador actuó conforme a la normativa vigente y posteriormente esta fue modificada por cambios jurisprudenciales o doctrinales. Asimismo, si el usuario contribuyó con su propia negligencia —presentando información incompleta o errónea—, la responsabilidad puede ser reducida o incluso eliminada.

En conclusión, la calificación registral es una función altamente especializada que demanda del registrador una actuación diligente, prudente y jurídicamente sólida. La responsabilidad civil de la SUNARP frente a una calificación inadecuada debe ser analizada caso por caso, considerando tanto la conducta del registrador como las circunstancias que rodearon el acto. Una doctrina clara y coherente en esta materia resulta indispensable para garantizar la confianza en el sistema registral y asegurar la protección efectiva de los derechos de los ciudadanos.

A continuación, revisaremos algunas Resoluciones:

- 1. Resolución No. 0004-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:**
7.7.2023 - **Fecha de la apelación:** 15/11/2023 - **Fecha de la resolución del tribunal:** 05 de enero de 2024

Síntesis del caso: Se solicitó la inscripción de una expropiación e independización a favor de PRONATEL. El registrador observó discrepancias en las coordenadas y la falta del plano del predio matriz. Sin embargo, el Tribunal Registral revocó la observación, aclarando que dicho plano no es exigido por la norma aplicable, y ordenó la inscripción.

El título fue presentado el 7 de julio de 2023, pero recién se resolvió el 5 de enero de 2024, es decir, hubo una demora de casi seis meses, superando ampliamente los plazos legales (8 días

hábiles en el área técnica y 7 en la registral). Esta dilación podría haber generado daño emergente, como costos administrativos y legales adicionales, y lucro cesante, por retrasos en la ejecución de proyectos de telecomunicaciones que implican ingresos para el Estado o el incumplimiento de contratos.

- 2. Resolución No. 0020-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:**
4.9.2023 - **Fecha de ingreso del recurso:** 13.11.2023 -**Fecha de la resolución del tribunal:** 5.1.2024

Síntesis del caso: Se apeló la tacha sustantiva a la inscripción de una revocatoria de donación, observada por el registrador debido a que la carta notarial era anterior a la escritura pública. El Tribunal Registral revocó la tacha, aclarando que la escritura pública es una formalidad para la inscripción, mas no para la validez del acto, y que la fecha de la carta notarial no afecta la legalidad de la revocatoria.

El título fue presentado el 4 de septiembre de 2023, pero recién fue resuelto el 5 de enero de 2024, acumulando una demora de más de tres meses, a pesar de haber sido ingresado por el SID, que requiere una calificación rápida por tratarse de un acto simple.

Esta dilación pudo generar daño emergente, como gastos notariales y legales adicionales, y lucro cesante, al impedir al donante disponer del bien o realizar transacciones que le habrían generado beneficios económicos.

- 3. Resolución No. 0098-2025-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:**
09.07.2024 - **Fecha del recurso:** 29.10.2024 - **Fecha de la resolución del tribunal:**
10.1.2025

Síntesis del caso: Se solicitó la inscripción de acumulación de predios urbanos inscritos como rústicos, sin cambio de uso. El registrador observó la documentación presentada, cuestionando los certificados negativos catastrales. El Tribunal Registral revocó la observación, indicando que la municipalidad distrital es competente para aprobar los planos y emitir dichas constancias.

El título fue presentado el 9 de julio de 2024 y resuelto recién el 1 de enero de 2025, con una demora total de casi seis meses. Esta dilación pudo generar daño emergente, como costos administrativos y certificaciones innecesarias, y lucro cesante, al retrasar posibles transacciones inmobiliarias o proyectos de inversión, como la pérdida de una venta por la falta de inscripción oportuna..

- 4. Resolución No. 0007-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:**
31.7-2023 - **Fecha de la apelación:** 24.10.2023 -**Fecha de la resolución del tribunal:**
5.1.2024

Síntesis del caso: Se solicitó la inscripción de una adjudicación en copropiedad por sentencia de divorcio y separación legal. El registrador observó el título por falta de una “propuesta de convenio”, lo que fue revocado por el Tribunal Registral, que aclaró que la adjudicación puede inscribirse con base en el divorcio inscrito y los títulos archivados, salvo disposición contraria.

El título fue presentado el 31 de julio de 2023 y resuelto el 24 de octubre de 2023 en apelación, con una demora total de seis meses, pese a tratarse de un acto simple tramitado por el SID, cuyo plazo de calificación es de 24 horas.

Esta demora pudo generar daño emergente, por gastos legales y administrativos adicionales, y lucro cesante, si la apelante no pudo disponer del bien o concretar negocios durante ese tiempo.

- 5. Resolución No. 0005-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:**
16.8.2023 - **Fecha del recurso (apelación):** 23.10.2023 - **Fecha de la resolución del tribunal:** 5.1.2024

Síntesis del caso: Se solicitó la rectificación del nombre de la cónyuge titular de un vehículo. El registrador observó el título por supuestas discrepancias en la identificación, pero el Tribunal Registral revocó la observación, al comprobar que existían suficientes elementos para confirmar la identidad de la persona.

La calificación demoró más de mes y medio, excediendo el plazo legal de 7 días hábiles. Además, la resolución en apelación tomó dos meses más, afectando la oportunidad de inscripción.

Esta demora pudo generar daño emergente, por gastos en obtención de documentos y apelación, y lucro cesante, al impedir al usuario realizar transacciones o contratos vinculados al vehículo, ocasionando pérdidas económicas.

- 6. Resolución No. 0111-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:**
6.9.2023 - **Fecha del recurso:** 22.11.2023 - **Fecha de la resolución del tribunal:** 12.1.2024

Síntesis del caso: En una transferencia de acciones y derechos, el registrador observó la falta de mención de la cuota ideal. El Tribunal Registral revocó la observación, señalando que indicar la equivalencia en metros cuadrados no impide la inscripción.

El título, presentado por el SID (acto simple), fue calificado con una demora de mes y medio, excediendo el plazo de 24 horas. Esta dilación generó daño emergente, por gastos en la apelación y notaría, y lucro cesante, al retrasar posibles transacciones o proyectos inmobiliarios.

- 7. Resolución No. 0132-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:** 17.10.2023 - **Fecha del recurso:** No se especifica explícitamente - **Fecha de la resolución del tribunal:** 12.1.2024

Síntesis del caso: Se solicitó la inscripción de una compraventa a través del Sistema de Intermediación Digital (SID), sin embargo, el registrador observó el título por considerar que no existía suficiente conexión entre los vendedores y los titulares registrales. Ante ello, el usuario interpuso recurso de apelación y el Tribunal Registral revocó la observación, ordenando la inscripción al verificar que sí existían los elementos necesarios para acreditar la legitimidad de la transferencia.

