

EL DERECHO DEL CONSUMIDOR A LA INFORMACIÓN REGISTRAL*

Por Lilia Noemí Diez * *

SUMARIO:

1- UNA NUEVA FORMA DE DEFENSA DEL DERECHO DEL CONSUMIDOR: LA INFORMACIÓN REGISTRAL. 2- IMPORTANCIA DE LA INFORMACIÓN. 3- ¿QUIÉNES DEBEN INFORMAR? 4- LA INFORMACIÓN REGISTRAL PARA EL USUARIO DEL SERVICIO PÚBLICO. 5- ALCANCES DE LA INFORMACIÓN. 6- MEDIOS DE INFORMACIÓN. a) Informes escritos. b) Informes verbales (consulta directa). c) Servicios Registrales de Protección a los Consumidores. 7- LÍMITES DEL DERECHO A LA INFORMACIÓN. a) La rogación. b) Justificación del interés legítimo del solicitante de la información. c) La intimidad personal del titular de un derecho registrado. 8- RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR POR LA INFORMACIÓN BRINDADA. 9- CONCLUSIONES.

1- Una nueva forma de defensa del Derecho del Consumidor: la información registral

Con la sanción de la Constitución de 1994, y entre los nuevos derechos, se legisló en el art. 42 el derecho de los consumidores y usuarios a recibir una información adecuada y veraz. Este derecho de rango constitucional fue poste-

* Especial para la *Revista del Notariado*.

** Subdirectora del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia del Chaco.

riormente legislado específicamente en el art. 4 de la Ley de Defensa del Consumidor (Ley N° 242240), generando derechos y obligaciones, tanto para quien informa, como para quien es destinatario de esa información.

También creemos que esta ley complementó a leyes que, como la 17801, regulan una información específica: la información registral. Incidencia ésta que estudiaremos en este trabajo.

2- Importancia de la información

En su famoso mensaje de 1962 al Congreso sobre los intereses del consumidor, merecedores de protección, el entonces presidente de los EE.UU., J.F. Kennedy, mencionaba el derecho a la seguridad, el derecho a la vida y a la salud, el derecho a ser informado, el derecho a elegir y el derecho a ser oído.¹

En un mundo dinámico, donde muchos negocios se formalizan de modo muy rápido o por medio de computadoras, estar informado es hoy una necesidad imperiosa, necesidad que creemos existió siempre para lograr un orden en la sociedad, y basta para ello recordar como ejemplo al art. 928 del Código Civil, que regula el error de hecho, al señalar que el contratante que confía es inducido a error por el que debe informar, y es éste quien debe cargar con los riesgos, información que de acuerdo con el mandato constitucional debe ser adecuada y veraz y aquí nos auxilia Manuel Seco, enseñándonos: “adecuada”: del verbo adecuar, proporcionar, acomodar una cosa a otra, y “veraz”: que dice la verdad.² Pues bien, adecuada y verdadera debe ser la información “que se le brinde al beneficiario o al consumidor, de acuerdo con lo establecido en el art. 4 de la ley 24240.

El nuevo derecho a la información está legislado en el art. 4 de la ley, que podría haberse limitado a establecer el deber de informar acerca de las características esenciales del producto o servicio ofrecido, pero la ley ha optado por hacer una enunciación de los datos que debe satisfacer esta información, sin que esto implique una enumeración taxativa; la información, de acuerdo con el texto legal, debe ser: “cierta”, “objetiva”, “veraz”, “detallada”, “eficaz”, “suficiente”, y versar sobre las características esenciales del bien o servicio. Según este artículo, los sujetos obligados deben informar en forma “cierta y objetiva” sobre las características esenciales de los productos o servicios que ofrecen.

Como si quedare duda sobre el significado de la palabra “cierta”, el artículo agrega que esa información debe ser “veraz”. Lo destacable de la norma es que exige que la información sea “detallada” y no de carácter general y que sea “suficiente de modo que no queden dudas al usuario.”³

1 Jorge Mosset Iturraspe, *Defensa del consumidor - Ley 24240*. Ed. Rubinzal-Culzoni, 1ª ed., Santa Fe, 1993, pág. 78.

2 Manuel Seco, *Diccionario de dudas y dificultades de la lengua castellana*. 6ª edición. Ed. Espasa-Calpe, Madrid, 1993, pág. 507.

3 “La información se constituye en un derecho esencial para el consumidor, puesto que éste carece por lo general de conocimientos acerca de las características de los bienes y servicios que va a adquirir. La información puede darse en forma oral o por escrito, ya sea por medio de carteles, folletos, o pequeños libros; la elección del medio corresponde a quien deba informar. Creemos que la mayor y más completa información que obtenga el consumidor lo colocará en

3- ¿Quiénes deben informar?

