RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber. ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

El error notarial y registral y su responsabilidad civil bajo el nuevo marco establecido por la sentencia del STF sobre el Tema 777

O erro de cartório e sua responsabilização civil, sob os novos contornos traçados pelo julgamento do Tema 777 do STF

Notarial and registry errors and civil liability under the new framework established by the STF ruling on Theme 777

Jeferson do Nascimento Santos Lima – Real Faculdade de Brasília, Grado en Derecho.

Trabajo de fin de grado presentado al programa de Derecho de la Real Faculdade de Brasília como requisito parcial para la obtención del grado en Derecho.
Director: Dr. Eder Raul. Brasília – DF, 2026.

Resumen: Este trabajo examina la responsabilidad civil derivada de errores cometidos en el ejercicio de las actividades notariales y registrales en Brasil, a partir del criterio establecido por el Supremo Tribunal Federal en el Tema 777 de repercusión general. El estudio parte de la naturaleza jurídica de la delegación prevista en el artículo 236 de la Constitución Federal de 1988, del concepto de error registral y del deber de diligencia del delegatario, y recorre la evolución de la responsabilidad civil del Estado hasta la teoría del riesgo administrativo, fundamento de la regla del artículo 37, párrafo sexto. A continuación, analiza la tesis del Tema 777, según la cual el Estado responde objetivamente por los daños causados por notarios y registradores en el ejercicio de sus funciones, garantizándose la acción de regreso en los casos de dolo o culpa, y su relación con el Tema 940. También aborda la inaplicabilidad del Código de Defensa del Consumidor, la evolución del artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94, la ausencia de sucesión de responsabilidad entre titulares y la gratuidad de la rectificación por error de la oficina en el Distrito Federal y en Goiás. El último capítulo reúne la legislación federal, las normas de la Corregiduría Nacional de Justicia y del Distrito Federal y decisiones del Supremo Tribunal Federal, del Superior Tribunal de Justicia y del Tribunal de Justicia del Distrito Federal y de los Territorios. La investigación es cualitativa, sigue el método deductivo y utiliza procedimientos bibliográficos, documentales y jurisprudenciales, con límite temporal en septiembre de 2026. Se concluye que la responsabilidad se organiza en dos relaciones: ante el usuario, el Estado responde de forma directa y objetiva; ante el Estado, el delegatario responde de forma personal y subjetiva. La hipótesis inicial se confirma con una salvedad, pues persisten divergencias sobre la legitimación pasiva del delegatario, el régimen de los actos anteriores a 2016 y los plazos de prescripción.

Palabras clave: Responsabilidad civil. Tema 777. Actividad notarial y registral. Responsabilidad objetiva del Estado. Derecho de regreso.

Resumo: Este trabalho examina a responsabilidade civil decorrente de erros cometidos no exercício das atividades notariais e registrais no Brasil, a partir do entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 777 da repercussão geral. O estudo parte da natureza jurídica da delegação prevista no artigo 236 da Constituição Federal de 1988, do conceito de erro registral e do dever de diligência do delegatário, e percorre a evolução da responsabilidade civil do Estado até a teoria do risco administrativo, fundamento da regra do artigo 37, parágrafo sexto. Em seguida, analisa a tese do Tema 777, segundo a qual o Estado responde objetivamente pelos danos causados por tabeliães e registradores no exercício de suas funções, assegurado o regresso nos casos de dolo ou culpa, e sua relação com o Tema 940, além da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, da evolução do artigo 22 da Lei nº 8.935/94, da ausência de sucessão de responsabilidade entre titulares e da gratuidade da retificação por erro da

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

serventia no Distrito Federal e em Goiás. O último capítulo reúne a legislação federal, as normas da Corregedoria Nacional de Justiça e do Distrito Federal e decisões do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. A pesquisa é qualitativa, segue o método dedutivo e utiliza procedimentos bibliográfico, documental e jurisprudencial, com corte temporal em setembro de 2026. Conclui-se que a responsabilização se organiza em duas relações: perante o usuário, o Estado responde de forma direta e objetiva; perante o Estado, o delegatário responde de forma pessoal e subjetiva. A hipótese inicial é confirmada com ressalva, pois persistem divergências quanto à legitimidade passiva do delegatário, ao regime dos atos anteriores a 2016 e aos prazos prescricionais.

Palavras-chave: Responsabilidade civil. Tema 777. Atividade notarial e registral. Responsabilidade objetiva do Estado. Direito de regresso.

Abstract: This study examines civil liability arising from errors committed in notarial and registry activities in Brazil, based on the understanding established by the Brazilian Federal Supreme Court in Theme 777 of general repercussion. It starts from the legal nature of the delegation provided for in article 236 of the 1988 Federal Constitution, the concept of registry error and the delegate's duty of diligence, and traces the evolution of State civil liability up to the administrative risk theory, the basis of the rule in article 37, paragraph 6. It then analyzes the Theme 777 thesis, according to which the State is objectively liable for damages caused by notaries and registrars in the exercise of their functions, with a right of recourse in cases of intent or fault, and its relationship with Theme 940, as well as the inapplicability of the Consumer Protection Code, the evolution of article 22 of Law No. 8,935/1994, the absence of succession of liability between office holders and the exemption from fees for correcting errors attributable to the registry office in the Federal District and in the State of Goiás. The last chapter brings together federal legislation, the rules of the National Justice Inspectorate and of the Federal District, and decisions of the Federal Supreme Court, the Superior Court of Justice and the Court of Justice of the Federal District and Territories. The research is qualitative, follows the deductive method and uses bibliographic, documentary and case law procedures, with a time cut-off in September 2026. It concludes that liability is organized in two relationships: before the user, the State is directly and objectively liable; before the State, the delegate is personally liable on a fault basis. The initial hypothesis is confirmed with a caveat, since divergences persist regarding the delegate's standing to be sued, the regime for acts prior to 2016 and the limitation periods.

Keywords: Civil liability. Theme 777. Notarial and registry activity. Objective liability of the State. Right of recourse.

Introducción

La actividad notarial y registral ocupa posición de destaque en el ordenamiento jurídico brasileño, por conciliar naturaleza pública y ejercicio privado, en la forma del artículo 236 de la Constitución Federal de 1988. Los errores cometidos por notarios y oficiales de registro en el desempeño de esas funciones producen efectos que superan la esfera individual de las partes involucradas en el acto, alcanzando la seguridad jurídica y la fe pública atribuidas a esa especie

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

de servicio delegado. El presente trabajo se inserta, de esa forma, en el campo de la responsabilidad civil aplicada a la actividad notarial y registral.

Dentro de ese campo amplio, la investigación se delimita a la responsabilidad civil proveniente de errores practicados en el ejercicio de las actividades notariales y registrales, con enfoque en los efectos jurídicos del criterio establecido por el Supremo Tribunal Federal en el Tema 777 de la repercusión general, juzgado el 27 de febrero de 2019, con ponencia del ministro Luiz Fux.

Delante de ese criterio, se formula el siguiente problema de investigación: ¿Cuáles son los alcance de la responsabilidad civil proveniente de errores practicados en el ejercicio de las actividades notariales y registrales en Brasil?