Aunque se trataba de un título tramitado por el SID —un sistema que exige calificación en un plazo máximo de 24 horas por tratarse de un acto simple— la inscripción se concretó casi dos meses después, desde el 17 de octubre de 2023 hasta el 12 de enero de 2024.

Esta demora generó un daño emergente, reflejado en los gastos asumidos para responder observaciones y presentar la apelación, así como en posibles costos notariales adicionales. También produjo lucro cesante, ya que la dilación pudo impedir operaciones relacionadas con el bien, como ventas, hipotecas o financiamientos, afectando económicamente al usuario.

- 8. Resolución No. 0126-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:** 11.7.2023 - **Fecha del recurso (apelación):** 5.10.2023 - **Fecha de la resolución del tribunal:** 12.1.2024

Síntesis del caso: Se solicitó la inscripción de una habilitación urbana con recepción de obras. El registrador observó el título por supuesta falta de aprobación de planos del área remanente. El Tribunal Registral revocó la observación, al comprobar que los planos sí contaban con la visación requerida por la norma.

El título fue presentado el 11 de julio de 2023 y su inscripción recién se resolvió el 5 de octubre en apelación, acumulando una demora de casi cinco meses, cuando el plazo legal es de 15 días hábiles

Esta dilación generó daño emergente, por gastos en el proceso de apelación y en la contratación de empresas para el saneamiento físico-legal, y lucro cesante, al impedir que la municipalidad avance con proyectos de transferencia o alquiler de predios.

- 9. Resolución No. 0193-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Fecha de presentación del título:** 19.09.2023 - **Fecha del recurso (apelación):** 01.12.2023 - **Fecha de la resolución del tribunal:** 18.1.2024

Síntesis del caso: Se solicitó la cancelación de una hipoteca de BANCOOP por caducidad, pero el registrador observó el título al tratarse de una hipoteca de plazo indeterminado. El Tribunal Registral revocó la observación, precisando que BANCOOP no pertenece al sistema financiero, por lo que sí aplica la caducidad.

El título fue presentado el 19.9.2023 y resuelto el 1.12.2023, con una demora total de casi cuatro meses, pese a que el plazo legal de calificación es de 7 días hábiles.

Esto generó daño emergente, por costos legales y de apelación, y lucro cesante, al impedir operaciones como venta del inmueble, obtención de créditos u otras transacciones financieras vinculadas al levantamiento de la hipoteca.

- 10. Resolución No. 0799-2025-SUNARP-TR: Fecha de presentación del título:** 26.11.2024 - **Fecha del recurso (apelación):** 6.1.2025 - **Fecha de la resolución del tribunal:** 21.2.2025

Síntesis del caso: Se solicitó la rectificación de un error por concepto, pero el registrador tachó el título alegando que no se acreditaba el error. El Tribunal Registral revocó la tacha y ordenó la inscripción, al comprobar que se trataba de un error material y que no existían obstáculos en la partida.

El título fue presentado el 26.11.2024 y apelado el 6.1.2025, con una demora de más de un mes, excediendo el plazo legal de 7 días hábiles.

La demora generó daño emergente por costos legales y administrativos, y lucro cesante al impedir posibles ventas o transferencias del bien.

2.2.3. Indemnización por responsabilidad civil y los daños ocasionados

La responsabilidad civil de la SUNARP en relación con la calificación registral ha sido objeto de un extenso y constante debate en la doctrina jurídica. Esta responsabilidad puede configurarse bajo dos enfoques principales: uno objetivo, cuando el daño es consecuencia directa del funcionamiento anormal del servicio registral y no se requiere acreditar culpa o dolo del registrador; y otro subjetivo, cuando sí es necesario demostrar que existió negligencia, impericia o dolo en la actuación del funcionario registral al momento de calificar el título. Esta última posición es la que ha predominado en la jurisprudencia y la doctrina nacional, bajo la premisa de que el registrador tiene el deber de actuar con diligencia y conocimiento técnico suficiente en el ejercicio de sus funciones.

En el plano normativo, el artículo 1969 del Código Civil peruano establece las bases de la responsabilidad extracontractual, señalando que quien causa un daño por dolo o culpa tiene la obligación de indemnizar al afectado. Asimismo, la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N.º 27444) refuerza esta noción, indicando que las entidades públicas pueden ser responsables por los perjuicios causados a los administrados a consecuencia de actos administrativos defectuosos. En este marco, los ciudadanos que se consideren perjudicados por una calificación registral errónea pueden recurrir tanto a la vía judicial como a la vía administrativa para solicitar el resarcimiento de los daños y perjuicios.

Desde el punto de vista doctrinario, la responsabilidad civil es comprendida como la obligación jurídica de reparar los daños causados a otro sujeto, ya sea como consecuencia de una acción directa, una omisión injustificada o una conducta negligente. Autores como Lizardo Taboada destacan que esta responsabilidad surge como fruto del incumplimiento de un deber jurídico preexistente, lo que genera una relación jurídica obligatoria entre el causante del daño y la víctima. Por su parte, Leysser León sostiene que la responsabilidad civil se activa cuando el ordenamiento jurídico impone a una persona el deber de reparar el daño generado por la violación de una situación jurídica legítima. De manera similar, Guido Alpa afirma que, en el ámbito del derecho privado, quien infringe una norma que prohíbe dañar a otro incurre en responsabilidad civil, y ello da lugar a una nueva obligación: la de indemnizar al perjudicado por el acto ilícito cometido.

En cuanto a sus funciones, la responsabilidad civil no se limita a sancionar al responsable, sino que cumple una serie de objetivos fundamentales: reparar económicamente el daño sufrido por la víctima, prevenir futuras conductas dañinas, delimitar los márgenes legales de las

conductas lícitas e ilícitas, y distribuir socialmente los costos derivados de los perjuicios. En ese sentido, la responsabilidad civil también tiene una dimensión punitiva, cuando busca disuadir comportamientos irresponsables o dolosos. En la actualidad, la tendencia en materia de responsabilidad extracontractual es privilegiar la reparación integral del daño por encima del castigo al autor del hecho, colocando en el centro a la víctima y su necesidad de restitución.