Tienen la obligación legal de informar por disposición del art. 2 de la ley que en su parte pertinente dice: “todas las personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública... que en forma profesional... presten servicios a consumidores o usuarios...”

Tan importante resulta la prestación de los servicios públicos que se ha reglamentado el derecho de huelga para los trabajadores de servicios públicos^{4 5}. El art. 2 señala entre los obligados a su cumplimiento a las personas jurídicas de naturaleza pública o privada. O sea, también al Estado comprendido en el art. 33 inc. a) del Código Civil y por ende al registrador inmobiliario. Entre ellos se encuentra el registrador de la propiedad inmueble, que junto a los demás registradores públicos del país tiene a su cargo la publicidad de derechos por imperativo legal, teniendo en cuenta que el servicio que brindan se caracteriza por el interés público comprometido, y su particularidad más saliente es la obligatoriedad de su prestación, siendo éste un deber ineludible de ser prestado por parte del Estado y, en el caso del registrador inmobiliario, la imperatividad del servicio es tan importante que la falta o negativa por parte de quien esté a cargo ha de tenerse por falta gravísima, según Marienhoff⁶; en idéntico sentido opina Gordillo⁷.

Asimismo, el art. 31 de las Directivas de las Naciones Unidas establece que “compete a la Administración Pública la formulación de programas generales de educación e información al consumidor, teniendo en cuenta las tradiciones culturales del pueblo de que se trate”. Queda claro que atañe a la función de gobierno proporcionar información a los consumidores a fin de que puedan discernir, pudiendo hacer elecciones bien fundadas de los bienes o servicios que desean adquirir.⁸

Esta mejor capacitación que la información brinda a los consumidores tiene mucha relevancia cuando de lo que se impone informar no es acerca de servicios que prestan otros, sino acerca de los servicios que presta el propio Estado. Queda claro que atañe a la función de gobierno proporcionar infor-

una posición más ventajosa frente al contratante; su decisión estará más fundada en el conocimiento de la cosa o servicio a adquirir, con lo que creemos será un contratante menos “débil” cuanto más información posea.”: Juan M. Farina, *Defensa del consumidor y del usuario*. 1ª edición. Ed. Astrea, Bs. As., 1995, pág. 97.

4 Dto. N° 2184/90.

5 Este tema se halla tratado con amplitud en *El derecho de huelga y la función pública*, por Benito Pérez, en Revista del Colegio de Abogados de La Plata. N° XXX, N° 50, pág. 15.

6 Miguel S. Marienhoff, *Tratado de Derecho Administrativo*, Tomo III, B. Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1970, pág. 336.

7 Gordillo, Agustín, *Tratado de Derecho Administrativo*, Tomo 2. Ed. Macchi-López, Bs. As., 1975. Cap. XXI, pág. 2.

8 “El derecho del consumidor a recibir una información adecuada que le permita realizar elecciones bien fundadas ha sido explícitamente consagrado a nivel universal por las directrices sobre protección al consumidor aprobadas en 1985, por las Naciones Unidas, (art. 3º inc. c)”: del trabajo elaborado por los autores Rubén S. Stiglitz y Gabriel A. Stiglitz, en *Defensa de los Consumidores de productos y servicios - Daños - Contratos*. Ed. La Rocca. 1ª edición. Bs. As., 1997, pág. 43.

mación a los consumidores a fin de que puedan discernir, pudiendo hacer elecciones bien fundadas de los bienes o servicios que desean adquirir.⁹

Esta mejor capacitación que la información brinda a los consumidores tiene mucha relevancia cuando de lo que se impone informar no es acerca de servicios que prestan otros, sino acerca de los servicios que presta el propio Estado.

4- La información registral para el usuario del servicio público

Concebido el Registro de la Propiedad Inmueble como una oficina cuya función consiste precisamente en informar al público, debiendo ofrecer una información amplia y sin trabas burocráticas que redunde en beneficio de cualquier persona que, justificando un interés legítimo, se quiera servir de los datos que posee el registro inmobiliario por medio de la prestación de una información ininterrumpida, regular, uniforme y obligatoria por parte del registrador¹⁰.

La información que brinda el Registro de la Propiedad Inmueble, cumpliendo el precepto constitucional, debe ser “adecuada” y “veraz”. Además, conforme lo dispuesto en la ley 24240, la información debe ser “veraz”, “detallada”, “eficaz” y “suficiente”. Y aquí nos auxilia otra vez Manuel Seco¹¹, enseñándonos el significado de la palabra “eficaz”: que tiene la virtud de producir el efecto deseado, y “suficiente”: apto o idóneo para una cosa.

Ahora bien, la información que debe brindar el registrador está contenida en el art. 23 de la ley 17801, no es la condición de consumidor la que permite tener un mayor acceso a la información registral. Para la ley 17801, la información registral se brinda a cualquier persona que acredite un interés legítimo en conocer la información solicitada, siendo innecesaria la condición de consumidor, simplemente el legislador ha creído conveniente acercar el Registro de la Propiedad Inmueble al ciudadano, sea o no consumidor, dentro de una política generalizada de que la administración pública debe estar al servicio de todos¹².

