

del ejercicio 1979, a los fines de practicar el ajuste por inflación de acuerdo con las normas tratadas.

8º) Que, en cuanto a los agravios que se vinculan a los alcances que deben otorgarse a las cláusulas del contrato aprobado por el decreto 2.037/76 y convertido en definitivo por el decreto 1.106/77, esta Corte comparte y se remite *brevitatis causa* a los fundamentos y conclusiones del dictamen que antecede.

Por ello, y lo dictaminado en sentido concordante por el señor Procurador Fiscal, no se hace lugar a la demanda de repetición deducida por Denti Limitada Establecimientos Papeleros S.A. en cuanto se funda en la interpretación de la ley 21.894 y del decreto 1.770/80 (art. 16, 2ª parte, de la ley 48); y se declara improcedente el recurso extraordinario en los restantes aspectos. Costas por su orden en virtud de las razones que sobre el tópico expuso el tribunal de alzada.

JOSÉ SEVERO CABALLERO — AUGUSTO CÉSAR BELLUSCIO — CARLOS S. FAYT.

OSCAR IGNACIO ETCHEBERRY Y OTROS v. PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DAÑOS Y PERJUICIOS: Responsabilidad del Estado. Registro de la propiedad.

Es obligación del registro inmobiliario controlar las formas extrínsecas del instrumento cuya inscripción se solicita, tales como la calidad de escribano de registro del interviniente o la autenticidad de su firma. En el caso, resulta evidente que el registro inmobiliario al inscribir una escritura pese a que el escribano que aparecía como interviniente había sido destituido en sus funciones por el Juzgado Notarial siete años antes, cancelándosele la matrícula, cumplió de manera defectuosa las funciones que le están encomendadas y que atienden, sustancialmente, a otorgar un conocimiento cabal de las condiciones de dominio de los inmuebles.

ESCRIBANO.

Incurrir en una conducta negligente el escribano que, al autorizar la escritura de mutuo con garantía hipotecaria, omitió el estudio de títulos y otros hechos demostrativos de falta de diligencia en el desempeño de su profesión, que implica incumplimiento de las obligaciones contraídas con su cliente al pactar la prestación del servicio profesional.

FALLO DE LA CORTE SUPREMA

Buenos Aires, 27 de agosto de 1985.

Vistos los autos: "Etcheberry, Oscar Ignacio y otros c/Buenos Aires, Provincia de s/sumario", de los que

Resulta:

I) A fs. 119/31 Oscar Ignacio Etcheberry, Silmeros S. A., Delia Teresa Marina de Villarruel y Rubén Osvaldo Villarruel —los dos últimos en calidad de herederos de Gregorio Osvaldo Villarruel— promueven demanda contra la Provincia de Buenos Aires por indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por la frustración del cobro de un crédito con garantía hipotecaria, que estiman en la suma de \$ 457.368.305 o lo que en más o menos resulte de la prueba, sus intereses, la depreciación monetaria hasta el efectivo pago y las costas del juicio. El capital comprende el importe del mutuo y sus intereses impagos desde la mora hasta que se declaró ineficaz la hipoteca por nulidad de la inscripción de dominio anterior, su actualización, y las costas de la tercería de dominio que debieron soportar los acreedores hipotecarios.

Dicen que con fecha 24 de octubre de 1973 se celebró un contrato de mutuo por el cual los señores Elisa María Emma Erdmann del Carril, Julio Antonio Villagrán, Francisco Olmedo, Moisés Witkin, Leonora Lampuri de Witkin y Gregorio Oscar Villarruel prestaron al señor Mario Lozada la cantidad de \$ 162.000 con garantía hipotecaria sobre un inmueble ubicado en la localidad de Olivos, Provincia de Buenos Aires. El crédito hipotecario fue luego cedido por algunos de los acreedores a favor de Oscar I. Etcheberry y la firma Silmeros S.A.

Afirman que para el otorgamiento del préstamo se tuvo en cuenta el título de propiedad que exhibió el deudor hipotecario —escritura de venta del 26 de junio de 1973 entre Sigfrido S.A. y Lozada— y que sobre esa base se recabaron los certificados de dominio respectivos, los que acreditaron esa titularidad y permitieron la operación.