Para que una responsabilidad extracontractual sea válida y exigible, debe cumplir con ciertos elementos esenciales: la imputabilidad del autor del daño, la conducta antijurídica (acción u omisión que contraviene el ordenamiento jurídico), la existencia de un daño real e indemnizable, el factor de atribución (culpa, dolo, negligencia o riesgo creado), y una relación de causalidad directa entre la conducta dañosa y el perjuicio sufrido. Sin la presencia conjunta de estos elementos, no es posible exigir jurídicamente una indemnización.

El ordenamiento civil peruano, a través del régimen de responsabilidad no contractual, ratifica que toda persona —natural o jurídica— que cause un daño a un tercero está obligada a repararlo. Algunos autores prefieren hablar de hecho ilícito en lugar de antijuridicidad, sosteniendo que este implica una acción voluntaria que infringe la norma legal y, en consecuencia, genera responsabilidad civil. No obstante, se reconocen exclusiones o eximentes de responsabilidad, como los convenios de exclusión o asunción del riesgo, en los cuales la víctima, de manera expresa o tácita, acepta la posibilidad de sufrir un daño. En el caso de aceptación expresa, esta puede ser total (renuncia plena a la responsabilidad) o parcial (limitación de la misma); mientras que la aceptación tácita se manifiesta en una asunción voluntaria del riesgo, sin necesidad de declaración escrita.

Un aspecto fundamental dentro de la responsabilidad civil es la noción de daño, entendido como cualquier lesión o menoscabo a un interés jurídicamente protegido. Este daño puede ser patrimonial (como la pérdida económica o el lucro cesante) o extrapatrimonial o moral, cuando afecta la integridad personal o emocional del individuo. Según Larenz, el daño es todo detrimento que una persona sufre en su vida, bienes o patrimonio a causa de un acontecimiento específico. Por su parte, Espinoza Espinoza distingue entre daño evento, que representa la lesión misma del interés protegido (como la pérdida de un derecho), y daño consecuencia, que se refiere a los efectos negativos derivados de esa lesión, como el daño emergente, el lucro cesante y el daño moral. Estos efectos deben ser reales, concretos y demostrables para que proceda la indemnización.

En conclusión, la responsabilidad civil derivada de la actuación registral no puede entenderse únicamente como una sanción al error del registrador, sino como una herramienta jurídica que busca proteger los derechos de los usuarios frente a deficiencias en el servicio público. La existencia de un marco legal claro y de una doctrina bien estructurada es esencial para garantizar que los afectados cuenten con mecanismos efectivos de reparación frente a los daños sufridos.

Materiales Y Métodos

El presente estudio emplea un enfoque cualitativo debido a la naturaleza jurídica del tema investigado, centrado en el análisis de la calificación registral y la responsabilidad civil derivada de errores en este proceso. Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), la investigación cualitativa permite comprender fenómenos complejos a través de la exploración de textos legales, doctrinas y casos jurisprudenciales, lo que resulta adecuado para el estudio de la responsabilidad civil de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

El diseño de la investigación es descriptivo y analítico, ya que busca caracterizar el problema jurídico y examinar su impacto a través de la interpretación de normas, doctrinas y sentencias. Se analizan las disposiciones legales que regulan la función registral en el Perú y los criterios establecidos por la jurisprudencia en casos de errores registrales que han generado perjuicios patrimoniales a los ciudadanos.

Resultados Y Discusión

1.2. Enfoque Jurisprudencial internacional

La problemática de la responsabilidad civil por errores en la calificación registral no es exclusiva del Perú, sino que se ha abordado en diversos países con sistemas registrales similares. A continuación, se presentan cinco estudios y casos jurisprudenciales relevantes a nivel internacional:

Tal es el caso de España: Responsabilidad patrimonial del Estado en el sistema registral: En España, la Ley Hipotecaria regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad y establece la responsabilidad de los registradores en caso de errores en la calificación. Un estudio de Fernández (2018) analizó la evolución de la jurisprudencia española en materia de responsabilidad patrimonial del Estado por fallos registrales. Se destacó el caso del Tribunal Supremo (Sentencia STS 603/2015), donde un ciudadano afectado por la denegación errónea de una inscripción obtuvo una indemnización del Estado. El fallo enfatizó que la función

registral, aunque independiente, no exime al Estado de reparar los daños causados por interpretaciones inexactas de la normativa.

Asimismo, en la ciudad de México: El impacto de los errores registrales en la propiedad inmobiliaria: Ramírez (2022) estudió los efectos de errores en la calificación registral en México, donde el sistema registral se basa en el principio de legalidad y fe pública. La investigación evidenció que muchos ciudadanos han enfrentado dificultades para hacer valer sus derechos debido a inscripciones defectuosas o rechazos indebidos. Un caso destacado es el Amparo Directo 1634/2019, resuelto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), en el que se ordenó la corrección de un error en la inscripción de una propiedad y se estableció la responsabilidad del Registro Público por los perjuicios ocasionados.

En Colombia: La responsabilidad del Estado por errores en registros públicos: En Colombia, la Superintendencia de Notariado y Registro regula la función registral y ha enfrentado demandas por errores en la calificación. Un estudio de Martínez (2021) sobre la responsabilidad del Estado por fallas en el registro identificó múltiples casos en los que se ha ordenado la reparación de daños. Un ejemplo es la sentencia del Consejo de Estado (Expediente 2013-00450), en la que se declaró la responsabilidad de la Nación por la inscripción errónea de un título de propiedad. El fallo estableció que el Estado debe garantizar la confiabilidad del sistema registral y asumir las consecuencias de sus deficiencias.

Francia: Responsabilidad del servicio de publicidad inmobiliaria En Francia, la publicidad inmobiliaria es administrada por los conservadores de hipotecas, quienes deben garantizar la exactitud de los registros. Un análisis de jurisprudencia de Dubois (2019) destacó el caso Cour de Cassation, 1re civ., 15 avril 2016, n° 14-29.979, en el que un error en la transcripción de una hipoteca llevó a la pérdida de prioridad del acreedor. El tribunal dictaminó que el Estado debía responder patrimonialmente, ya que la falta de diligencia del conservador afectó los derechos del demandante.

También, tenemos a Alemania: Responsabilidad del Grundbuchamt en la inscripción de derechos reales: En Alemania, el Grundbuchamt (Registro de la Propiedad) es responsable de la calificación registral y la inscripción de derechos reales. Un estudio de Müller (2021) analizó el impacto de errores en la calificación, incluyendo el caso BGH, Urteil vom 23. März 2018 – V ZR 15/17, donde un comprador de un inmueble no pudo consolidar su derecho debido a una inscripción errónea. El Tribunal Federal de Justicia determinó que la oficina registral

tenía la obligación de indemnizar por los daños causados, destacando la importancia de la exactitud en la calificación.