9 “El rol del estatal en la materia debe partir de la consagración de un sistema legal efectivo de protección del consumidor, que reconozca expresamente sus derechos fundamentales, establezca las soluciones substanciales para las cuestiones básicas emergentes de las relaciones sustanciales de consumo y, finalmente, consagre mecanismos concretos de implementación que permitan hacer valer efectivamente sus derechos”. Gabriel Stiglitz, *Reglas para la defensa de los consumidores y usuarios*. Ed. Juris, Rosario, 1997, pág. 118.

10 En idéntico sentido se expresa José Antonio Domínguez Luis en su obra *Registro de la Propiedad y Administración Pública, Servicio Público y Función Pública Registral*. 1ª edición. De Comares. Granada, 1995, págs. 186 y ss., y Luis Diez Picazo, en *Fundamentos de Derecho Civil y Patrimonial -III-*. Ed. Civitas, Madrid, 1995, págs. 304 y 305.

11 Manuel Seco, op. cit., pág. 351.

12 “En razón de lo expuesto es que toda actividad que esté dirigida a satisfacer una necesidad o interés general es entendida como un servicio público, y como consecuencia de ello el control de la sociedad sobre tales servicios viene a ser impuesto por su propia naturaleza”. Carlos Alberto Eschevesti- *El servicio público. Los derechos del usuario. La motorización por vía del amparo y la reciente ley de protección al consumidor: en Derecho del Consumidor*. Ed. Juris, 1ª edición, Rosario, 1994, pág. 23 y también en J.A. 1994-I-885, apartado I.

5- Alcances de la información

Es éste un aspecto que para nosotros reviste una importancia crucial, puesto que creemos, como ya lo expresáramos más arriba, que hay que potenciar la función del registrador en un doble sentido: por un lado, adoptando sistemas en los que la publicidad registral traiga consigo una actuación activa de información por parte del registrador, lo que indudablemente supone una mayor comodidad para el destinatario de la publicidad registral y, por otro lado, aprovechando el carácter de profesional del derecho del registrador para la emisión de informes explicativos de la situación registral de la finca o de los derechos inscriptos. Sobre estas premisas creemos que debe contemplarse la reforma a la ley 17801 con el fin de potenciar la información registral -como ya lo hemos expresado- siendo irrelevante, desde este punto de vista, la figura del consumidor.

Es muy importante el significado que tiene la información en el ámbito registral, toda persona que solicita un servicio público tiene el derecho a la información veraz, detallada, eficaz y suficiente de las características esenciales del servicio que solicita¹³. Incluso creemos que éstos son el espíritu y la letra de los arts. 2, 4, 19 y concordantes de la ley de Defensa del Consumidor, y que estos principios estaban ya, aunque no explícitos, en el artículo 27 última parte de la ley 17801, y en algunas leyes y decretos provinciales reglamentarios de la ley 17801.

La actual legislación registral no dispensa una protección distinta al consumidor por lo que respecta a la información que deben prestar los registradores. Hasta ahora no ha habido una voluntad legislativa de querer armonizar la normativa registral con la protección del consumidor¹⁴. En realidad no se ha planteado cómo se puede armonizar y articular la protección del consumidor con los principios inmobiliarios, ni siquiera cuando se trata de la información registral. No obstante, el registrador debe ser consciente de que la información es especialmente necesaria para quienes tienen una posición jurídica débil en la relación contractual. Con la actual legislación registral, tiene el registrador suficientes instrumentos a su alcance para prestar a los usuarios un verdadero servicio, al que está obligado -además- por formar parte de la organización jurídica del Estado.

Creemos también que, conforme a lo dispuesto en los artículos ya citados de la ley 24240, el registrador debe informar sobre las cláusulas de trascendencia real, insertas en un contrato de adhesión, que esté por celebrar el usuario y que luego deba registrarse, siendo éste el motivo de consulta; entendemos que al interesado le puede preocupar especialmente el carácter abusivo o no de una cláusula, lo que obliga al registrador a pronunciarse. Igualmente tiene

13 Quien ha tratado con amplitud las funciones del Registro de la Propiedad es Jesús López Medel, en su obra, *Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público*, 3ª edición, reimpresión, Madrid, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales, pág. 231.

14 Stiglitz, op. cit., pág. 43.

el registrador la obligación de informar y emitir dictamen, cuando es requerido, acerca de las consecuencias que pueden darse en cuanto a la inscripción, según sean las cláusulas de trascendencia real, individuales o generales. Como señala Lacruz Berdejo¹⁵, dada la función de calificación, el registrador puede informar sobre las cláusulas de trascendencia real, y antes de comprobar la validez de la cláusula debe comprobar si las cláusulas son suficientemente claras y precisas para ser inscriptas, en el caso de que el usuario o consumidor le exhiba un documento que las contenga (conf. arts. 2 y 4 de la ley 24240); de lo contrario, la información se limitará a como se ha venido haciendo hasta ahora, a brindar noticias sobre la finca^{16 17}.