En el plano jurídico y social, la actividad notarial y registral desempeña función de relieve, en la medida en que la seguridad jurídica y la fe pública atribuidas a los actos practicados por las oficinas notariales y registrales extrajudiciales sustentan parte relevante de las relaciones privadas formalizadas en el país. Fallos en el ejercicio de esa actividad pueden generar perjuicios concretos a los usuarios de los servicios y alimentar controversias sobre la responsabilidad cabible. La relevancia jurídica del tema ganó contornos más nítidos después del juicio del Tema 777, que fijó parámetros para la responsabilización proveniente de actos practicados por notarios y oficiales de registro, todavía carentes de sistematización doctrinaria más amplia sobre sus desdoblamientos prácticos. Se justifica, así, la profundización académica del tema tanto por la producción doctrinaria todavía reciente y poco consolidada dedicada específicamente a los efectos del Tema 777 sobre la actividad notarial y registral como por la utilidad social de esclarecer, para los usuarios de esos servicios, los límites y las vías de reparación disponibles en caso de error.

Como objetivo general, se busca analizar los alcance de la responsabilidad civil proveniente de errores practicados en el ejercicio de la actividad notarial y registral, a la luz del criterio establecido por el Supremo Tribunal Federal en el Tema 777. De forma específica, se pretende: investigar el concepto de error en el ámbito del Derecho civil y su relación con los errores ocurridos en la actividad notarial y registral; analizar la evolución de la responsabilidad civil del Estado en el ordenamiento jurídico brasileño, con énfasis para la responsabilidad objetiva; examinar el régimen jurídico de la actividad notarial y registral y su naturaleza de servicio público ejercido mediante delegación; analizar el criterio establecido en el Tema 777 y sus efectos sobre la responsabilidad civil de los notarios y oficiales de registro, incluyendo la aplicabilidad del Código de Defensa del Consumidor a los servicios notariales y registrales; y

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

analizar la legislación y la jurisprudencia relacionadas a la responsabilidad civil proveniente de errores en la actividad notarial y registral.

Se parte de la hipótesis de que el Tema 777 fijó parámetros relevantes para responsabilizar civilmente los errores de notarios y oficiales de registro: el Estado responde objetivamente por los daños que estos actos causan y debe buscar, en vía de regreso, el resarcimiento junto al responsable cuando haya dolo o culpa. Para confirmarla o refutarla, la investigación examinó la legislación, la doctrina y la jurisprudencia sobre el tema.

Como referencial teórico, el trabajo se apoya en autores dedicados a la responsabilidad civil, a la responsabilidad civil del Estado y al Derecho Administrativo, entre ellos Sérgio Cavalieri Filho, en Programa de Responsabilidad Civil, José dos Santos Carvalho Filho, en Manual de Derecho Administrativo, y Maria Sylvia Zanella Di Pietro, en Derecho Administrativo. Este núcleo es complementado por producción científica reciente y específica sobre la actividad notarial y registral después del Tema 777, de autoría de Kleber Cazzaro, Rodrigo Bley Santos y Aline Rodrigues de Andrade, de Maureci Marcelo Velter Junior, notario de notas y registrador civil, en coautoria con Rafael Peteffi da Silva, y de Murilo Meneguello Nicolau y Roberto Wagner Marquesi.

Desde el punto de vista metodológico, la investigación fue desarrollada por medio de abordaje cualitativo y método deductivo, partiendo de los fundamentos generales de la responsabilidad civil y del régimen jurídico de la actividad notarial y registral para examinar su aplicación a los errores ocurridos en el servicio extrajudicial. Se utilizaron tres procedimientos técnicos. La investigación bibliográfica abarcó responsabilidad civil, derecho administrativo y Derecho Notarial y Registral. El documental recabó sobre la Constitución Federal y la legislación federal de la actividad notarial y registral. Ya la jurisprudencial reunió decisiones del Supremo Tribunal Federal, del Superior Tribunal de Justicia y del Tribunal de Justicia del Distrito Federal y de los Territorios sobre la responsabilidad civil en esa actividad, en especial las vinculadas al Tema 777, consultadas hasta septiembre de 2026.

Para cumplir estos objetivos, el trabajo está organizado en cuatro capítulos. El primero presenta la naturaleza jurídica y la delegación de los servicios notariales y registrales, el concepto de error en esa actividad, sus repercusiones y el deber de diligencia del delegatario. El segundo recorre la evolución de la responsabilidad civil del Estado, la teoría del riesgo administrativo y el juicio del Tema 777. El tercero examina la responsabilidad en la actividad notarial y registral, abordando la inaplicabilidad del Código de Defensa del Consumidor, la interacción entre los Temas 777 y 940, la evolución del artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94, el

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

carácter personal de la responsabilidad y los regímenes de exención de emolumentos en el Distrito Federal y en Goiás. El cuarto analiza la legislación y la jurisprudencia pertinentes, con énfasis para las convergencias y las divergencias en relación al Tema 777. Finalmente, la conclusión retoma el problema de investigación y presenta la respuesta construida a lo largo del estudio.

Capítulo 1: La actividad notarial y registral y el error en el servicio extrajudicial

1.1. Naturaleza jurídica y delegación de los servicios notariales y registrales

Los servicios notariales y de registro ocupan posición peculiar en el ordenamiento jurídico brasileño, por ser ejercidos en carácter privado mediante delegación del Poder Público, en la forma del artículo 236 de la Constitución Federal de 1988. Esta delegación, según Carvalho Filho (2025, p. 289), es clasificada como delegación legal o jurídica, distinta de las delegaciones negociales que caracterizan la concesión y el permiso de servicios públicos, disciplinadas por el artículo 175 de la Constitución.

El Supremo Tribunal Federal enfrentó la distinción entre las dos formas de delegación en ADI 2602/MG, juzgada el 24 de noviembre de 2005, con sentencia redactada por el ministro Eros Grau. Se estableció que los servicios notariales y de registro son actividades propias del Poder Público, aunque obligatoriamente ejercidas en carácter privado. Esto aleja la lógica facultativa de la concesión y del permiso, siempre reguladas por ley de la persona federativa titular del servicio. Mientras que la delegación contractual nace de un acto discrecional del ente público, formalizado por contrato administrativo con plazo determinado de vigencia, la delegación jurídica tiene carácter vitalicio, siendo ejercida exclusivamente por persona física aprobada en concurso público de pruebas y méritos, de conformidad con el párrafo tercero del artículo 236.

Loureiro (2022, p. 3) refuerza esta diferenciación al afirmar que los notarios y registradores ejercen actividad jurídica, y no actividad administrativa material de obras y servicios públicos, siendo remunerados por los propios usuarios por medio de emolumentos, y no por el erario público, lo que los distingue de los concesionarios y permisionarios comunes. En virtud del principio de especialidad, las reglas propias de la concesión y del permiso, fundadas en el artículo 175 de la Constitución, no se aplican a la delegación notarial y registral, que se rige por una normativa específica, la Ley n.º 8.935, de 18 de noviembre de 1994.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

1.2. El error en el ejercicio de la actividad notarial y registral

Como todo servicio prestado por seres humanos en el ámbito estatal, la actividad notarial y registral no está inmune a errores, muchos de ellos registrados en libros extendidos por antiguos titulares de oficinas notariales y registrales extrajudiciales y que, con frecuencia, sólo vienen a la luz años después de cometidos. Antes de la Constitución de 1988, no había exigencia mínima de formación jurídica para el ejercicio de la titularidad de una oficina notarial o registral: bastaba, en muchos casos, saber leer y escribir y recibir el otorgamiento, a veces transmitida de forma casi hereditaria. A partir de 1988, la actividad notarial y registral pasó a exigir, por la vía del concurso público de pruebas y méritos previsto en el párrafo tercero del artículo 236 de la Constitución, formación jurídica y aprobación en concurso, en consonancia con el principio de impersonalidad del artículo 37.