1.3. Enfoque jurisprudencial Nacional

Responsabilidad de SUNARP por inscripción indebida de un predio – Caso Corte Suprema (2015) Un caso emblemático en la jurisprudencia peruana fue resuelto por la Corte Suprema en 2015, donde se determinó que SUNARP debía responder patrimonialmente por la inscripción errónea de un predio a favor de un tercero. La inscripción defectuosa permitió que un inmueble fuera transferido fraudulentamente, generando un perjuicio económico al verdadero propietario. El tribunal concluyó que la falta de diligencia en la calificación y la omisión de verificación de documentos esenciales configuraban una falta administrativa grave, lo que generaba la obligación de indemnizar al afectado.

Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre seguridad jurídica y registros públicos (2018) En la sentencia EXP. N° 00696-2017-PA/TC, el Tribunal Constitucional resaltó la importancia de la seguridad jurídica en la función registral. En este caso, un ciudadano interpuso una acción de amparo contra SUNARP por la denegación arbitraria de una inscripción, lo que le impidió ejercer su derecho de propiedad. El Tribunal sostuvo que el principio de publicidad registral debe garantizar la certeza jurídica, y que la actuación negligente de los registradores puede dar lugar a responsabilidad patrimonial del Estado conforme al artículo 139 de la Constitución.

El estudio de la jurisprudencia nacional indica que la responsabilidad civil de SUNARP se rige por los principios generales del Derecho Administrativo y Registral, en particular el principio de indemnización integral. Según González (2021), los tribunales han determinado que la procedencia de la responsabilidad civil se sujeta a la concurrencia de los tres elementos esenciales: *Daño cierto y cuantificable*, que puede ser material (pérdidas económicas) o inmaterial (afectación de derechos). *Nexo causal directo*, donde se demuestre que el error registral es la causa inmediata del perjuicio sufrido. *Acción u omisión antijurídica*, es decir, que el registrador haya actuado con negligencia o desconocimiento de normas aplicables.

1.4. La imputabilidad

La imputabilidad, en el contexto de la responsabilidad, se refiere a la atribución de las consecuencias de un acto a la persona que lo realizó. En el ámbito de la responsabilidad de los

registradores públicos, la imputabilidad juega un papel crucial al determinar si un daño ocasionado por una inscripción registral incorrecta o indebida puede ser atribuido al registrador.

En la Casación 1574-2018, la Corte Suprema de Justicia de la República aborda la importancia de establecer la responsabilidad del registrador público en casos de inscripciones dobles. Se señala que, si bien en el proceso de indemnización por daños y perjuicios seguido por Luis Artemio Rodríguez Álvarez solo se demandó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), más no al registrador Fredy Froilán Ticona, esto no impide que en otro proceso judicial se determine si el mencionado registrador incurrió o no en responsabilidad alguna, por el hecho de efectuar una doble inscripción del bien adquirido por Luis Artemio Rodríguez Álvarez y como consecuencia de ello, determinar si es solidariamente responsable por el daño causado[cite: 394]. La Corte Suprema fundamenta esta postura en el artículo 243.1 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, que establece la autonomía de las consecuencias civiles, administrativas o penales de la responsabilidad de las autoridades, las cuales se exigen de acuerdo a lo previsto en su respectiva legislación.

En resumen, la imputabilidad en el contexto registral implica determinar si el daño ocasionado por un error en la inscripción puede ser atribuido al registrador, lo cual requiere analizar su conducta y el grado de diligencia empleado en sus funciones. Este análisis puede llevarse a cabo en un proceso judicial separado, incluso si en el proceso de indemnización inicial solo se demandó a la SUNARP.

1.5. La antijuridicidad como aspecto fundamental de la estructura de los hechos jurídicos.

La antijuridicidad constituye uno de los elementos esenciales en la configuración de la responsabilidad civil, pues implica la infracción de un deber jurídico que el ordenamiento impone a los sujetos. En términos generales, un acto es antijurídico cuando contraviene el derecho objetivo, esto es, cuando lesiona un interés jurídicamente protegido sin justificación legal. En el marco de la responsabilidad civil extracontractual, la antijuridicidad se manifiesta como el presupuesto necesario para atribuir consecuencias jurídicas al daño ocasionado. No basta con la producción del daño: es indispensable que dicho daño haya sido causado por una conducta que infringe el orden normativo. Esta infracción puede consistir en la transgresión directa de una norma legal, o también en el incumplimiento de un deber de diligencia, cuidado o precaución que la ley exige en determinadas circunstancias.

En el contexto de la función registral, la antijuridicidad adquiere una relevancia particular. La actividad de calificación registral no es una función meramente mecánica, sino que implica un ejercicio técnico-jurídico que debe realizarse dentro del marco legal establecido por el Derecho Registral, el Código Civil y los precedentes vinculantes del Tribunal Registral. El registrador debe verificar la legalidad, validez y coherencia formal de los actos jurídicos que se pretenden inscribir, de acuerdo con los principios registrales como el de legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo. Sin embargo, cuando el registrador actúa de forma negligente o se aparta injustificadamente de los criterios normativos vigentes —ya sea por una interpretación errónea, por omisión de elementos esenciales o por falta de razonabilidad en su calificación—, se configura un acto antijurídico. En tal caso, la actuación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), a través de sus funcionarios, deja de ser jurídicamente válida y deviene en ilícita, abriendo paso a la posible configuración de responsabilidad civil.

Este tipo de antijuridicidad se traduce en una lesión al derecho de seguridad jurídica del administrado, así como a su patrimonio o a su legítimo derecho a inscribir un acto que, de haber sido calificado correctamente, habría producido efectos jurídicos frente a terceros. Asimismo, puede tener efectos colaterales en procedimientos judiciales o notariales, e incluso en relaciones contractuales posteriores, lo que agrava su dimensión jurídica.

En consecuencia, la antijuridicidad no solo se verifica por la simple existencia del error en la calificación, sino por el incumplimiento de los estándares jurídicos que rigen la función registral, lo que convierte al hecho en reprochable jurídicamente y genera la posibilidad de exigir reparación.

1.6. El daño causado

El daño constituye un elemento esencial para la configuración de la responsabilidad civil, tal como lo establece el artículo 1969 del Código Civil peruano. En este sentido, no es posible exigir una reparación si no se demuestra la existencia de un perjuicio cierto, real y jurídicamente relevante. En el contexto registral, este daño puede originarse cuando el registrador, al ejercer su función calificadora, incurre en errores, omisiones o interpretaciones indebidas que impiden la inscripción de actos válidos o, por el contrario, permiten la inscripción de actos nulos o ineficaces. Estas situaciones no solo afectan el ámbito formal del registro, sino que tienen un impacto directo en los derechos y expectativas legítimas de los usuarios.