Ante la falta de pago de los intereses se inició una ejecución hipotecaria en la que se dispuso, luego de los trámites procesales pertinentes, la subasta del inmueble. En esas circunstancias, Sigfrido S.A.F.C.

y A. de M. dedujo una tercería de dominio que fue admitida por la justicia en lo civil, la que declaró la nulidad de la compraventa en favor del aludido Lozada y la inscripción del dominio a nombre de aquella empresa, verdadera titular del bien.

Sostienen que el perjuicio sufrido proviene de la conducta asumida por el registro inmobiliario de la demandada, que inscribió la falsa escritura pese a que el escribano que aparecía como interviniente había sido destituido en sus funciones por el Juzgado Notarial siete años antes, cancelándosele la matrícula, que no había autorizado el acto, que, por lo tanto, las firmas que aparecían en la escritura eran falsas y que el registro notarial que se menciona (Nº 78, de Bahía Blanca) era inexistente. Estas particularidades no fueron advertidas por el organismo registral, que resulta responsable por las consecuencias de su error, como lo ha establecido jurisprudencia de este tribunal que recuerdan.

II) A fs. 147/52 contesta la Provincia de Buenos Aires. Opone la prescripción de la acción y pide la citación como terceros del escribano interviniente en la operación de mutuo, Arturo Julio Sala, del presunto propietario, Mario Lozada y de quien aparece como vendedor del bien a éste, Héctor Oronte Valerga.

En cuanto a la cuestión de fondo, formula una negativa general de los hechos invocados en la demanda, acerca de los cuales da su propia versión. En ese sentido, sostiene que el Registro de la Propiedad cumplió con sus obligaciones al analizar las formas extrínsecas del título, y que la destitución del escribano Cirone le fue comunicada por el Juzgado Notarial mucho después de producida la inscripción. Afirma, asimismo, que no se ha acreditado que la firma del notario sea realmente apócrifa, y que la escritura no fue declarada nula por esa supuesta falsedad sino por haber sido destituido el escribano de su matrícula, hecho que no conocía el Registro al inscribirla. Por otra parte, niega que la inscripción guarde relación causal con la deuda, así como la existencia de un daño cierto, toda vez que la actora no ha alegado ni demostrado que no se ha pagado esa deuda, ni que se agotaron las gestiones tendientes a su cobro.

En otro orden de ideas, se extiende en consideraciones sobre la responsabilidad de los terceros que fundamenta en diversas razones. Así, afirma la responsabilidad del escribano Sala —autorizante de la escri-

tura de mutuo con garantía hipotecaria— por omisión del estudio de títulos y otros hechos demostrativos de falta de diligencia en su intervención profesional; de Héctor Oronte Valerga, por haber actuado en representación de Sigfrido S.A. sin personería suficiente; y de Mario Lozada, por su actividad dolosa.

III) A fs. 245/252 se presenta Héctor Oronte Valerga. Expresa, en lo esencial de su escrito, que nada tiene que ver con la situación debatida en esta causa y plantea la excepción de falta de legitimación para obrar tanto de los actores como de la demandada.

IV) A fs. 267/73 comparece el escribano Sala. Hace referencias a su citación como tercero y desecha toda responsabilidad desestimando la postura de la Provincia que le atribuye haber omitido el estudio de títulos, exigencia que no está impuesta en la ley. A la vez, considera que el perjuicio sufrido por los actores proviene de los errores del registro inmobiliario provincial.

V) A fs. 307, se presenta por Mario Lozada el señor Defensor Oficial, quien difiere la contestación hasta la producción de las pruebas. Lo hace a fs. 423/24, afirmando la responsabilidad de la Provincia demandada y haciendo notar que los actores no dedujeron ninguna pretensión contra su representado.

VI) A fs. 167 se desestimó la excepción de prescripción.

Considerando:

1º) Que este juicio es de la competencia originaria de la Corte Suprema (arts. 100 y 101 de la Constitución).