Eso no significa que la actividad extrajudicial brasileña haya nacido en 1988, ya que ella se remonta a la propia Ley n.º 6.015, de 31 de diciembre de 1973, la Ley de Registros Públicos, recepcionada por el orden constitucional vigente. Registros extendidos antes de la Constitución, e incluso algunos posteriores a ella, todavía subsisten en los libros registrales con errores producidos bajo ese régimen menos riguroso de acceso a la titularidad.

Según Kümpel y Ferrari (2017), el error registral consiste en la falla ocurrida en el proceso de otorgamiento del acto registral o notarial, cuando el asiento no observa los requisitos mínimos exigidos por la legislación pertinente, como los del artículo 54 de la Ley n.º 6.015/73 para el registro de nacimiento. Sin embargo, en la práctica notarial y registral no es raro que los libros de registro no contengan todos los requisitos legales exigidos.

1.3. Repercusiones jurídicas del error registral

De ahí se derivan consecuencias relevantes. Por la regla de la Ley n.º 6.015/73, la presunción de veracidad recae sobre el asiento constante del libro registral, y no sobre el certificado eventualmente exhibido por la parte interesada, aunque esa sea la vía más accesible al público. Además de eso, el propio registrado frecuentemente solo descubre el error años después de su ocurrencia, cuando necesita una nueva vía del documento o de otro servicio correlato, lo que retarda la búsqueda por reparación y amplía el potencial de daño proveniente de la falla registral.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

1.4. El deber de diligencia en la actividad notarial y registral

Cavalieri Filho (2023, p. 337) reúne los trazos que singularizan la actividad notarial y registral, y es a partir de ellos que se comprende el tratamiento jurídico propio dado al error en ese campo. El primero es el origen: se trata de una función pública cuyo ejercicio la Constitución entrega obligatoriamente a particulares, mientras que, en los demás servicios públicos, la ejecución privada es opción del ente titular. El segundo es el instrumento, pues la transferencia se hace por delegación, y no por concesión ni por permiso. El siguiente punto es el ingreso por concurso público de pruebas y méritos, que restringe la delegación a la persona natural, la fiscalización reservada al Poder Judicial y la remuneración por emolumentos, que la jurisprudencia enmarcó como tributo de la especie tasa.

De ese conjunto resulta un estándar de cuidado más exigente que aquel exigido a cualquier persona en la vida civil. Justen Filho (2025, p. 883) identifica, en la propia naturaleza de la función estatal, un deber especial de diligencia: quien la ejerce debe prever los efectos de lo que hace y de lo que deja de hacer, y actuar para impedir que terceros sufran daño. Incumplido ese deber y materializado el perjuicio, la conducta se torna ilícita y pasa a generar responsabilidad civil.

Traspuesto a la actividad notarial y registral, este deber de diligencia cualificada exige del titular de la oficina notarial o registral especial atención tanto en la comprobación de los documentos presentados como en el correcto otorgamiento de los actos. Cumplido, previene el error registral examinado en este capítulo y reduce la exposición del Estado y del propio delegatario a la responsabilidad civil tratada en los capítulos siguientes.

Capítulo 2: Responsabilidad civil del Estado y el Tema 777 del Supremo Tribunal Federal

2.1. De irresponsabilidad a la responsabilidad objetiva del Estado

La responsabilidad civil del Estado no siempre existió en la forma como hoy es conocida. En los inicios del Estado moderno, prevalecía la idea de irresponsabilidad estatal, apoyada en la noción de soberanía absoluta del poder público. Según Carvalho Filho (2025, p. 461), hasta mediados del siglo XIX predominaba, en el mundo occidental, el criterio de que el Estado no respondía por los actos practicados por sus agentes. La propia nomenclatura del instituto es objeto de debate: Di Pietro (2023, p. 821) prefiere la expresión responsabilidad civil

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

del Estado, por entender que abarca las funciones administrativas, jurisdiccional y legislativa del poder estatal, y no sólo la actividad de la Administración.

En ese escenario, cabía al particular lesionado buscar reparación directamente del funcionario causador del daño, y no del Estado, solución que frecuentemente resultaba en ausencia de resarcimiento efectivo, sobre todo cuando el agente no disponía de patrimonio suficiente. Como observa Cavalieri Filho (2023, p. 303), los administrados disponían apenas de acción contra el propio funcionario, y el Estado permanecía ajeno a la reparación, incluso cuando el agente actuaba fuera de los límites de sus atribuciones.

La superación gradual de esa teoría correspondió, en buena medida, al derecho francés, por medio de la construcción jurisprudencial del Consejo de Estado (CAVALIERI FILHO, 2023, p. 303). Aun así, la irresponsabilidad estatal resistió en algunos países hasta bien entrado el siglo XX: en los Estados Unidos y el Reino Unido, por ejemplo, permaneció adoptada hasta 1946 y 1947, respectivamente (MEDAUAR, 2024, p. 369).

Superada esa fase inicial, pasó a regir la teoría civilista, fundada en la distinción entre actos de imperio, ligados a la soberanía estatal e no susceptibles de responsabilización, y actos de gestión, más próximos del derecho privado y capaces de generar el deber de indemnizar (CARVALHO FILHO, 2025, p. 462). Esa fase aproximaba la responsabilidad del Estado de la responsabilidad del empleador por los actos del empleado, exigiendo la comprobación de culpa del agente público causador del daño (CAVALIERI FILHO, 2023, p. 304).

La distinción entre actos de imperio y actos de gestión se reveló, en la práctica, de difícil aplicación, ya que no siempre era simple encuadrar determinada conducta estatal en una u otra categoría (CARVALHO FILHO, 2025, p. 462). Esa dificultad, sumada a la exigencia de prueba de culpa por parte del administrado perjudicado, favoreció la evolución para la teoría de la culpa administrativa, también llamada de culpa anónima, en la cual deja de ser necesario identificar al agente público específico responsable por el daño, bastando demostrar la falla del servicio, sea por su inexistencia, por el mal funcionamiento o por el atraso en la prestación.

Aunque representase un avance en relación a las fases anteriores, la teoría de la culpa administrativa mantenía sobre el administrado la carga de probar la falla del servicio, lo que no siempre era viable, sobre todo frente a la ausencia de estándares objetivos de funcionamiento previamente definidos (MEDAUAR, 2024, p. 370). De esa limitación nació la moderna teoría del riesgo administrativo, hoy fundamento de la responsabilidad objetiva del Estado, según la cual los beneficios de la actividad estatal son compartidos por toda la colectividad, de modo

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

que los perjuicios eventualmente causados por esa misma actividad también deben ser soportados colectivamente, independientemente de culpa del agente.

