



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Corrientes, 27 al 30 de septiembre de 1988

DESPACHO TERCER PLENARIO

TEMA:

SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR EN CASOS DE PUBLICIDAD REGISTRAL ERRÓNEA PROVOCADO POR DOLO O ERROR EN DOCUMENTOS, EN ASIENTOS O EN CERTIFICADOS E INFORMES.

VISTO:

La necesidad de establecer pautas que permitan concretar los supuestos de exclusión de la responsabilidad del registrador, y

CONSIDERANDO:

Que de ordinario suele confundirse la responsabilidad del Estado con la que le puede corresponder al funcionario registrador, de modo tal que acreditada la primera se dé por segura la segunda.

Que de conformidad con la legislación positiva vigente, tanto una como otra pertenecen al campo de la responsabilidad aquiliana por lo que debe excluirse a la responsabilidad objetiva.

Que "prima facie", la responsabilidad del Estado deviene por aplicación del principio según el cual "todo aquel que produzca un daño a otro, tiene la obligación legal de su reparación, siempre y cuando en su producción hubiere actuado con negligencia culpable o dolo"; sea que esa actuación le corresponda al registrador en forma exclusiva, o al propio Estado en la elección de los procedimientos registrales aplicables, y a los medios de seguridad adoptados como resguardo de la documentación registral.

Que como se advierte, la responsabilidad del registrador, exige una actuación o intervención personal inadecuada de conformidad a pautas preestablecidas, sea por



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

culpa o dolo en su producción, y obviamente que con ello produzca un daño a tercero en forma inmediata en su caso.

Que esa actuación antijurídica debe presuponer en el caso la existencia de documentos auténticos y asientos registrales, prima facie inobservables, ya que en caso contrario su conducta excede el marco de responsabilidad, si en la calificación a su cargo, no pudo advertir tales irregularidades actuando con la debida diligencia.

Que la diligencia debida en la especie, se enmarca en la “creencia” de la bondad de los elementos calificados, merced a la “apariencia” que exteriorizan los mismos, medida por la regularidad de tales elementos; toda vez que el registrador no asume en su actividad el rol de “ius perito” para determinar la autenticidad de cada elemento intrínseco que se exterioriza en esos documentos y/o asientos de registro.

Por ello,

LA XXV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DECLARA

- 1° En orden a la determinación de la responsabilidad del registrador por motivo de eventual incumplimiento de funciones, deben aplicarse los principios y normas jurídicas que informan a la responsabilidad subjetiva.
- 2° La responsabilidad del Estado no debe implicar necesaria y fatalmente la responsabilidad del registrador.
- 3° A los fines de la determinación de las causas originadas de daños, mediando actividad funcional del registrador, deben considerarse como eximentes de responsabilidad:
 - a) Los supuestos en los cuales dicho funcionario hubiere actuado con la debida diligencia en el desempeño de sus tareas, y los daños resultaren como consecuencia directa e inmediata de irregularidades documentales de los instrumentos calificados, sea por su falta de autenticidad, adulteración o insinceridad de su contenido ideológico, y/o asientos adulterados, o no auténticos o errores materiales, sin que en este último la causa del error resultare en forma manifiesta del propio asiento motivo de calificación.
 - b) Cuando el daño provenga de la falta de seguridad y/o eficacia del procedimiento registral establecido por el Estado, en ejercicio del



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

monopolio de la organización y cumplimiento de la publicidad jurídica registral inmobiliaria, y la elección de los medios técnicos a emplear en la prestación del servicio.

- c) Cuando no obstante el daño resultare de la actividad del registrador y el particular damnificado, sabiendo de la existencia del incumplimiento funcional, dejare perder la chance del aseguramiento de su derecho, omitiendo adoptar las medidas necesarias a su alcance.
- d) Cuando no sea factible la regular prestación del servicio por causas no imputables al registrador.

Considerase “deber de diligencia” a lo fines de lo establecido en el punto a) del presente artículo, la creencia en la bondad de los elementos calificados por parte del registrador, en razón de la “apariencia” de regularidad que exteriorizan los mismos.

Las causas eximentes de responsabilidad mencionadas en este artículo tienen carácter meramente anunciativas.

- 4°. El registrador no asume en el cumplimiento de sus funciones el rol ius perito, con cargo de analizar y decidir acerca de la autenticidad del documento, y apoyo documental de los asientos registrales preexistentes, en virtud de exceder tales cargas el marco de la diligencia debida, concebida con los alcances establecidos en el anteúltimo párrafo del artículo 3°.
- 5°. La responsabilidad del registrador en el cumplimiento de sus funciones, implica en cada caso la necesaria investigación de su intervención, y ante la culpabilidad en tal desempeño, deben adoptarse todas las medidas disciplinarias, correctivas, reparadoras y ejemplarizantes que correspondan; teniéndose en especial consideración el principio según el cual, cuanto mayor sea el deber de obrar con plena diligencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la responsabilidad que emanen de sus propios actos.