2º) Que los demandantes, que contrataron con el supuesto propietario del inmueble antes referido un mutuo con garantía hipotecaria, resultaron vencidos en la tercería de dominio deducida por sus verdaderos dueños, con lo que vieron frustrada su expectativa de hacer efectivo su crédito mediante la ejecución forzada de la cosa gravada.

3º) Que, según resulta de la sentencia recaída en los autos "Sigfrido S.A. deduciendo tercería de dominio en los autos Erdmann del Carril, Elisa María y otros c/Lozada, Mario s/ejecución hipotecaria", y demás antecedentes probatorios reunidos en el proceso, ni siquiera puede determinarse si quien se presentó al acto notarial como constituyente de la hipoteca exhibiendo una cédula de identidad evidente-

mente falsa —como que su numeración no corresponde a ningún documento realmente expedido por la repartición respectiva (fs. 362/63 del expediente mencionado)— y un título de propiedad a su nombre, es la persona allí designada u otra que aparentó una falsa personalidad.

4º) Que la situación irregular referida pudo tener lugar como consecuencia de que, a su vez, el testimonio que presentó para acreditar el dominio y que había sido inscripto en el registro inmobiliario provincial, no correspondía a ninguna escritura realmente otorgada ante un registro notarial. Por el contrario, su firma no correspondía al escribano al cual se le atribuía, quien —por otra parte— ya no estaba en funciones sino que había sido destituido años atrás, fuera de que cuando lo hubo estado, regenteaba un registro de numeración distinta de la asentada en el falso testimonio (ver sentencia dictada en el expediente mencionado en el considerando anterior).

5º) Que esta Corte ha establecido en conocida jurisprudencia que es obligación del registro inmobiliario controlar las formas extrínsecas del instrumento cuya inscripción se solicita, tales como la calidad de escribano de registro del interviniente o la autenticidad de su firma (Fallos: 296:308, 397; 302:238; 303:851, y causa “Cía. Financiera Universal S.A. c/Santiago del Estero, Provincia de s/daños y perjuicios”, sentencia del 18 de diciembre de 1984).

6º) Que al interpretar de esa manera tal obligación, el Tribunal tuvo en cuenta la existencia en el organismo de una nómina de profesionales con el pertinente registro de sus firmas, que permite ese control (Fallos: 296:308, considerando 5, y 397, considerando 8), la cual ha sido admitida por el propio registro a fs. 137 del expediente administrativo 5100-4208-81 agregado por cuerda y a fs. 365 de estos autos; ha de tenerse en consideración de este caso, asimismo, que no podía pasar inadvertida la circunstancia de que el número de registro asentado en el testimonio no existía en la Ciudad de Bahía Blanca, donde aparecía supuestamente otorgada la escritura matriz (fs. 37).

7º) Que, en tales condiciones, no puede sostenerse que el registro haya cumplido regularmente sus obligaciones, como lo afirma la demandada al sostener que se atendieron los recaudos exigidos por los arts. 3, 8 y 9 de la ley 17.801 y los arts. 3, 6 y 7 del decreto-ley 11.643 (fs. 148 vta.). Carece de eficacia la excusa basada en que la destitu-

ción del escribano Cirone había sido comunicada por el Juzgado Notarial mucho después de producida. Si bien tal hecho es exacto (fs. 394, 402 y 403), ello no quita que el defectuoso cumplimiento de las obligaciones del registro derive de la falta de cotejo de las firmas y de no haberse advertido que se atribuía la escritura a un registro inexistente. La excusa de que sólo se cotejaban las firmas “que resultaban notoriamente dudosas” (fs. 143, expediente administrativo citado) no resulta valedera frente a la notoria disimilitud de las estampadas en documentos cuya autenticidad no puede ponerse en tela de juicio (así, por ejemplo, fs. 1 vta. y 4 del exhorto 36.035 agregado por cuerda, y fs. 277 de la tercería), a lo que cabe agregar que el propio escribano Cirone ha negado su participación en la confección de la escritura y las minutas (fs. 277, citada).