2.2. La teoría del riesgo administrativo y sus excluyentes

La teoría del riesgo administrativo dispensa la prueba de culpa del agente público, pero no hace al Estado responsable por cualquier daño ocurrido durante el ejercicio de su actividad. Según Justen Filho (2025, p. 880), no existe responsabilidad estatal cuando el evento dañoso proviene exclusivamente de la conducta del propio perjudicado, de un hecho de tercero o de circunstancia natural ajena a la actuación del servicio público; la responsabilidad sólo se configura cuando el daño resulta de actuación defectuosa del servicio o del órgano estatal.

Constituyen, así, excluyentes de la responsabilidad objetiva del Estado la culpa exclusiva de la víctima, la culpa de tercero, el ejercicio regular de un derecho y el caso fortuito o la fuerza mayor. Cuando la víctima contribuye solo parcialmente al hecho dañoso, la responsabilidad del Estado subsiste en la proporción correspondiente a su propia parte de contribución al resultado (JUSTEN FILHO, 2025, p. 887). Ya la culpa de tercero aleja, por regla general, la responsabilidad estatal, salvo cuando al Estado le correspondiera un deber específico de diligencia capaz de evitar el resultado lesivo, hipótesis en que la omisión en ese deber puede generar responsabilidad por omisión (JUSTEN FILHO, 2025, p. 887).

Dos variantes más extremadas derivan de la teoría del riesgo administrativo: el riesgo integral y el riesgo social. En el riesgo integral, el deber de indemnizar persistiría incluso ante la culpa exclusiva de la víctima, de un hecho de tercero o de fuerza mayor, bastando el simple involucramiento del Estado en el evento (CAVALIERI FILHO, 2023, p. 307). El ordenamiento brasileño sólo lo admite en situaciones excepcionales y expresamente previstas, como los daños nucleares, regidos por el artículo 21, inciso XXIII, letra c, de la Constitución Federal.

La teoría del riesgo social, a su vez, desplaza el foco de la responsabilidad del agente causador del daño para la persona del perjudicado, proponiendo que la reparación sea soportada por toda la colectividad, independientemente de que el daño sea o no imputable al Estado (CARVALHO FILHO, 2025, p. 464). Esa teoría no es adoptada como regla general en el derecho brasileño, y su aplicación amplia podría generar inseguridad jurídica y sobrecarga injustificada al erario (CARVALHO FILHO, 2025, p. 464). Prevalece, por eso, la teoría del riesgo administrativo como fundamento general de la responsabilidad objetiva del Estado, por conciliar la protección del administrado con la posibilidad de que el ente público demuestre causas excluyentes de su responsabilidad.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

2.3. El artículo 37, párrafo sexto, de la Constitución y el Tema 777 del Supremo Tribunal Federal

Correspondió al texto constitucional de 1946 inaugurar, de modo expreso, la responsabilidad objetiva en el país: su artículo 194 atribuye a las personas jurídicas de Derecho público interno el deber de reparar los daños causados a terceros por sus funcionarios, con acción de regreso contra el servidor culpable (MEDAUAR, 2024, p. 371). La misma orientación atravesó la Constitución de 1967 y la Enmienda Constitucional n.º 1, de 1969, y fue ampliada en 1988. El artículo 37, párrafo sexto, de la Constitución vigente extendió el régimen a las personas jurídicas de derecho privado prestadoras de servicios públicos, pasó a hablar en agentes que actúen en esa calidad, y no sólo en funcionarios, y condicionó el regreso a la demostración de dolo o culpa del responsable.

Ese dispositivo establece, en la lección de Medauar (2024, p. 372), dos relaciones de responsabilidad distintas: una primera, de carácter objetivo, entre el poder público y la víctima del daño; y una segunda, de carácter subjetivo, entre el agente causador del daño y la Administración, que depende de la comprobación de dolo o culpa para justificar la acción de regreso.

Fue esa misma lógica que el Supremo Tribunal Federal aplicó a la actividad notarial y registral en el juicio del Recurso Extraordinario 842.846, con repercusión general reconocida en el Tema 777, decidido en sesión del 27 de febrero de 2019, con sentencia publicada el 13 de agosto de 2019 y tránsito en juzgado el 19 de agosto de 2020. El juicio no fue unánime. Prevaleció, por ocho votos, el criterio de que el Estado responde directa y objetivamente por el error del delegatario, siempre que se comprueben el daño y el nexo de causalidad. Una segunda corriente admitió la responsabilidad objetiva del Estado, pero sólo subsidiaria al patrimonio del titular de la oficina notarial o registral, y un voto aislado eximía al Estado de cualquier responsabilidad en esa hipótesis (ABELHA, 2023). Prevaleció la primera corriente, fijando la tesis de que el Estado responde objetivamente por los actos de los notarios y registradores oficiales que, en el ejercicio de sus funciones, causen daño a terceros, se asienta el deber de regreso contra el responsable, en los casos de dolo o culpa, bajo pena de improbidad administrativa (CAZZARO; SANTOS; ANDRADE, 2022, p. 847).

Velter Junior y Peteffi da Silva (2022, p. 223) describen la actividad notarial y registral como un tertium genus, dotado de peculiaridades propias que la distinguen tanto del régimen de los servidores públicos como del régimen general de la responsabilidad civil del Estado. La

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

controversia doctrinaria anterior al juicio se dividió entre los que extraían del artículo 37, párrafo sexto, el fundamento directo de la responsabilidad objetiva del Estado por los agentes delegados, y los que veían en el artículo 236, párrafo primero, una regla especial que remite al legislador ordinario la definición del régimen aplicable (CAZZARO; SANTOS; ANDRADE, 2022, p. 844-845). El Supremo Tribunal Federal, al decidir el Tema 777, dio preferencia a esa segunda línea, reconociendo la prevalencia de la norma especial del artículo 236 sobre la regla general del artículo 37 (VELTER JUNIOR; SILVA, 2022, p. 254).

Esa prevalencia tiene consecuencia práctica directa. Como la redacción vigente del artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94, dada por la Ley n.º 13.286, de 2016, condiciona la responsabilidad del notario o registrador a la comprobación de culpa o dolo, la responsabilidad directa del agente delegado depende de esa prueba. El Estado, de su lado, permanece como responsable primario y objetivo ante el usuario lesionado (VELTER JUNIOR; SILVA, 2022, p. 254). Cazzaro, Santos y Andrade (2022, p. 852) sintetizan esa lógica en tres capas sucesivas: el Estado responde objetivamente ante el perjudicado; el agente delegado responde, por culpa o dolo, ante el Estado, en acción de regreso; y el dependiente del agente delegado responde, también por culpa o dolo, ante el propio agente delegado.

Capítulo 3: Responsabilidad civil en la actividad notarial y registral

3.1. La inaplicabilidad del Código de Defensa del Consumidor a la actividad notarial y registral

Es común que la parte perjudicada por error registral busque fundamentar su pretensión indemnizatoria en la legislación consumerista, como si la oficina notarial o registral extrajudicial fuera prestadora de servicio exclusivamente privado. Leite (2020) recuerda que la legislación consumerista, de naturaleza privada, sólo pasó a producir efectos a partir de 1991, de modo que los hechos del servicio anteriores a su vigencia estarían, en principio, fuera de su protección.

