

La responsabilidad del titular registral del dominio

por
Luis MOISSET de ESPANÉS

Comercio y Justicia, Semanario Jurídico, N° 22, 26 diciembre 1977

En más de una oportunidad hemos tenido que ocuparnos de la responsabilidad que cabe al dueño de un automotor, que entrega la posesión de la cosa, sin que se efectúe la inscripción registral correspondiente.

Señalamos que en tales casos, en virtud del carácter constitutivo que tiene la registración de los automotores, el dueño continúa siendo quien figura inscripto en el Registro y que en tal carácter deberá sufrir las acciones de daños y perjuicios que contra él dirijan las víctimas de accidentes ocasionados con ese vehículo.

El régimen de la ley es muy claro, y la Cámara de Villa Dolores, en el fallo que comentamos, lo aplica con acierto.

Lo que deseamos destacar en esta oportunidad es que a los mismos resultados se llegaría en materia de inmuebles, pese a que para esos bienes la publicidad registral tiene solamente efectos "declarativos", es decir de oponibilidad a terceros, en virtud de lo que establece el artículo 2505 del Código Civil.

Supongamos que el propietario de un inmueble lo enajena, mediante escritura pública y efectúa la tradición de la cosa, pero no se registra esa transferencia. En tal caso se ha operado la transmisión de la propiedad, ya que hay título (escritura pública) y modo (tradición), pero dicha transferencia, mientras no sea inscripta es inoponible a terceros. Por razones de cualquier índole las partes solicitan al escribano que no inscriba los títulos, y registralmente el dominio continúa a nombre del enajenante que, en este caso, a diferencia de lo que ocurre con los automotores, ya no es el propietario.

En tal situación sucede que se desprende un trozo de cornisa e hiere a un transeúnte; la víctima, para intentar su acción solicita un informe al Registro de la Propiedad, que le

suministra el nombre del ex-propietario, que todavía figura como titular del dominio, y -en consecuencia- a él lo demanda.

¡La demanda está bien dirigida contra el titular del dominio! El código civil, en el último párrafo del art. 2505 es terminante:

"...Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas".

El tercero puede actuar contra el anterior propietario, que todavía figura como titular registral, como si continuase el dueño, porque para él es como si la transferencia de la propiedad no se hubiere operado.

Se trata de una consecuencia lógica de la publicidad registral; la persona que continúa apareciendo como titular del derecho de dominio -aunque no lo sea ya- crea una "apariencia" respecto de los terceros, y esa situación de "apariencia" es lo que justifica que sobre él continúe pesando la responsabilidad que correspondería al propietario.

La víctima no tiene porqué indagar las relaciones que pueden existir entre el titular registral, que continúa "publicando" su situación de dueño, y los posibles adquirentes de la cosa.

Frente a la víctima debe responder el titular registral, sin perjuicio de que luego tenga una acción de reintegro contra el verdadero propietario.

CONCLUSIÓN

El carácter declarativo de la inscripción (propio de nuestro régimen de propiedad inmobiliaria), o el carácter constitutivo (que se da en el régimen de automotores), no cambian la solución legal en cuanto se relaciona con la responsabilidad del titular registral del dominio.

En ambos casos la víctima está legitimada para dirigirse contra quien figure como dueño en los registros, sea porque esa transmisión le resulta inoponible (hipótesis de los inmuebles, artículo 2505), sea porque ni siquiera ha habido transmisión de la propiedad (hipótesis de los automotores, artículos 1

y 27 del decreto-ley 6582/58, texto ordenado).