Reiteramos que cuando se trata de información registral, el registrador debe ser consciente de que la información es especialmente necesaria para quienes ocupan una posición jurídica débil en la relación contractual.

No obstante, nosotros pensamos que con la actual legislación registral modificada por la Ley de Defensa del Consumidor, como ya señaláramos, tiene el registrador dos instrumentos jurídicos muy valiosos para prestar un buen servicio al consumidor o usuario.

6- Medios de información

a) Información escrita

Contenida genéricamente en los arts. 22 y 27 de la ley 17801, puede consistir en la copia autenticada del folio real correspondiente¹⁸, o un extracto de uno

15 José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asís Sancho Rebullida, *Derecho Registral Inmobiliario Registral*, Ed. Bosch, Barcelona, 1984, pág. 2.

16 El Proyecto de ley de Condiciones Generales de la Contratación (se publicó en el Boletín General de las Cortes Generales el 5 de septiembre de 1997, de España, que recoge la Directiva 93/13 de la Comunidad Económica Europea, del Consejo del 5 de abril de 1993, en su Disposición Adicional Segunda, (modificatoria de la legislación hipotecaria) Apartado Cinco, distingue en su punto 1 entre la “información registral” y la “información registral dirigida al consumidor” y expresa: “Cinco. El art. 258, que irá precedido del epígrafe «Información al consumidor», queda redactado así: “1. El Registrador, sin perjuicio de los servicios prestados a los consumidores por los centros de información creados por su Colegio Profesional, garantizará a cualquier persona interesada la información que le sea requerida, durante el horario habilitado a tal efecto, en orden a la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación, la minuta de inscripción, de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación, la minuta de inscripción, y los medios legales para la posible subsanación, de los defectos advertidos en los títulos que se hayan presentado en el Libro Diario, para la inscripción de los derechos en ellos contenidos. Asimismo el Registrador de la Propiedad, en el ejercicio profesional de su función pública, informará a los consumidores en los asuntos propios de su especialidad y competencia”. Boletín del Colegio de Registradores de España, Año 1997 -Noviembre N° 31- (2ª época). págs. 2805-2816.

17 En la Exposición de Motivos de la ley, señalada en la nota anterior, modifica a la ley 261984, del 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y expresa, en su punto IX, con referencia a la Disposición, Adicional Segunda (transcripta en la nota N° 15). “La Disposición Adicional Segunda modifica la ley Hipotecaria, para acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor, y sobre condiciones generales, adecuando las mismas, y a la legislación sobre protección de datos de las labores de calificación, información y publicidad formal. Boletín op. cit. pág. 2807.

18 Américo Atilio Cornejo, *Derecho Registral*, 1ª ed., Ed. Astrea, Buenos Aires, 1994, pág. 141.

o varios asientos, o en la copia íntegra de documentos según las necesidades del caso. En concordancia con el art. 23, este modo de información es regulado por las reglamentaciones locales de la ley nacional registral, las que en su mayoría no expresan cómo debe ser brindada esta información, indicando sólo el medio (por escrito). Afortunadamente, la Ley de Defensa del Consumidor en su art. 4 ha suplido esta laguna legal.

b) Información oral: [Consulta directa]¹⁹

Contenida genéricamente en el art. 27 de la ley 17801, en concordancia con el art. 23, este modo de información es regulado por las reglamentaciones locales de la ley nacional registral, las que en su mayoría no expresan cómo debe ser brindada esta información, indicando sólo el medio (verbalmente). Afortunadamente, la ley de Defensa del Consumidor en su art. 4 ha suplido esta laguna legal.

c) Servicios registrales de información a los consumidores

Creemos que de acuerdo con lo preceptuado por la Ley de Defensa del Consumidor, debería instituirse en cada Registro de la Propiedad Inmueble del país, un servicio registral de información y consulta para los usuarios y consumidores. Que los informe desde su posición de consumidores, circunscribiéndose al ámbito estrictamente de los derechos reales, la información acerca de la finca registral, y la teoría del contrato que se va a celebrar, sus ventajas y desventajas, para que el usuario o consumidor puedan evaluar la conveniencia de celebrarlo.

7- Límites al derecho de información

a) La rogación

El principio de rogación contenido en el art. 6 de la ley 17801 significa que para que el registrador actúe es necesario que una persona (usuario o consumidor) le formule una petición²⁰.

La petición contenida en una solicitud es el primer límite que tiene el registrador en su labor informativa, pues no puede informar acerca de algún dato que no le fue solicitado en la petición de informes (art. 27 de la ley 17801)²¹.

