

Recurso de Calificación Registral - Propiedad Horizontal - Modificación del Destino de Unidades Funcionales - Necesidad de Plano Modificatorio Previo - Fundamento - Caracter Reglado del Acto de Registro - Inexistencia de Responsabilidad Personal de Registrador.

(Disposición Nº 108 del 5 de octubre de 2006 -firme- en el Expediente Nº 17400 - Letra "C" - Año 2006 - "Ena.C., S.A. - Tit.Registro Notarial Nº 000 - Santa Fe y otro s/Interponen recurso de recalificación y subsidiariamente recurso de apelación").

1) La modificación del destino de las unidades funcionales de un edificio en relación al que originariamente se había establecido en el Plano de Mensura y División bajo el régimen de propiedad horizontal aprobado con intervención de las autoridades municipales y provinciales competentes, efectuada en la misma escritura pública por la que se formaliza el sometimiento y se otorga el Reglamento de Copropiedad y Administración conforme a las previsiones de las Leyes Nacional 13512 y Provincial 4194, solamente puede efectuarse mediante un nuevo Plano modificatorio previamente aprobado por los mismos órganos administrativos.

2) Dicho principio resulta en el orden local de lo establecido en el punto 40º (Plano de Modificación de Unidades de Propiedad Horizontal) y punto I - Consideraciones Generales de las "Normas para la presentación de Planos de Mensura para sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal", aprobadas por el Decreto Provincial Nº 2645/92 y en el Reglamento de Zonificación aprobado por la Ordenanza Nº 8813/86 y su modificatoria (Ordenanza Nº 11194/05) de la Municipalidad de Santa Fe, con fundamento derivado de las previsiones contenidas en el artículo 2611º del Código Civil.

3) La pretendida imputación a los funcionarios del Registro General de responsabilidad civil de carácter "personal y solidaria" por el resultado del ejercicio de su deber-derecho de calificación, constituye un inadmisibles mensaje extorsivo y distorsivo, de gravísimas implicancias.

4) El límite, forma, plazo y modalidades específicas de la competencia del registrador inmobiliario, de los que en todo caso podrán derivarse eventuales responsabilidades, se encuentran fuertemente reglados desde el momento que es la totalidad del plexo jurídico el que virtualmente se halla presente en todo proceso inscriptivo; es que el "acto de registro" es un acto de derecho, en el que la discrecionalidad es inexistente.

5) Al momento de ejercitarse la facultad de calificación registral, la selección de un criterio jurídico lógico cuando en el caso aparecen principios de derecho controvertidos, no puede generar responsabilidad por no poder imputarse a la autoría del registrador un eventual fracaso de resultado.