8º) Que son igualmente inocuos los argumentos vinculados a los motivos de la nulidad de la inscripción —que, como resulta de la sentencia dictada en la tercería, se fundó en la falsedad del testimonio y no en la destitución del escribano— y a la relación de causalidad entre la falla registral y la deuda, ya que el crédito con garantía hipotecaria fue concedido sobre la base de la inscripción registral de un título inexistente a nombre de una persona que no se ha determinado que realmente exista. En esas condiciones, no se ve qué otras gestiones hubieran podido realizar los acreedores para obtener el cobro de su crédito.

9º) Que de lo expuesto, resulta evidente que el Registro de la Propiedad, al incurrir en las omisiones señaladas, cumplió de manera defectuosa las funciones que le están encomendadas y que atienden, sustancialmente, a otorgar un conocimiento cabal de las condiciones de dominio de los inmuebles. En ese aspecto, cabe recordar lo dicho en Fallos: 182:5, donde esta Corte sostuvo que “quien contrae la obligación de prestar un servicio lo debe realizar en condiciones adecuadas para llenar el fin para el que ha sido establecido, siendo responsable de los perjuicios que causare su incumplimiento o su irreguar ejecución”.

Esa idea objetiva de la falta de servicio encuentra fundamento, como lo ha expresado el Tribunal en la causa “Vadell, Jorge Fernando c/Bucnos Aires, Provincia de s/indemnización”, sentencia del 18 de diciembre de 1984, en la aplicación por vía subsidiaria del art. 1112 del Código Civil y pone en juego la responsabilidad directa de la Pro-

vincia comprometida por la actividad irregular del órgano respectivo (confr. causa citada, consid. 6º).

10) Que la demandada se ampara también en la responsabilidad que cabría atribuir a terceros —el escribano Sala, el representante de Sigfrido S.A. y el supuesto propietario, Mario Lozada— y que entiendo que excluiría la suya.

A ese respecto, se muestra clara la del escribano Sala, autorizante de la escritura de mutuo con garantía hipotecaria, ya que medió de su parte una indisculpable negligencia en ese acto. Ella ha sido claramente establecida —en razonamientos que esta Corte comparte— en el punto 7º del voto que funda la sentencia dictada por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en la tercería de dominio (fs. 513 vta. a 514 vta. del expediente respectivo). Se dijo allí que el escribano Sala no había ajustado su proceder profesional a la diligencia que es dable exigir a un notario en tales casos, pues no había efectuado un verdadero estudio de títulos —pese a figurar así en la factura de gastos— sino que se había limitado a tener a la vista el título antecedente del cual resultaba que Lozada era el titular del dominio del inmueble que se hipotecaba; que no le podían pasar inadvertidas una serie de circunstancias, como la de que el vendedor era una sociedad anónima y pese a que el escribano decía dar fe de tener a la vista la documentación necesaria para autorizar la escritura y agregar fotocopia de ella en su protocolo, no se hubieran transcripto en forma circunstanciada las partes pertinentes del estatuto social, del acta de asamblea en la cual se había elegido el directorio, de las actas de directorio de distribución de cargos y de autorización de venta —recaudos que el propio escribano dice consignar— ni tampoco los datos de filiación ni documento de identidad del representante de la sociedad; el hecho de comparecer ante un registro de Bahía Blanca para vender un inmueble sito en Olivos una sociedad con domicilio en la Capital Federal y un comprador domiciliado en Rosario; que no le llamó la atención que en esa ciudad hubiese un registro de tan alta numeración sin preocuparse por consultar la guía respectiva a fin de verificar la existencia de la notaría y, en su caso, quién era el escribano titular y si permanecía en funciones. Se señaló también que el escribano Sala no conocía personalmente a Mario Lozada, sino que le había sido presentado por un hermano de aquél al serle recomendado por un corredor de operaciones inmobiliarias, que

en la escritura hipotecaria dio fe de conocer al nombrado Lozada, quien se identificó con la misma cédula de identidad de la Policía de la Provincia de Santa Fe que en la escritura anterior, y que dicho documento era falso.