Cabría considerar el artículo 22 del Código de Defensa del Consumidor, según el cual "los órganos públicos, por sí o sus empresas, concesionarias, permisionarias o en cualquier otra forma de emprendimiento, están obligados a proporcionar servicios adecuados, eficientes, seguros y, en cuanto a los esenciales, continuos" (BRASIL, 1990), bajo la pena de reparar los daños causados. El dispositivo, sin embargo, presupone un prestador organizado como persona jurídica o como emprendimiento, figura que no corresponde al titular de oficina notarial o

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

registral, persona física que recibe la función por delegación, y no por concesión o permiso. Fanti (2006) llega a la misma conclusión al sostener que la norma se dirige a las empresas públicas y a las concesionarias y permisionarias dotadas de personalidad jurídica, quedando fuera de su alcance los agentes que, como los notarios y registradores, ejercen la función en nombre propio.

Se suma a eso el hecho de que la remuneración de la actividad notarial y registral se dé por emolumentos, cuya naturaleza jurídica es de tasa, y no de precio proveniente de relación de consumo, y de la responsabilidad civil de los notarios y registradores ya contar con regulación propio, de naturaleza pública, en el artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94. Prevalece, por lo tanto, el criterio de que los errores provenientes del ejercicio de la actividad extrajudicial deben ser corregidos y reparados según la legislación específica que le es inherente, y no por la vía consumerista.

3.2. La interacción entre el Tema 777 y el Tema 940 del Supremo Tribunal Federal

El debate sobre la responsabilidad de la actividad notarial y registral no se agota en el Tema 777. En 2019, el Supremo Tribunal Federal también juzgó el Tema 940, fijado en el recurso Extraordinario 1.027.633, con ponencia del ministro Marco Aurélio. La tesis establece que la acción por daños causados por un agente público debe ser interpuesta contra el Estado o contra la persona jurídica de derecho privado prestadora del servicio público, y que el propio autor del acto es parte ilegítima para la acción, asegurado el derecho de regreso contra el responsable en los casos de dolo o culpa.

Leídos en conjunto, los Temas 777 y 940 refuerzan, para la actividad notarial y registral, la conclusión de que el usuario lesionado debe dirigir su pretensión indemnizatoria contra el Estado, y no directamente contra el notario o registrador. Este solo se llama a responder en la acción de regreso movida por el propio Estado. Nicolau y Marquesi (2023) observan que la aplicación conjunta de los dos temas al notariado todavía genera respuestas divergentes en los tribunales, lo que recomienda cautela antes de afirmarse que la cuestión está definitivamente pacificada.

3.3. La evolución del artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94

El artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94, que disciplina la responsabilidad civil de los notarios y registradores, ha pasado por cambios relevantes desde su edición. El texto original se limitaba a afirmar que responderían por los daños causados a terceros, por sí o por sus

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

dependientes, en la práctica de actos propios de la oficina notarial o registral, y reservaba la mención a dolo o culpa al regreso contra los dependientes. Como la ley silenciaba sobre la culpa del propio titular, se consolidó en el Superior Tribunal de Justicia la lectura de que respondía objetivamente por el riesgo inherente a la actividad.

Con la Ley n.º 13.286, de 10 de mayo de 2016, publicada el día siguiente, esta lectura fue abandonada. En la redacción que confirió al artículo 22, la responsabilidad personal del notario y del registrador, inclusive por los sustitutos que designen y por los escribentes que autorizaran, pasó a depender de culpa o dolo, y el párrafo único pasó a fijar en tres años la prescripción de la pretensión reparatoria, contados desde el otorgamiento del acto.

En la práctica, ese cambio legislativo resultó en la coexistencia, hoy, de dos regímenes de responsabilidad distintos para el mismo notario o registrador, a depender de la fecha del acto cuestionado: responsabilidad objetiva para actos anteriores al 10 de mayo de 2016, y responsabilidad subjetiva, condicionada a la prueba de culpa o dolo, para los actos practicados a partir de esa fecha. Esta distinción fue reafirmada por la Tercera Sala del Superior Tribunal de Justicia en el Recurso Especial 2.185.399, con ponencia de la ministra Nancy Andrighi. Para la Sala, el cambio legislativo no tiene efectos retroactivos, y notarios y registradores siguen respondiendo objetivamente por los daños causados en actos anteriores a la Ley n.º 13.286/2016 (IBDFAM, 2026).

3.4. La responsabilidad personal frente a la sucesión de titulares en la oficina notarial o registral

Al exigir la comprobación de culpa o dolo, la Ley n.º 13.286/2016 reforzó el carácter personal de la responsabilidad del notario y del registrador, ya previsto en el propio artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94. Ese carácter personal gana peso cuando el error apuntado es obra de un delegatario anterior, a veces de años o décadas atrás, y no de quien hoy ocupa la oficina notarial o registral. Las oficinas notariales y registrales extrajudiciales no tienen personalidad jurídica propia, y la delegación se confiere a la persona física del titular de forma personal y originaria de cada nuevo concurso. Por lo tanto, no hay en general transmisión de responsabilidad civil entre delegatarios sucesivos.

El Superior Tribunal de Justicia acogió esta lógica, como se verá en la sección 4.3, al alejar la responsabilidad del titular por actos lesivos practicados por su predecesor, por entender que la responsabilidad personal del delegatario comienza con la delegación y que no hay, en la actividad notarial y registral, sucesión empresarial equiparable a la de las personas jurídicas de

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

derecho privado. Refuerza ese criterio la propia redacción del artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94, que atribuye la responsabilidad por los perjuicios causados a terceros, por culpa o dolo, personalmente al notario o registrador, y no a oficina notarial o registral como unidad abstracta.

3.5. Regímenes de exención de emolumentos en la rectificación por error de la oficina notarial o registral: el Distrito Federal y el Estado de Goiás

En el ámbito nacional, la prohibición de cobrar emolumentos en razón de error imputable a la oficina notarial o registral proviene del artículo 3, inciso IV, de la Ley n.º 10.169, de 29 de diciembre de 2000, que establece normas generales para la fijación de emolumentos y reserva a las unidades federativas la definición de sus valores, observado ese límite. La disciplina concreta, por lo tanto, varía conforme al ente, lo que permite una breve comparación entre el régimen del Distrito Federal, donde tramita el presente trabajo, y el de otro ente de la federación.

En el Distrito Federal, el Código de Normas de los Servicios Notariales y de Registro, instituido por el Proveimiento Extrajudicial n.º 67, de 17 de abril de 2026, de la Corregiduría de la Justicia del Distrito Federal y de los Territorios, trata del tema en el artículo 32. No son debidos emolumentos por la renovación de actos o por las escrituras de rerratificación provenientes de error atribuible a la oficina notarial o registral, sea material o por inobservancia de exigencia legal. En los demás casos de rectificación, los emolumentos corresponden a la mitad del valor cobrado por el acto originario y, habiendo novación u otra alteración sustancial del acto, son debidos integralmente. La misma lógica aparece en el artículo 15 de la Ley n.º 14.756, de 15 de diciembre de 2023, ley federal que disciplina los emolumentos en el Distrito Federal y en los Territorios, según el cual no son debidos nuevos emolumentos por las rectificaciones, restauraciones o repeticiones de actos provenientes de error, negligencia o impericia del servicio notarial o de registro.