19 José Víctor Sing. *Publicidad Registral, Medios, Efectos, Personas legitimadas para solicitarlas*, Ponencia presentada al IV Comité Latinoamericano de Consulta Registral, págs. 8 y 9.

20 Acerca de quiénes pueden efectuar la petición -ver- Edgardo O. Scotti, *Derecho Registral Inmobiliario - Modalidades y efectos de las observaciones registrales*. Reimpresión, 1983, Ed. Universidad, pág. 126.

21 Acerca del principio de rogación. Luis Moisset de Espanés, *Publicidad Registral*, 1ª edición, Ed. Advocatus, Córdoba, 1991, pág. 77. - Luis Moisset de Espanés, *Publicidad Registral*. Ed. Advocatus, 2ª edición corregida, Córdoba, 1997, pág. 86. - Fernando J. López de Zavalía, *Curso Introductorio de Derecho Registral*, 1ª edición, Ed. Víctor P. de Zavalía, Buenos Aires, 1983, pág. 403. - Raúl R. García Coni; Ángel Frontini, *Derecho Registral Aplicado*, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1993, pág. 149. - Raúl R. García Coni, *Registración Inmobiliaria Argentina*, 1ª edición, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1983, pág. 97. - Luis Moisset de Espanés; Horacio Vaccarelli, *Sistema Registral Inmobiliario Argentina-Paraguay*, 1ª edición, Zavalía Editor, Buenos Aires, 1994, pág.

Esta petición debe ser clara y concreta, referida al dato informativo que se requiera, debiendo ser redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local de la ley 17801 en cada provincia (art. 7 ley 17801). Si luego de la calificación registral el registrador entiende que la petición está incompleta, poco clara, o indeterminada con respecto a la información que desea obtener, debe devolver sin diligenciar el documento a su solicitante, haciéndole saber tales circunstancias para que las aclare o complete; de ese modo le podrá ser brindada la información.

b) Justificación del interés legítimo del solicitante de la información

Otro límite legal importantísimo que posee el registrador es la calificación del “interés legítimo” que dice poseer el peticionante de la información, expresamente establecido en el art. 24 de la ley 17801.

El “interés legítimo” en la consulta registral debe estar justificado en el texto mismo de la solicitud, y el registrador deberá evaluarlo en cada caso concreto para determinar los motivos que llevan al consultante a recabar la información registral, estando el registrador facultado para impedir la averiguación por quien, a juicio del funcionario del registro, no tiene un “interés legítimo”, impidiendo de ese modo un interés malsano o un propósito no legítimo en la consulta. El registrador fundará suficientemente esta negativa²².

c) La intimidad personal del titular de un derecho registrado

La intimidad, la esfera de lo íntimo, como un reducto de la personalidad cerrada a las injerencias e intromisiones de los extraños es una creación jurídica reciente. Los romanos no la tuvieron, y en el derecho intermedio se desconoció su necesidad y tampoco se creó su concepto jurídico. Fue el siglo XIX, el siglo del liberalismo, el que habría de sentar las bases del derecho a la intimidad, si bien su desarrollo último y su perfección corresponderán a nuestro siglo.

Delimitar hoy la intimidad personal es, entonces, delimitar y distinguir entre lo que es público y lo que puede ser considerado como privado, lo que cada uno puede guardar para sí y aquello que ha de estar abierto a todos. En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho: “La protección del ámbito de la intimidad de las personas tutelado por la legislación común no afecta la libertad de expresión garantizada por la Constitución ni cede ante la preeminencia de ésta, máxime, cuando el art. 1071 bis del Código Civil es consecuencia de otro derecho inscripto en la propia Constitución, también fundamental, para la existencia de una sociedad libre, el derecho a la privacidad consagrado en el art. 19 de la Carta Magna, así como también en el art. 11

54. - Antonio Coghlan, *Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral*, 1ª edición, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1991, pág. 105. - Luis O. Andorno; Marta Marcolín de Andorno, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria*, 1ª edición, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1989, pág. 336.

22 Quien se ocupa con excelencia del “interés conocido” es Antonio Pau Padrón en: *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*, Ed. Fundación para la Formación de Altos Profesionales: FUFAP - Universidad de Alcalá de Henares, 1996, pág. 115.

incs. 2 y 3 del Pacto de San José de Costa Rica, según los cuales nadie puede ser objeto de injerencias abusivas o arbitrarias en su vida privada²³.

Los intereses sociales permiten pues, una apertura de la intimidad que se justifica en esa dualidad ínsita en toda existencia, lo individual o íntimo que constituye el núcleo de nuestra personalidad y que deriva de la llamada por nuestra Constitución Nacional “la dignidad humana”, lo social, que se manifiesta en una interdependencia tanto en lo personal como en lo patrimonial y que también es recogido en dicho texto en formulaciones indirectas como la de la función social de la propiedad y la de que todos los bienes de la comunidad están destinados a sufragar las cargas y a satisfacer las necesidades de la sociedad entera.