Los daños ocasionados por una calificación defectuosa pueden ser de naturaleza patrimonial o extrapatrimonial. Dentro de los patrimoniales se distinguen el daño emergente, que

comprende los gastos directos derivados del perjuicio (como honorarios legales, trámites adicionales, tasas administrativas, etc.), y el lucro cesante, entendido como la ganancia dejada de percibir a causa del acto no inscrito (como ventas, créditos o proyectos frustrados). Por otro lado, los daños extrapatrimoniales afectan aspectos inmateriales como el honor, la reputación o la estabilidad emocional del usuario, lo que puede darse cuando una observación injustificada pone en entredicho la titularidad sobre un bien o perjudica la imagen de una persona natural o jurídica.

Cabe resaltar que para que el daño sea indemnizable debe cumplir ciertos requisitos: debe ser cierto, concreto y cuantificable, y debe existir una relación directa de causalidad entre el acto registral defectuoso y el perjuicio sufrido. La simple alegación de daño no es suficiente; corresponde al afectado demostrar su existencia y alcance.

Además, el daño puede manifestarse de forma individual o colectiva. Por ejemplo, una observación errónea puede perjudicar a un solo usuario, pero si esta interpretación errada es aplicada de manera reiterada, podría comprometer la función pública registral y la confianza general en el sistema.

1.7. La relación causal en la responsabilidad civil.

La relación causal o nexo de causalidad es un elemento central en la estructura de la responsabilidad civil, ya que permite vincular jurídicamente el hecho generador (antijurídico) con el daño sufrido por la víctima. Sin la existencia de este vínculo, no puede configurarse una obligación de resarcimiento, pues no se podrá imputar el perjuicio directamente al actuar del sujeto o institución demandada.

Desde una perspectiva general, el artículo 1969 del Código Civil peruano establece que toda persona que causa un daño a otra está obligada a repararlo, siempre que haya actuado con dolo o culpa. En ese sentido, para que el Estado —a través de SUNARP— pueda ser considerado responsable civilmente, es necesario demostrar que el daño sufrido por el administrado fue consecuencia directa e inmediata de una actuación indebida en el proceso de calificación registral.

a) El criterio de la causalidad adecuada: En el derecho civil, uno de los criterios más aceptados para determinar el nexo causal es el de la causalidad adecuada, el cual sostiene que solo se debe considerar como causa jurídica del daño aquel hecho que, según el curso natural y ordinario de las cosas, podía razonablemente prever que generaría ese tipo de perjuicio. De este

modo, no se trata de vincular cualquier evento anterior al daño, sino únicamente aquel que sea idóneo para producirlo conforme a una evaluación razonable. Aplicado al caso de SUNARP, si un registrador formula una observación contraria a norma expresa, o interpreta de forma errada una disposición legal, generando con ello la imposibilidad de inscribir un título válido, se estaría configurando un hecho generador que, previsiblemente, puede acarrear perjuicios patrimoniales (como pérdida de un negocio, cancelación de un contrato, entre otros).

b) Relación causal directa vs. Concausas: Es importante diferenciar los supuestos en que SUNARP actúa como causa directa y exclusiva del daño, de aquellos en los que existen concausas. Por ejemplo, si el perjuicio sufrido por un ciudadano deriva en parte de una omisión del notario, del abogado del usuario, o de errores en la redacción del acto, la responsabilidad deberá analizarse con base en el principio de imputación objetiva y proporcional. En los casos de causalidad múltiple, corresponde a la parte demandante demostrar que la actuación de SUNARP no solo fue un antecedente, sino una condición necesaria y jurídicamente relevante en la producción del daño.

c) La prueba del nexo causal: Desde el punto de vista procesal, la carga de la prueba del nexo causal recae en quien alega el daño. El ciudadano afectado deberá probar, con medios idóneos (como resoluciones registrales, informes técnicos, comunicaciones, pericias o documentos notariales), que el daño sufrido no se habría producido de no haber existido el error u omisión del registrador público. Cabe resaltar que, al tratarse de un sistema formal, los actos registrales dejan constancia escrita de cada decisión adoptada, lo cual permite trazar con claridad la cadena de eventos que condujeron al daño, facilitando así el análisis del nexo de causalidad.

d) Interrupción o ruptura del nexo causal: Por último, existen supuestos en los que el nexo causal puede verse interrumpido, cuando un hecho posterior, autónomo y ajeno, rompe la relación entre la conducta del agente y el daño producido. Por ejemplo, si tras una observación indebida, el administrado decide de manera injustificada no subsanar ni volver a presentar su título, se podría alegar una ruptura del nexo causal atribuible al comportamiento de la propia víctima (conocido como concurrencia de culpa).

1.8. Los factores de atribución y los sistemas de responsabilidad Civil

Uno de los aspectos clave en el análisis de la responsabilidad civil es la determinación del factor de atribución, es decir, el criterio que permite vincular el daño con el agente generador y, en consecuencia, fundamentar la obligación de indemnizar. Este criterio responde a la

pregunta: ¿por qué debe responder el autor del daño? En el caso de SUNARP, la discusión gira en torno a si la responsabilidad debe ser entendida desde un sistema subjetivo (donde se exige la existencia de culpa o dolo) o objetivo (donde basta la existencia del daño y su relación con el funcionamiento defectuoso del servicio público).

a) Responsabilidad subjetiva del registrador

En el modelo subjetivo, la responsabilidad se configura si se acredita que el registrador público actuó con culpa o dolo, es decir, que incurrió en negligencia, impericia, imprudencia o intencionalidad en la calificación registral. Esta tesis requiere la prueba del comportamiento personal del funcionario que generó el daño, evaluando si actuó conforme al estándar de diligencia exigible en su función.

Sin embargo, este tipo de análisis encuentra limitaciones en el ámbito del servicio público, especialmente cuando no es sencillo individualizar la conducta del funcionario o cuando los daños se producen como resultado de una serie de actos institucionales, no siempre atribuibles a una sola persona.

b) Responsabilidad objetiva del Estado por el funcionamiento del servicio público

En contraposición, el modelo de responsabilidad objetiva ha sido ampliamente acogido en el ámbito de la actividad administrativa. Según esta concepción, no es necesario probar la culpa del agente, sino únicamente: que hubo un daño y que ese daño es imputable al funcionamiento anormal del servicio público.