El Estado de Goiás disciplina la misma materia de forma directa en su propia ley de expensas y emolumentos, la Ley n.º 14.376, de 27 de diciembre de 2002, cuyo artículo sexto veda, sin excepciones adicionales, la percepción de costas o emolumentos por actos rectificatorios o renovatorios en razón de error imputable a la oficina notarial o registral. Aunque redactadas de forma diferente, las dos normas caminan en la misma dirección, de modo que el costo de corrección de un error comprobadamente atribuible al servicio notarial o registral no debe recaer sobre el usuario lesionado, sea en el Distrito Federal, sea en Goiás.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

Capítulo 4: Análisis de la legislación y la jurisprudencia

4.1. La legislación federal aplicable

En la base del sistema normativo está la Constitución. El artículo 236, caput, dispone que “los servicios notariales y de registro son ejercidos en carácter privado, por delegación del Poder Público” (BRASIL, 1988), y su párrafo primero reserva a la ley la tarea de regular las actividades y disciplinar la responsabilidad civil y criminal de notarios, registradores y dependientes. Por su parte, el artículo 37, párrafo sexto, fija la regla general de responsabilidad objetiva de las personas jurídicas de Derecho público y de las prestadoras de servicios públicos. En el plano infraconstitucional, el artículo 43 del Código Civil reproduce esta regla para las personas jurídicas de Derecho público interno, sin perjuicio del regreso contra el causador del daño que haya actuado con culpa o dolo.

La ley a la que remite el artículo 236 es la Ley n.º 8.935/94. En la redacción dada por la Ley n.º 13.286/2016, su artículo 22 prevé que “los notarios y oficiales de registro son civilmente responsables de todos los daños que causen a terceros, por culpa o dolo, personalmente, por los sustitutos que designen o los escribientes que autoricen, asegurado el derecho de regreso” (BRASIL, 1994). El párrafo único fija la prescripción trienal, contada del otorgamiento del acto. Para el tema del error, se suman tres reglas específicas. El artículo 110, párrafo quinto, de la Ley n.º 6.015/73, en la redacción dada por la Ley n.º 13.484/2017, exime al interesado del pago de sellos y tasas cuando la rectificación se deriva de un error imputable al oficial o a sus dependientes. El artículo 3, inciso IV, de la Ley n.º 10.169/2000 prohíbe la percepción de emolumentos por acto rectificado, rehecho o renovado en razón de error del propio servicio. En el Distrito Federal, se suma a ellas el artículo 15 de la Ley n.º 14.756/2023.

Este último dispositivo merece atención por dos razones. La primera es su naturaleza: se trata de ley federal, editada por la Unión porque le compete legislar sobre la organización judicial del Distrito Federal y de los Territorios, con arreglo al artículo 22, inciso XVII, de la Constitución, y no de ley distrital. La segunda es su contenido, que reúne en un solo artículo la gratuidad de la corrección del error y la afirmación de que el titular responde, por dolo o culpa, personalmente o por sus dependientes, por los daños que cause al interesado o a tercero, asegurado el derecho de regreso. La norma reproduce, así, el modelo subjetivo del artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94 y nada dispone sobre la responsabilidad del ente público, que continúa regida por la Constitución y por el Tema 777.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

Completa el cuadro la diferencia de plazos. La pretensión de reparación dirigida al ente público se somete, por regla general, al plazo de cinco años del Decreto n.º 20.910/1932, mientras que la pretensión contra el delegatario prescribe en tres años, contados desde la fecha de otorgamiento del acto, conforme el artículo 22, párrafo único, de la Ley n.º 8.935/94. La elección del demandado, por lo tanto, no es neutra, punto que será retomado en la sección 4.4.

4.2. Regulaciones relacionadas a la responsabilidad civil en la actividad notarial y registral

Abajo de la ley, la disciplina de la actividad es completada por actos normativos del Poder Judicial, a quien el artículo 236, párrafo primero, de la Constitución confía la vigilancia de los actos notariales y de registro. La Ley n.º 8.935/94 desdobla esa competencia en los artículos 37 y 38, al atribuir la vigilancia al juicio competente definido por la organización judicial de cada unidad federativa y al hacerlo de velar por la prestación eficiente y adecuada de los servicios.

En el ámbito nacional, la Corregiduría Nacional de Justicia consolidó sus normas sobre el foro extrajudicial en Proveimiento n.º 149/2023, publicado en el Diario de la Justicia Electrónico del CNJ el 4 de septiembre de 2023, que estableció el Código Nacional de Normas de la Corregiduría Nacional de Justicia, Foro Extrajudicial. El código uniformiza procedimientos en todo el país, pero no altera ni podría alterar, el régimen de responsabilidad civil de los delegatarios, materia que el propio artículo 236, párrafo primero, de la Constitución reserva a la ley.

En el Distrito Federal, la misma función es ejercida por el Código de Normas de los Servicios Notariales y de Registro, instituido por el Proveimiento Extrajudicial n.º 67/2026, cuyo régimen de emolumentos en la rectificación por error fue examinado en la sección 3.5. Para la responsabilidad civil, la importancia de esas normas está menos en crear deberes de indemnizar, lo que no les cabe, y más en fijar estándares de conducta. Cuando el delegatario las incumple, el incumplimiento sirve de elemento concreto para demostrar la culpa exigida en la acción de regreso, lo que reconecta la reglamentación al deber de diligencia tratado en la sección 1.4.

4.3. Análisis de la jurisprudencia pertinente

En el Supremo Tribunal Federal, el eje de la materia es el Recurso Extraordinario 842.846/SC, Tema 777, cuya tesis reconoce la responsabilidad objetiva del Estado por los actos

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

dañosos de notarios y registradores, con acción de regreso obligatorio contra el responsable en los casos de dolo o culpa. A ella se suma el Recurso Extraordinario 1.027.633/SP, Tema 940, que declaró parte ilegítima el agente público autor del acto en la acción de indemnización fundada en el artículo 37, párrafo sexto. El contenido de las dos tesis ya fue expuesto en los Capítulos 2 y 3; interesa aquí el modo en que los demás tribunales las vienen aplicando.

En el Tribunal de Justicia del Distrito Federal y de los Territorios, la Quinta Sala Civil reexaminó la Apelación Civil n.º 0737027-11.2017.8.07.0001 en virtud del artículo 1.040, inciso II, del Código de Proceso Civil, en juicio del 7 de diciembre de 2022, con ponencia del magistrado Angelo Passareli. Aplicando conjuntamente los Temas 777 y 940, el colegiado reconoció la ilegitimidad pasiva del notario y extinguió el proceso, sin resolución de mérito, en relación a él, ya que la pretensión indemnizatoria debe ser dirigida al ente estatal, sin perjuicio del regreso (GUEDES; GUEDES, 2024, p. 6). El precedente muestra que, en el Distrito Federal, la lectura conjunta de las dos tesis ya produjo un efecto concreto sobre quien puede ser demandado.