Creemos que no puede sostenerse de manera muy fundada que deba cerrarse la información que emana del Registro de la Propiedad Inmueble en razón a que ésta puede afectar a la intimidad personal protegida. A continuación, expondremos brevemente las razones.

La publicidad registral debe abrirse no sólo a aquel que quiere obtener sus protecciones directas mediante la inscripción de actos jurídicos concretos o de conocimientos precisos sobre fincas determinadas, sino también a aquel que pretende una información más genérica, menos particular, más solidaria y menos individualizada, a aquel que pretende conocer datos o hechos que, no afectando a una situación objetiva y particular, afectan, sin embargo, al interés general de que se cumpla el derecho, que se efectúe una correcta distribución de las cargas fiscales y un cumplimiento de la legalidad y la finalidad social de la propiedad, pues la legitimidad democrática se obtiene mediante el respeto generalizado al derecho y la vigilancia de su cumplimiento, siendo la denuncia de sus transgresiones un deber de solidaridad en el que todos estamos involucrados.

Facilitar el acceso a los folios registrales es moverse en el ámbito de su finalidad y su justificación y, en consecuencia, las limitaciones que pretendan construirse han de ser interpretadas siempre restrictivamente como meras excepciones, ya que no le alcanzan ninguna de las dos limitaciones generales que delimitan el derecho de información: la veracidad y la corrección.

Tampoco, a nuestro juicio, la intimidad personal puede ser invocada como principio limitador de la publicidad registral y su correlativo derecho de información pues, admitiendo la distinción entre lo que el hombre es, lo que el hombre hace, y lo que el hombre tiene, los datos que el Registro puede suministrar pertenecen, sin duda, a la última de estas esferas, la menos íntima, la más pública, la que ha de ser más transparente, por su carácter puramente patrimonial; saber lo que el hombre tiene no es lesionar su intimidad, es permitir que este ámbito en que los intereses de la solidaridad priman sobre los puramente individuales, el secreto se abra a investigación social. La personalidad del hombre y su intimidad no se violan con este conocimiento sino más bien

23 Jurisprudencia Argentina 1985, Vol. I, pág. 534. *Tutela procesal de derechos personalísimos e intereses colectivos* - Augusto Mario Morello; Gabriel Stiglitz, 1ª edición, Ed. Platense, pág. 11.

se potencian, pues a través de este conocimiento se puede comprobar la moralidad de sus comportamientos sociales y la asunción responsable de sus obligaciones para con los demás.

Además, si como reconoce nuestro más Alto Tribunal, no existen derechos absolutos y, por tanto, el derecho de la información no puede serlo, tampoco -por idéntica razón- puede serlo el de la intimidad privada. Ambos están sometidos a mutuas interrelaciones y deben ceder ante los intereses que en cada caso tengan rango superior y, en consecuencia, ante el interés social del conocimiento y la apertura de los datos meramente patrimoniales de las personas, parece adecuado que esa esfera mínima de intimidad que es la correspondiente al ámbito patrimonial se abra sin restricciones a la investigación y la pesquisa social, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, es, sin duda, un derecho que el ordenamiento reconoce a todos los miembros de la colectividad y como tal atribuye a su titular unas protecciones jurídicas y unas tutelas específicas, pero junto a ellas, le impone también unas limitaciones determinadas, como son un control social más pormenorizado y perfecto y la posibilidad de que otros puedan conocer los bienes que posea.

La publicidad y el derecho a la información que por ella se genera tiene así la doble función de todos los derechos: la activa, de constituir una facultad o poder que el sujeto puede poner en acción, y la pasiva, de obligar a su titular a permitir que por la sociedad sean conocidos los bienes que ha inscrito, los títulos por los que ha accedido a ellos, y la legalidad y legitimidad de los mismos, permitiendo que una parte de sí mismo, la menos íntima, se abra a la pesquisa social, se haga pública y conocida.

Además, teniendo el Registro una finalidad tuitiva de las titularidades jurídicas que se acogen al sistema registral del cual es parte fundamental, sería incongruente permitir que cada titular se acogiera al Registro para aquello que le es favorable y rechazara, sin embargo, aquello otro que le resultara incómodo, perjudicial o molesto, alegando como excusa la lesión a su intimidad. La intimidad no puede ser instrumentada como un arma a utilizar sólo en la parte favorable, porque si se le busca el lado favorable de la inscripción en el Registro debe admitirse el lado desfavorable del conocimiento social. De otra manera, se destruiría la finalidad de la institución registral misma, que ha sido y es la de asegurar el tráfico jurídico mediante el conocimiento de las titularidades y de los derechos que en ella constan inscritos.