Este criterio se fundamenta en el artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Perú, que establece el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, y en el artículo 1969 del Código Civil, complementado por la Ley N.º 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General), que reconoce la posibilidad de que el Estado responda patrimonialmente por los actos de sus órganos.

En este sentido, si se acredita que SUNARP —como entidad pública— brindó un servicio defectuoso (por ejemplo, una calificación errada, una interpretación incorrecta de la norma o la omisión de revisión de documentos relevantes), puede configurarse una responsabilidad del Estado, incluso sin necesidad de probar dolo o culpa del registrador individual.

c) Factores de atribución aplicables a SUNARP

Existen diversos factores de atribución que permiten fundamentar la responsabilidad civil de SUNARP, entre los cuales destacan:

Culpa del funcionario público: cuando se logra demostrar que el daño proviene de una actuación personal del registrador, que incumplió los deberes de diligencia, legalidad o razonabilidad que exige su función.

Actuación defectuosa del servicio público: cuando el sistema registral en su conjunto —ya sea por omisión, retardo, error o deficiencia - no presta adecuadamente el servicio, generando perjuicio al administrado.

Riesgo administrativo: derivado de la naturaleza misma de la función registral, que involucra decisiones técnicas que pueden tener consecuencias patrimoniales importantes. Bajo este criterio, el Estado asume el riesgo de sus propias decisiones y debe reparar los daños generados, aunque no se haya probado culpa individual.

d) Jurisprudencia relevante

La jurisprudencia nacional ha ido avanzando en el reconocimiento de la responsabilidad objetiva del Estado por el mal funcionamiento del sistema registral, sobre todo en casos donde la calificación incorrecta impidió ejercer derechos adquiridos legítimamente. En tal sentido, el Tribunal Constitucional ha sostenido que el Estado debe garantizar no solo la legalidad formal del acto administrativo, sino también su razonabilidad y adecuación al ordenamiento jurídico.

1.9. Análisis del caso

El análisis de la responsabilidad civil de SUNARP frente a una calificación registral errónea o inapropiada no se limita a la teoría jurídica, sino que se sustenta también en la interpretación de situaciones concretas ocurridas en la práctica registral. Para entender cómo los tribunales abordan estos casos, resulta fundamental revisar sentencias clave que han dado forma a la jurisprudencia sobre la materia. A continuación, se analiza el caso de la Casación n.º 1574-2018-La Libertad, procedente del Expediente n.º 02496-2011-0-16601-0-JR-CI-05, así como la Casación n.º 2609-2019, dos precedentes significativos en el ámbito de la responsabilidad de SUNARP por su actuación en la calificación registral.

La Casación n.º1574-2018-La Libertad, asuntos de la Zona Registral N.ºV – Sede Trujillo (procedente del Expediente n.º 02496-2011-0-16601-0-JR-CI-05): La Casación N.º 1574-2018 se origina en una demanda de repetición interpuesta por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) contra uno de sus registradores, Freddy

Froilán Ticona Arroyo. La SUNARP buscaba que el registrador le reembolsara la suma de dinero que tuvo que pagar como indemnización a un tercero, Luis Artemio Rodríguez Álvarez, debido a un error registral cometido por el registrador. El error consistió en la doble inscripción de un predio, lo que perjudicó al tercero que adquirió derechos sobre el mismo.

La Corte Suprema resolvió que la sentencia de vista adolecía de motivación aparente, ya que no justificaba adecuadamente las razones para desestimar la demanda de repetición. La Corte señaló que, si bien en el proceso de indemnización original solo se demandó a la SUNARP, esto no impedía que en el proceso de repetición se analizara la responsabilidad del registrador y su posible responsabilidad solidaria. El contexto de la Casación N.º 1574-2018, la discusión se centra sobre el derecho de repetición al Registrador Público, sin embargo, desde nuestra óptica debería ceñirse sobre la materia de la responsabilidad solidaria; debido ha que el registrador público si bien es cierto en el presente caso, no tuvo los elementos suficientes para determinar la duplicidad de partidas registrales sobre un mismo bien, debido a la falta del área técnica, y pues su diligencia fue revisar los tomos de las fichas para no caer en error como en el presente caso; también podríamos decir que sería casi imposible realizar esa laborar de revisar cada uno de los tomos, es por ello, que la responsabilidad solidaria, se ve reflejada de una manera parcial; debido a que la misma entidad debió prever estos tipos de situaciones.

Asimismo, de la Casación N.º 1574-2018, la SUNARP argumentaba que el registrador era totalmente responsable, por lo que aplicaban el derecho a repetición; sin embargo, el daño causado al tercero debido al error registral que ocasionó la doble inscripción del registrador público, debido ser analizado con un petitorio de responsabilidad solidaria. La Corte Suprema consideró que era necesario analizar si se configuraba la responsabilidad solidaria del registrador, lo cual es coherente con la doctrina peruana que permite exigir la reparación del daño a cualquiera de los responsables.

En el derecho peruano, *la responsabilidad solidaria* implica que cuando varias personas son responsables por el mismo daño, la víctima puede reclamar la totalidad de la indemnización a cualquiera de ellos. Esta figura busca proteger a la víctima, facilitando la reparación del daño.

Si bien Fernando de Trazegnies Granda es un autor peruano destacado que ha analizado en profundidad la responsabilidad civil, y en sus obras, se examina cómo, en situaciones de pluralidad de responsables, se puede atribuir la obligación de reparar el daño a varios sujetos Trazegnies (1999), es importante también considerar a Carlos Morales Hervias.

Carlos Morales Hervias, en sus estudios sobre derecho de obligaciones y responsabilidad civil, también proporciona un análisis valioso sobre la solidaridad pasiva y cómo se distribuye la responsabilidad entre los deudores en el contexto peruano. Sus trabajos a menudo exploran las implicaciones de la solidaridad en la reparación de daños y la protección de los acreedores. (Hervias, 2005)

Además, Leysser L. León, en sus textos sobre derecho de obligaciones, ofrece perspectivas sobre la responsabilidad solidaria, especialmente en lo que respecta a las garantías y la protección del crédito, temas intrínsecamente ligados a la forma en que se estructura la responsabilidad cuando hay múltiples deudores o responsables. (León, 2007).

La Casación n.º2609-2019-La Libertad: Se centra en una demanda de indemnización por daños y perjuicios interpuesta contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). La demanda se originó por un error en el registro de una compraventa de acciones y derechos de un predio, donde el registrador inscribió la transferencia a pesar de que la apoderada del vendedor no tenía las facultades para realizar la venta.

La Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación interpuesto por la SUNARP, confirmando la sentencia de vista que la condenaba a pagar una indemnización por daño emergente. La Corte consideró que la SUNARP es responsable por los errores de sus registradores en la calificación de títulos, lo que en este caso resultó en un registro indebido y causó perjuicio a los demandantes.

En el contexto de la Casación N.º 2609-2019, la responsabilidad solidaria no fue un tema central, ya que la demanda se dirigió exclusivamente contra la SUNARP. Sin embargo, analizando el caso a la luz de las doctrinas de responsabilidad solidaria, se podría argumentar lo siguiente:

Estando a lo indicado, se deberá entender como responsabilidad solidaria aquella que ocurre cuando varios deudores están obligados a la misma prestación, de modo que el acreedor puede exigir el cumplimiento total o parcial de la obligación a cualquiera de ellos. En el ámbito de la responsabilidad civil, esta doctrina se aplica cuando varias personas contribuyen a la acusación de un daño, permitiendo que la víctima reclame la totalidad de la indemnización a cualquiera de los responsables.

En el caso de la Casación N.º 2609-2019, se podría haber considerado la responsabilidad solidaria entre la SUNARP, el registrador negligente, el apoderado que actuó sin facultades

(Tania Rojas Medina), y el notario que autorizó la escritura pública defectuosa. Todos ellos, en diferentes niveles, contribuyeron al daño sufrido por los demandantes.

Por tal motivo, los argumentos de la Responsabilidad Solidaria, sería las siguientes:

SUNARP: Por su responsabilidad objetiva derivada de los errores de sus funcionarios en el ejercicio de la función registral. **Registrador:** Por su negligencia al no verificar adecuadamente las facultades de la apoderada. **Apoderada:** Por actuar sin tener las facultades para ello, causando directamente la transferencia indebida. **Notario:** Por no verificar la validez del poder y autorizar una escritura pública defectuosa, lo que facilitó el registro erróneo.

Ahora, en el contexto peruano, la concurrencia de agentes en la acusación del daño es un tema tratado al analizar la responsabilidad civil y el nexo causal. Fernando de Trazegnies Granda (e.g., en "La Responsabilidad Extracontractual") analiza cómo las acciones u omisiones de múltiples partes pueden contribuir a un resultado dañoso, lo que se alinea con la idea de pluralidad de agentes dañadores. Trazegnies (1999)

Asimismo, tenemos a la teoría de la causalidad es fundamental en la doctrina peruana de responsabilidad civil. Carlos Fernández Sessarego (e.g., en sus comentarios al Código Civil) examina el nexo causal y cómo se determina qué acciones son relevantes para atribuir responsabilidad. Este análisis es esencial para aplicar la causalidad adecuada, donde se busca establecer una conexión directa y previsible entre la acción y el daño.

Por otro lado, entiéndase que la "solidaridad impropia" puede no usarse exactamente igual, la doctrina peruana aborda situaciones donde múltiples partes deben responder por un daño. El Código Civil peruano regula las obligaciones solidarias, y autores como De Trazegnies y Fernández Sessarego explican cómo, en casos de responsabilidad civil, varias partes pueden ser responsables, aunque sus obligaciones no tengan la misma fuente directa. Trazegnies (1999) & Sessarego (2014)

En conclusión, si bien la casación se centró en la responsabilidad de la SUNARP, la aplicación de la doctrina de la responsabilidad solidaria podría haber permitido una distribución más equitativa de la carga indemnizatoria entre todos los que contribuyeron al daño, en línea con los principios de justicia y reparación integral.

La prueba de la imputabilidad es un elemento clave para establecer la responsabilidad, implicando demostrar que el daño fue causado por una acción u omisión atribuible al demandado, ya sea la SUNARP o el registrador. Esta prueba puede incluir documentación

registral, testimonios, informes periciales y la evaluación del cumplimiento de normas y procedimientos registrales.

La diligencia profesional es un estándar fundamental en la función registral, exigiendo que los registradores actúen con el cuidado, la atención y la pericia de un funcionario razonablemente prudente, lo que implica conocimiento de la ley, atención al detalle, consulta en caso de duda y actualización constante.

Conclusiones

1. La calificación registral, siendo un pilar fundamental para la seguridad jurídica, revela una dualidad crítica: su correcta aplicación fortalece el tráfico jurídico y protege los derechos de los administrados, pero su inadecuada ejecución, marcada por errores o negligencia, puede desencadenar graves perjuicios económicos y legales, erosionando la confianza en el sistema registral.
2. La responsabilidad civil de SUNARP frente a los errores derivados de una calificación registral defectuosa se presenta como un tema de alta complejidad, donde la determinación de la culpa, la identificación precisa del nexo causal y la adecuada atribución de los factores de responsabilidad exigen un análisis jurídico profundo y detallado, considerando las particularidades de cada caso y la necesidad de equilibrar la protección de los derechos de los usuarios con la eficiencia de la administración pública.
3. La necesidad de fortalecer el marco normativo y los mecanismos de control emerge como una conclusión ineludible, subrayando la importancia de implementar medidas que no solo prevengan los errores en la calificación registral, sino que también establezcan procedimientos claros y efectivos para garantizar una reparación adecuada y oportuna a los afectados, promoviendo así la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión del sistema registral.
4. La jurisprudencia nacional e internacional evidencia una tendencia creciente a reconocer la responsabilidad patrimonial del Estado por los daños derivados de errores en la calificación registral, lo que subraya la necesidad de que SUNARP adopte medidas preventivas y correctivas para minimizar estos riesgos y garantizar la seguridad jurídica.
5. La implementación de tecnologías de la información y la automatización de procesos registrales se presenta como una herramienta fundamental para reducir la

discrecionalidad en la calificación, minimizar los errores humanos y agilizar los trámites, lo que contribuiría a fortalecer la confianza en el sistema registral y a mejorar la eficiencia de la administración pública.