Ya el Superior Tribunal de Justicia ha enfrentado el problema intertemporal creado por la Ley n.º 13.286/2016. En el recurso especial 1.849.994/DF, oriundo del Tribunal de Justicia del Distrito Federal y de los Territorios, la Tercera Sala, con ponencia del ministro Moura Ribeiro, juzgó el caso el 21 de marzo de 2023. Mantuvo la condena de notario por acto notarial extendido con firma falsa y reconoció su responsabilidad objetiva por falla anterior a la vigencia de aquella ley, observando que la controversia se refería a la responsabilidad directa del delegatario, y no a la del Estado, objeto del Tema 777. La misma orientación fue reafirmada en el Recurso Especial 2.185.399, con ponencia de la ministra Nancy Andrighi y mencionado en la sección 3.3, en el cual se alejó la aplicación retroactiva del Tema 777 a los actos anteriores a 2016 (IBDFAM, 2026).

También en la Tercera Sala, el Recurso Especial 1.340.805/PE, relatado por el ministro Paulo de Tarso Sanseverino y juzgado el 4 de junio de 2019, estableció que el titular de oficina del registro de inmuebles no responde por actos lesivos practicados por su predecesor, porque su responsabilidad personal comienza con la delegación y porque no hay sucesión empresarial entre delegatarios. La decisión da soporte jurisprudencial al carácter personal examinado en la sección 3.4 y aleja el intento de transferir al nuevo titular el pasivo de gestiones anteriores.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

4.4. Convergencias y divergencias con respecto al criterio establecido en el Tema 777

La legislación y los precedentes examinados convergen en tres puntos. El primero es la responsabilidad objetiva y directa del Estado ante el usuario perjudicado, que ninguno de los juzgados contesta. El segundo es la naturaleza subjetiva de la responsabilidad personal del delegatario por los actos posteriores a la Ley n.º 13.286/2016, solución que el Supremo Tribunal Federal acogió al prestigiar el artículo 236 de la Constitución (VELTER JUNIOR; SILVA, 2022, p. 254) y que la Ley n.º 14.756/2023 repitió para el Distrito Federal. El tercero es la ausencia de sucesión de responsabilidad entre titulares, afirmada por el Superior Tribunal de Justicia y coherente con la falta de personalidad jurídica de las oficinas notariales y registrales.

Divergen los tribunales, en primer lugar, sobre quién puede ser demandado. La lectura conjunta de los Temas 777 y 940, adoptada por el Tribunal de Justicia del Distrito Federal y de los Territorios, conduce a la ilegitimidad pasiva del notario en la acción de indemnización. El Superior Tribunal de Justicia, sin embargo, examinó el mérito de la responsabilidad directa del delegatario en los casos de actos anteriores a 2016, y la redacción del artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94 y del artículo 15 de la Ley n.º 14.756/2023, al afirmar que el titular responde por los daños que cause, mantiene viva la discusión sobre la vía directa también para los actos posteriores.

Llama la atención que los dos precedentes tengan origen en el Distrito Federal: mientras que el tribunal local retiró el notario del polo pasivo en 2022, el Superior Tribunal de Justicia mantuvo, en 2023, la condena directa de un delegatario local por acto anterior a 2016. La tesis del Tema 777 trata de la responsabilidad del Estado y del regreso, pero no enfrenta de forma expresa la legitimidad pasiva del notario, laguna que ayuda a explicar la falta de uniformidad registrada por Nicolau y Marquesi (2023).

La segunda divergencia es temporal. Para actos anteriores al 10 de mayo de 2016, el Superior Tribunal de Justicia aplica la responsabilidad objetiva del delegatario, extraída de la redacción antigua del artículo 22; para los posteriores, vale el régimen subjetivo. El mismo error registral puede, así, recibir tratamiento diverso conforme la fecha del otorgamiento, problema sensible justamente en los registros antiguos tratados en el Capítulo 1, que suelen ser descubiertos muchos años después de extendidos.

De las dos divergencias anteriores se desprende una tercera relativa a los plazos. Propuesta la acción contra el ente público, se aplica, por regla general, el plazo quinquenal del Decreto n.º 20.910/1932; dirigida al delegatario, vale el plazo de tres años contados desde el otorgamiento del acto. Como el artículo 22, párrafo único, fija como término inicial

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

otorgamiento del acto, y no el conocimiento del daño, un error descubierto tardíamente puede, en principio, encontrar la pretensión contra el delegatario ya prescrita, punto que permanece sujeto a la interpretación de los tribunales y que refuerza la importancia práctica de la vía estatal asegurada por el Tema 777.

En síntesis, el Tema 777 consolidó la posición del usuario al garantizarle un responsable solvente y lo dispensó de la prueba de culpa, pero dejó a la legislación y a los tribunales la definición de las relaciones entre el Estado y el delegatario, campo en que persisten las divergencias descritas. En el Distrito Federal, la combinación entre la ley federal de emolumentos, el nuevo Código de Normas y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia local dibuja un modelo que hace gratuita la corrección del error, concentra en el ente público la reparación ante el usuario y reserva al delegatario la responsabilidad subjetiva en vía de regreso.

Conclusión

Este trabajo partió de la pregunta sobre cuáles son los alcance de la responsabilidad civil proveniente de errores practicados en el ejercicio de las actividades notariales y registrales en Brasil, delante del criterio establecido por el Supremo Tribunal Federal en el Tema 777. La respuesta construida a lo largo de los cuatro capítulos puede resumirse en un modelo de dos relaciones distintas, cada una con reglas propias.

Se demostró, en el primer capítulo, que la actividad notarial y registral es función pública ejercida en carácter privado por delegación, regida por el artículo 236 de la Constitución y por la Ley n.º 8.935/94. El mismo capítulo mostró que el error registral, muchas veces heredado de libros extendidos antes de la profesionalización traída por la Constitución de 1988, puede permanecer oculto por años, lo que impone al delegatario un deber de diligencia calificado. El segundo capítulo recorrió la evolución de la responsabilidad civil del Estado hasta la teoría del riesgo administrativo y demostró que el Tema 777 aplicó al servicio extrajudicial la lógica del artículo 37, párrafo sexto, sin dejar de reconocer la prevalencia de la regla especial del artículo 236.

En el tercer capítulo, se verificó que el Código de Defensa del Consumidor no se ajusta a la actividad, que el artículo 22 de la Ley n.º 8.935/94 pasó de un régimen leído como objetivo a un régimen expresamente subjetivo a partir de 2016, que no hay sucesión de responsabilidad entre titulares y que el Distrito Federal y Goiás eximen de emolumentos la corrección del error imputable a la oficina notarial o registral. El cuarto capítulo, por último, mostró que la legislación y la jurisprudencia convergen en cuanto al núcleo de la tesis, pero divergen en

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

cuanto a la legitimidad pasiva del delegatario, al régimen aplicable a los actos anteriores a 2016 y a los plazos prescricionales.