Y, en fin, la intimidad es un conjunto integrado por infinitos datos, la revelación de alguno o algunos, como son aquellos que pueden obtenerse a través de la información registral nunca pueden afectar a aquélla, porque ni constituyen todas las piezas del conjunto personal de datos, ni siquiera todos los que constituyen la esfera patrimonial, pues numerosos datos de ésta nunca tendrán acceso al Registro de la Propiedad Inmueble.

Por todo ello y como idea final de este tema, creemos que es un objetivo deseable la extensión de la publicidad registral hasta los límites racionalmente posibles y nos parece que nunca puede constituir uno de esos límites la intimidad personal.

8- Responsabilidad del registrador en la información brindada

Pueden ser concurrentes varias responsabilidades²⁴, de acuerdo con nuestras leyes.

Además de la responsabilidad penal en que pueden incurrir los registradores por la comisión de algún hecho previsto y penado por el Código Penal como delito de los funcionarios públicos en el ejercicio de su cargo, los registradores tienen también responsabilidad civil, porque es obligación del registrador desarrollar su actividad a instancias del interesado (rogación), debe prestarla con diligencia en cuanto al ejercicio de una función pública, destinada a brindar un servicio público. Coincidimos con López Medel cuando sostiene que “el Registro de la Propiedad es un servicio público de carácter esencial, y jurídico que tiene por objeto la publicidad de determinadas situaciones jurídicas”²⁵: En idéntico sentido opina Miguel Ángel Cacciatori, entendiéndolo que: “dentro de las funciones del Estado, estamos ante la presencia de un servicio público”²⁶, estando sujeto en consecuencia a la responsabilidad establecida en el art. 1112 del Código Civil.

De cumplirse con los requisitos establecidos en el art. 1112 del Código Civil, (revestir el carácter de funcionario público, que haya obrado en el marco funcional correspondiente al ejercicio de sus funciones, que haya cumplido en forma regular sus obligaciones legales y que este obrar haya sido culposo) el registrador incurrirá en responsabilidad.

En caso de que el registrador se exceda en las limitaciones impuestas por la rogación, con lo cual se refleja su responsabilidad no sólo a nivel de decisiones sino también de consultas o informes, si el registrador no es autómatas ante la calificación, las limitaciones de su “oficiosidad” son un hecho y están contenidas en la solicitud. “No puede llegar al uso de facultades que a una actividad o funcionario público se le dan en una tramitación de un expediente «para su impulso», o ulterior supercontrol, rapidez, etc. Tampoco puede ir graduando «providencia», «autos», «sentencias» y en todo «el conjunto de pruebas» y «diligencias», a instancias de las partes o de «oficio» y, en su caso, que le vayan sirviendo de ambientación legal y de conciencia”²⁷.

También incurrirá el registrador en responsabilidad disciplinaria por faltas que pueden cometer siendo éstas, leves, graves, y muy graves, enumerándose las que integran cada categoría, sus correspondientes sanciones y los plazos de prescripción de éstas en las legislaciones provinciales que regulan el Régimen de la Administración Pública²⁸.

Esta responsabilidad es personal e intransferible para el registrador, es és-

24 Desarrolla la responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Derecho Registral*, 6ª edición, México, 1997, Ed. Porrúa, Cap. IV, pág. 115.

25 López Medel, op. cit., pág. 231.

26 Cacciatori, Miguel Ángel, *Lecciones de Derecho Registral*, Ed. Bareiro y Ramos, Montevideo, pág. 24.

27 López Medel, op. cit., pág. 155.

28 En idéntico sentido José Antonio Domínguez, Luis, op. cit., pág. 421.

ta una responsabilidad administrativa sui generis, que emana generalmente de la función calificadora del registrador, porque la calificación no se hace en virtud de un mandato de la Administración, sino de la ley; por ello decimos que hay responsabilidad directa y personal del registrador. “La función calificadora pues, implica una *independencia*, pero sin estar revestidos del «poder judicial», ni del «poder administrativo», aunque haya jerarquía interna gubernativa. Cada escalón de calificación -Registrador- Tribunal Superior de Justicia,...tiene sus particularidades propias. Algunas son comunes, otras son singulares, como la de la propia y directa responsabilidad personal del primer escalón: Registrador”²⁹. La responsabilidad refleja del Estado no deja sin efecto la responsabilidad del registrador que concurre con la del Estado; por otra parte, éste puede ejercitar la acción de repetición (establecida en el art. 1123 del Código Civil), una vez pagada la indemnización al damnificado, contra el registrador de la propiedad.^{30 31}

No nos olvidemos de que existe para nuestra ley civil también otro tipo de responsabilidad en la que puede incurrir el registrador, ya no en forma directa sino indirecta: es la responsabilidad refleja, o por el hecho de los dependientes que tiene a su cargo en la tarea registral, establecida en el art. 1113 del Código Civil y en la nota del art. 1112 del mismo cuerpo legal.