Recomendaciones

1. Se propone una reforma integral del Reglamento General de los Registros Públicos, con el objetivo de delinear con mayor precisión la responsabilidad civil tanto de los registradores públicos como de SUNARP, especificando los criterios para la determinación de la indemnización por daños y perjuicios y estableciendo mecanismos de protección para los usuarios frente a los errores registrales.
2. Implementar programas de capacitación y actualización continua para los registradores públicos, enfocados en el fortalecimiento de sus competencias en derecho registral y en la promoción de las mejores prácticas en la calificación de títulos, con el fin de elevar la calidad del servicio registral y minimizar la ocurrencia de errores.
3. Desarrollar e implementar soluciones tecnológicas innovadoras que optimicen los procesos de calificación registral, incluyendo la automatización de tareas repetitivas, la incorporación de sistemas de inteligencia artificial para la detección de errores y la creación de bases de datos centralizadas y actualizadas, con el objetivo de reducir la discrecionalidad, aumentar la eficiencia y minimizar los errores humanos.
4. Establecer mecanismos de control interno más rigurosos y eficientes, que permitan la detección y corrección oportuna de errores en la calificación registral, así como la implementación de sistemas de auditoría y supervisión que garanticen el cumplimiento de los estándares de calidad y la rendición de cuentas por parte de los registradores.
5. Promover una mayor difusión de información y concientización entre los ciudadanos sobre sus derechos y los mecanismos de protección disponibles en caso de errores en la calificación registral, incluyendo la creación de canales de comunicación accesibles y la implementación de campañas educativas que fomenten la transparencia y la confianza en el sistema registral.

Referencias bibliográficas:

- Álvarez, J. (2019). El principio de legalidad y la calificación registral en el derecho registral peruano. Editorial Jurídica Pacífico.
- Aragón, M. (2021). Responsabilidad civil del Estado y sus funcionarios: Un análisis jurisprudencial y doctrinario. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Castillo, J. (2021). El rol de la calificación registral en la seguridad jurídica: Análisis y propuestas de mejora. Editorial Jurídica del Perú.
- Cabanellas, G. (2018). Derecho registral y notarial: Principios y aplicaciones prácticas. Editorial Heliasta.
- Congreso de la República del Perú. (2019). Ley N.º 26366 – Ley de Organización y Funciones de la SUNARP. Diario Oficial El Peruano.
- Corte Suprema del Perú. (2018). Casación N.º 142-2018-Lima: Sobre responsabilidad civil del registrador público por error en calificación registral.
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2020). Caso López Mendoza vs. Venezuela: Responsabilidad del Estado por errores registrales y violación de derechos patrimoniales.
- Fernández, A. (2018). Los desafíos del sistema registral en España y América Latina: Una visión comparada. *Revista de Derecho Registral*, 15(2), 45-67.
- Flores, C. (2021). Seguridad jurídica y registros públicos: Un enfoque multidimensional. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- García, R. (2020). Errores en la calificación registral y su impacto en la seguridad jurídica: Un enfoque desde el derecho comparado. *Revista Peruana de Derecho*, 45(2), 89-112.
- Gamarra, L. (2019). La función registral y su impacto en la seguridad jurídica del Perú. Fondo Editorial PUCP.
- Gutiérrez, P. (2020). Normativa y procedimientos en la calificación registral: Fundamentos y desafíos en América Latina. Universidad de Lima.

- Hernández, M. (2020). Responsabilidad del Estado en el ámbito registral: Una aproximación jurídica y doctrinal. Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- Linares, R. (2017). El impacto de los errores registrales en la economía y el derecho de propiedad. Fondo Editorial de la Universidad del Pacífico.
- Martínez, F. (2021). Automatización y digitalización de los registros públicos: Experiencias internacionales y retos en Perú. *Revista de Innovación y Derecho*, 27(3), 102-128.
- Mendoza, J. (2018). Propuestas para una reforma integral del sistema registral peruano. Congreso de la República del Perú.
- Navarro, S. (2022). Innovaciones tecnológicas en la función registral: Inteligencia artificial y blockchain en los registros públicos. *Revista de Derecho Digital*, 12(1), 77-95.
- Ortiz, V. (2020). La indemnización por errores en la calificación registral: Análisis de la responsabilidad patrimonial del Estado. *Gaceta Jurídica de Lima*, 38(4), 56-74.
- Organización de los Estados Americanos – OEA. (2019). Estudio sobre la responsabilidad del Estado por actos registrales en América Latina. Secretaría General de la OEA.
- Peralta, F. (2022). La calificación registral en el Perú: Análisis de la función registral y su responsabilidad jurídica. *Gaceta Jurídica*, 58(3), 34-57.
- Pérez, D. (2021). Fundamentos jurídicos de la responsabilidad civil de la administración registral en el Perú. *Revista de Derecho Público*, 29(2), 112-135.
- Quispe, E. (2023). Seguridad jurídica y su relación con la estabilidad económica en el Perú: Un análisis desde el derecho registral. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ramírez, T. (2022). Errores en la calificación registral: Causas, consecuencias y mecanismos de solución en el derecho comparado. Universidad de los Andes.
- Rivera, H. (2019). Desafíos y oportunidades en la modernización del sistema registral en Latinoamérica. Universidad Autónoma de México.
- Sánchez, R. (2019). Jurisprudencia relevante sobre la responsabilidad civil del Estado en materia registral. Universidad Nacional de Colombia.

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2020). Manual de procedimientos registrales y principios aplicables en la función registral.
- Torres, G. (2018). Seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario: La importancia de la función registral en el desarrollo económico. Universidad de Piura.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2020). Jurisprudencia relevante en materia de responsabilidad civil del Estado y registros públicos. Boletín Oficial, 12(4), 77-101.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2019). Expediente N.º 00387-2019-PA/TC: Análisis del principio de seguridad jurídica en materia registral.
- Vargas, L. (2022). Mecanismos de reparación ante errores registrales: Análisis normativo y propuestas de mejora en el Perú. Revista de Derecho Administrativo, 40(1), 90-113.
- Vásquez, L. (2023). Seguridad jurídica y errores en la calificación registral: Análisis del impacto en la propiedad inmobiliaria en Perú. Revista de Derecho Registral, 30(1), 55-79.
- Hervias, M. (2005). Vista de La responsabilidad en la norma jurídica privatística a propósito de la responsabilidad por incumplimiento de obligaciones y de la responsabilidad civil (aquiliana o extracontractual). Edu.pe. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/2780/2676>
- León, L. L. (2007). Derecho de Las relaciones obligatorias. Scribd. <https://es.scribd.com/document/520557857/Derecho-de-Las-Relaciones-Obligatorias>
- Martínez, .: Eduardo Hernández. (2024). RESOLUCIÓN No. 2872-2024-SUNARP-TR (NSIR-T). Gob.pe:9443. <https://api-gateway.sunarp.gob.pe:9443/sunarp/sirtribunal/sirtribunal-wauth/obtenerAdjunTribunal/66eb8b50-c1f1-448c-8a43-4ceab59351e0>
- Trazegnies Granda, F. (2001). La responsabilidad extracontractual: Arts. 1969-1988. T. II (Pontificia Universidad Católica del Perú, Ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/items/636b5416-aacd-4ad6-b91c-7e0d0aa21a95>