Se responde, por lo tanto, al problema de investigación de la siguiente forma. Ante el usuario perjudicado, responde el Estado, de forma directa y objetiva, bastando la prueba del daño y del nexo causal con el acto del servicio. Ante el Estado, responde el notario o registrador, de forma personal y subjetiva, en la acción de regreso, que el Tema 777 hizo obligatoria bajo pena de improbidad administrativa. La hipótesis inicial, de que el Tema 777 estableció parámetros relevantes al reconocer la responsabilidad objetiva del Estado con acción de regreso en los casos de dolo o culpa, queda confirmada, con una salvedad. Los parámetros fijados resolvieron la relación entre usuario y Estado, pero no pacificaron la relación entre usuario y delegatario, que continúa dependiendo de la fecha del acto y del tribunal que examina el caso.

Como limitación, el análisis jurisprudencial se concentró en decisiones del Supremo Tribunal Federal, del Superior Tribunal de Justicia y del Tribunal de Justicia del Distrito Federal y de los Territorios consultados hasta septiembre de 2026, sin pretensión de agotar la producción de los demás tribunales. Quedan como caminos para investigaciones futuras el examen de las acciones regresivas efectivamente propuestas por los entes públicos después del Tema 777, la uniformización del criterio sobre la legitimidad pasiva del delegatario y la definición del término inicial de la prescripción en los casos de error descubierto mucho tiempo después del otorgamiento del acto.

Referencias

ABELHA, André. A responsabilidade civil dos cartórios e o Tema 777 do STF. Migalhas, 16 fev. 2023. Coluna Migalhas de Responsabilidade Civil. Republicado em: IRTDPJ Brasil, 17 fev. 2023. Disponible en: https://www.irtdpjbrasil.org.br/artigo-a-responsabilidade-civil-dos-cartorios-e-o-tema-777-do-stf-por-andre-abelha. Consultado el: 6 nov. 2026.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Corregedoria Nacional de Justiça. Provimento nº 149, de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Diário da Justiça Eletrônico do CNJ, Brasília, DF, n. 207, p. 7, 4 set. 2023.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. Decreto nº 20.910, de 6 de janeiro de 1932. Regula a prescrição quinquenal. Diário Oficial da União: seção 1, Rio de Janeiro, p. 371, 8 jan. 1932.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.

BRASIL. Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Estabelece normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. Lei nº 13.286, de 10 de maio de 2016. Altera o art. 22 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 4, 11 maio 2016.

BRASIL. Lei nº 13.484, de 26 de setembro de 2017. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 27 set. 2017.

BRASIL. Lei nº 14.756, de 15 de dezembro de 2023. Dispõe sobre emolumentos dos serviços notariais e de registros públicos no âmbito do Distrito Federal e dos Territórios; revoga disposições do Decreto-Lei nº 115, de 25 de janeiro de 1967; e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 2, 18 dez. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). Recurso Especial nº 1.340.805/PE. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 4 de junho de 2019. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 10 jun. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). Recurso Especial nº 1.849.994/DF. Relator: Min. Moura Ribeiro, 21 de março de 2023. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 24 mar. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2.602/MG. Relator originário: Min. Joaquim Barbosa (vencido). Redator do acórdão: Min. Eros Grau, 24 de novembro de 2005. Diário da Justiça, Brasília, DF, 31 mar. 2006.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Recurso Extraordinário nº 842.846/SC (Tema 777). Relator: Min. Luiz Fux, 27 de fevereiro de 2019. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 13 ago. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Recurso Extraordinário nº 1.027.633/SP (Tema 940). Relator: Min. Marco Aurélio, 14 de agosto de 2019. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 6 dez. 2019.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 39. ed. Barueri: Atlas, 2025.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2023.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

CAZZARO, Kleber; SANTOS, Rodrigo Bley; ANDRADE, Aline Rodrigues de. A responsabilidade civil dos agentes notariais e de registro: entre a teoria e a práxis após a fixação do tema 777 feito pelo Supremo Tribunal Federal. Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí, v. 17, n. 3, p. 835-856, 2022. DOI: 10.14210/rdp.v17n3.p835-856. Disponible en: https://periodicos.univali.br/index.php/rdp/article/view/19166. Consultado el: 6 nov. 2026.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 36. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (5. Turma Cível). Apelação Cível nº 0737027-11.2017.8.07.0001. Acórdão 1649487. Relator: Des. Angelo Passareli, 7 de dezembro de 2022. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 23 jan. 2023.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Corregedoria da Justiça. Provimento Extrajudicial nº 67, de 17 de abril de 2026. Institui o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Distrito Federal. Disponible en: https://www.tjdft.jus.br/publicacoes/provimentos/provimento-geral-da-corregedoria-aplicado-aos-servicos-notariais-e-de-registro/ProvimentoGeralNotrioseRegistradores.pdf. Consultado el: 6 nov. 2026.

FANTI, Guilherme. A inaplicabilidade do código de defesa do consumidor aos serviços notariais e registrais. Boletim do IRIB, n. 2366, 3 abr. 2006. Disponible en: https://irib.org.br/boletins/detalhes/1457. Consultado el: 6 nov. 2026.

GOIÁS. Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002. Dispõe sobre o Regimento de Custas e Emolumentos da Justiça do Estado de Goiás. Disponible en: https://legisla.casacivil.go.gov.br/api/v2/pesquisa/legislacoes/81941/pdf. Consultado el: 6 nov. 2026.

GUEDES, Maurício Barroso; GUEDES, Isabelle Antunes da Silva. Danos morais decorrentes de atos de tabeliães de protesto. Revista de Doutrina Jurídica, Brasília, DF, v. 115, e024002, 2024. Disponible en: https://revistajuridica.tjdft.jus.br/index.php/rdj/article/download/945/205/3656. Consultado el: 6 nov. 2026.

IBDFAM. STJ reafirma responsabilidade objetiva de tabeliães e registradores por atos anteriores à Lei 13.286. IBDFAM, Belo Horizonte, 11 fev. 2026. Disponible en: https://ibdfam.org.br/noticias/13614. Consultado el: 6 nov. 2026.

JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de Direito Administrativo. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Tratado Notarial e Registral. v. 2. São Paulo: YK Editora, 2017.

LEITE, Gisele. Considerações sobre aplicação do CDC na atividade de notários e/ou registradores na ordem jurídica brasileira contemporânea. Jornal Jurid, 28 jan. 2020. Disponible en: https://www.jornaljurid.com.br/print/colunas/gisele-leite/consideracoes-sobre-a-aplicacao-do-cdc-na-atividade-de-notarios-eou-registrador-na-ordem-juridica-brasileira-contemporanea. Consultado el: 21 ago. 2024.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 10/11/2026 | aceito: 17/11/2026 | publicação: 22/11/2026

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2022.

MEDAUAR, Odete. Direito Administrativo Moderno. 24. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2024.

NICOLAU, Murilo Meneguello; MARQUESI, Roberto Wagner. A responsabilidade civil do notário e oficial de registros e questões controversas. Scientia Iuris, Londrina, v. 27, n. 3, p. 188-202, nov. 2023. DOI: 10.5433/2178-8189.2023v27n3p188-202.

VELTER JUNIOR, Maureci Marcelo; SILVA, Rafael Peteffi da. Responsabilidade civil por atos praticados por notários e registradores. Revista de Direito Civil Contemporâneo, São Paulo, v. 32, ano 9, p. 223-256, jul./set. 2022. Disponible en: https://ojs.direitocivilcontemporaneo.com/index.php/rdcc/article/view/1186. Consultado el: 6 nov. 2026.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.