Esta última circunstancia compromete seriamente la conducta del escribano, ya que a la falsa fe de conocimiento se añade al asentamiento del número de un documento identificatorio inexistente, lo que hace inclusive dudar sobre si efectivamente tuvo a la vista un documento falso sin advertir el vicio, o si se limitó a reproducir las constancias del testimonio que hacía aparecer a Lozada como propietario.

En cambio, no hay motivo alguno para atribuir responsabilidad al representante de Sigfrido S.A., puesto que no existe ninguna relación entre la supuesta actuación con personería insuficiente y el hecho originador del daño que motiva el proceso. En cuanto a Mario Lozada —persona cuya existencia, cabe reiterar, no está acreditada— o quien haya aparentado falsamente llamarse así, su responsabilidad penal y civil se presenta como manifiesta.

11) Que, no obstante las responsabilidades del escribano Sala y del supuesto Lozada, ello no obsta a la que corresponde adjudicar a la Provincia demandada. La atribuida a ésta, como se ha establecido en el considerando 9º, es de derecho administrativo y se origina en la deficiente prestación del servicio registral; la del escribano es de derecho civil, basada en la negligencia en el desempeño de su profesión, que implica incumplimiento de las obligaciones contraídas con su cliente al pactar la prestación del servicio profesional; finalmente, la de Lozada o quien se presentó como tal, resulta en principio penal, o bien civil por la comisión de un delito o un cuasidelito, en su caso.

Median, pues, obligaciones concurrentes —también denominadas *in solidum*—, las que se caracterizan por la existencia de un solo acreedor, un mismo objeto, pero distintas causas en relación a cada uno de los deudores. En tal situación, las otras responsabilidades concurrentes no excusan total ni parcialmente la de la demandada, sin perjuicio de las acciones que ulteriormente pueda ejercer ésta contra los demás responsables para obtener su contribución en la deuda solventada.

12) Que, en tales condiciones, sólo resta fijar la indemnización adeudada, la cual debe comprender el capital originariamente debido

—\$ 162.000 (A 0,016)— y las costas de la tercería —\$ 46.550.000 (A 4,655)— más sus intereses, que para la primera de esas cantidades se calcularán como se convinieron en el contrato de mutuo, y para la segunda al 6 % anual. A ese respecto, esta Corte, en su actual composición, no comparte la doctrina de Fallos: 296:308, 397 y 303:851, pues la circunstancia de que la responsabilidad de la Provincia sea extracontractual no significa que el daño no esté configurado por el crédito que la parte actora se vio impedida de cobrar por culpa de la demandada, que incluye el capital y los intereses pactados.

Las mencionadas sumas deberán ser reajustadas para compensar la pérdida de valor del signo monetario, a cuyo efecto deberán aplicarse los índices de precios al consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos a partir del 24 de octubre de 1973 y del 25 de agosto de 1980, respectivamente, hasta el momento del efectivo pago.

Por ello y lo dispuesto en el art. 1112 del Código Civil, se decide: Hacer lugar a la demanda, condenando a la Provincia de Buenos Aires a pagar a los actores dentro del plazo de treinta días de quedar firme la liquidación que se practique el capital que allí se establezca, con más sus intereses calculados según lo dispuesto en el considerando 12 hasta la misma época que la de la actualización. Con costas. Extráiganse copias de esta sentencia y remítanse al Colegio de Escribanos de la Capital Federal a fin de que tome las providencias que estime corresponder con relación a la actuación profesional del escribano Arturo Julio Sala.

JOSÉ SEVERO CABALLERO — AUGUSTO CÉSAR BELLUSCIO — ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI — JORGE ANTONIO BACQUÉ.

MARTÍN B. GOMEZ ALZAGA v. PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DAÑOS Y PERJUICIOS: Responsabilidad del Estado. Casos varios.

Es responsable la Provincia de Buenos Aires de los daños y perjuicios sufridos en el patrimonio del actor por las consecuencias nocivas que sobre su propiedad produce la permanencia de las aguas. Ello es así, pues teniendo en cuenta que la llanura de expansión es el ámbito físico donde se ex-