La responsabilidad del registrador puede generarse en una información inexacta o errónea, en una información inadecuada, en una información falsa, (no veraz), o en una falta de información. Si bien la ley 17801 nada dice acerca de cómo se debe informar, delegando esta facultad en las reglamentaciones provinciales.

La información que brinda el registrador, que le genera responsabilidad -como ya hemos expresado- puede ser oral o escrita.

1) Información inexacta o errónea (art. 34 de la ley 17801):

Nos referimos aquí al supuesto en que la información registral (realidad registral) no coincide con la realidad extrarregistral o es conceptualmente errónea, en cuyo caso no se podrá exonerar al registrador de su obligación de responder (art. 923 del Código Civil), puesto que se trata de un error de derecho no excusable.

2) Información inadecuada:

Nos referimos aquí a los supuestos de información no detallada (Ej.: no se informan gravámenes que posee una finca, pese a haber sido solicitada esta información), lo cual torna insuficiente o incompleto al informe, contrariando lo dispuesto en el art. 4 de la ley 24240.

²⁹ Jesús López Medel, *Propiedad inmobiliaria y Seguridad Jurídica, Estudios de Derecho y Sociología Registral*, Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España-Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, pág. 154.

³⁰ Acerca de la responsabilidad civil por inexactitudes registrales, Marta Vargas de Vallanía; Marta Benjamín de Ruiz y Ángela Bonetto de Cima, *La inexactitud registral y su proyección negocial*, 1ª edición, Ed. Depalma, 1985, cap. VIII, pág. 125 en adelante.

³¹ Sobre facultades y responsabilidades del registrador, José María de Mena y San Millán, *Calificación registral de documentos judiciales*, Ed. Bosch, Barcelona, 1985, cap. XII, pág. 140.

3) Información falsa (no veraz):

Nos referimos a la situación en que el registrador, evacuando un informe o consulta verbal, dolosa o culposamente informa una situación jurídico-registral que nada tiene de real.

4) Falta de información:

Es éste el supuesto en que el registrador, sin motivo alguno, incumple su obligación de informar, establecida en el art. 27 de la ley 17801, constituyendo una falta grave, siendo pasible de sanciones por incumplimiento doloso o culposo de sus funciones.

9- Conclusiones

La indudable etapa crítica que transita la economía argentina que, en mayor o menor medida, alcanza a quienes somos prestadores de servicios profesionales nos coloca ante una circunstancia que sólo podremos enfrentar con éxito si la encaramos como un desafío difícil que se debe tomar como responsabilidad, cuando se trata de nuevas incumbencias profesionales, como es el caso de la ley 24441, de la defensa de los consumidores, cuyo mejor modo de “defensa” es el conocimiento que adquieren a partir de la información; la capacitación se convierte entonces en una exigencia profesional. Creemos que la capacitación es la única fuente de trabajo profesional. Es una tarea individual que no puede ser suplida por nadie. Sobre todo en un siglo como el que viene que, según los analistas, va a ser dominado por los servicios. Y la mayor precisión de la obligación de informar contenida en la ley 24240 impone al registrador la obligación de brindar un servicio registral de información a los consumidores, que se ven abrumados por la irrupción en el mercado de nuevas modalidades de los contratos de garantía, nuevos mutuos con hipotecas, *leasing* inmobiliario, contratos éstos de adhesión, que contienen cláusulas pre-dispuestas, que imponen condiciones, muchas veces abusivas, que el contratante más débil (usuario o consumidor) se ve obligado a aceptar, en ocasiones, por desconocimiento, falta de información adecuada o mala información³².

Creemos que es ésta la tarea de información que corresponde a los registradores inmobiliarios, como ya la han asumido registradores de la propiedad en países que integran la Unión Europea, porque es ésta la exigencia de los tiempos que corren, y a ellas debemos adecuarnos, siendo ésta una realidad compleja, rica y en pleno desarrollo que impone un verdadero desafío para los registradores, que aceptamos gustosos, con plena confianza en nuestro aporte y éxito.

La seguridad jurídica, el cultivo de una ética y una capacitación permanente nos han permitido, hasta ahora, gozar de la confianza de nuestros requiren-

32 Quienes estudian con precisión el fenómeno de la contratación por adhesión a condiciones generales son Rubén S. Stiglitz y Gabriel A. Stiglitz, *Contratos por adhesión, cláusulas abusivas y protección al consumidor*, 1ª edición, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1985, págs. 50 y 55.

tes y de la comunidad en general y esperamos también contar con la confianza de los usuarios o consumidores protegidos por la ley 24240. Y para ellos, los registradores debemos estar convenientemente capacitados a fin de servir con eficacia y eficiencia, porque sabemos que quien no presta bien un servicio no sirve realmente para nada.