

Buenos Aires, 19 de diciembre de 1995.

Vistos los autos: "Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ cobro de australes" de los que

Resulta:

I) A fs. 12/19 se presenta por medio de apoderado Hugo Osvaldo Martínez e inicia demanda por daños y perjuicios contra la Provincia de Buenos Aires.

Dice que por escritura N° 95 del siete de junio de 1985, pasada al folio 279 del Registro N° 18 de Vicente López, Provincia de Buenos Aires, Juan Carlos Rivadulla constituyó un gravamen hipotecario en primer grado a su favor por la cantidad de \$a. 19.500.000 sobre una propiedad ubicada en la localidad de San Isidro cuyos datos catastrales describe.

Como el nombrado Rivadulla no restituyó el capital a su vencimiento ni abonó los intereses pactados, el actor se vio obligado a iniciar una ejecución hipotecaria en la cual, tras obtener sentencia a su favor, se dispuso la subasta del bien designándose el martillero que la llevaría a cabo. Cuando éste se constituyó en el lugar tomó contacto con el señor Julio Geza Tauszig, quien le expresó que era el verdadero propietario del inmueble.

Fue así que se realizó una reunión con el escribano Fernando González Montalvo, propuesto por el señor Tauszig, en la que finalmente se comprobó la existencia de una doble inscripción registral del bien, una a nombre del deudor Rivadulla y otra en cabeza del señor Tauszig.

Esa circunstancia, que evidencia lo que denomina una fuga registral, provocó el menoscabo patrimonial que su

-//-fre el actor y que justifica su demanda.

Hace mérito del principio de la fe pública registral y su propósito de dar seguridad al tráfico jurídico y destaca la buena fe con que procedió Martínez quien desconocía la inexactitud luego comprobada. En efecto, gestionó por medio de la escribana interviniente los certificados sobre condiciones de dominio y anotaciones personales cumpliendo con todos los requisitos legales exigidos. Al no surgir de esta documentación limitación alguna de disposición respecto de quien aparecía como propietario, realizó el contrato de mutuo cuya garantía se vio frustrada por el irregular cumplimiento de las funciones propias del registro inmobiliario.

Hace referencia a los antecedentes dominiales, reivindica el valor de los certificados de dominio y estima los daños.

II) A fs. 50/55 contesta la Provincia de Buenos Aires. Realiza una negativa general de los hechos invocados por el actor y sostiene que el perjuicio sufrido proviene de su conducta negligente. Expresa que, según surge del escrito de demanda, la supuesta hipoteca se habría constituido el 7 de junio de 1985, el mismo día en que el deudor hipotecario adquirió el inmueble gravado, y que ambos actos fueron autorizados por el mismo escribano. Ello imponía al actor la comprobación de extremos necesarios para proteger su derecho, toda vez que a un dominio que subsistió inalterado desde 1910 a 1984 se sucedieron varias cesiones de derechos con origen en un juicio sucesorio. Por otro lado, no hay indicios de que el deudor hipotecario o sus sucesores estuvieran en posesión del bien, lo que evidencia, a la par que otras circunstancias que destaca, la negligencia del acreedor hipo-

-//-

ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//-tecario, que nada hizo para acreditar tal extremo. Señala como otro elemento sugestivo la intervención de la escribana Marta Flora Mercante en operaciones anteriores sobre el inmueble y reitera la falta de buena fe en el demandante.

Por otro lado y para el supuesto de que se admitiera la buena fe del actor, afirma que como paso previo a considerar su pretensión es necesario dilucidar el mejor derecho de quienes aparecen como titulares del dominio. Cita jurisprudencia del Tribunal y, finalmente, pide el rechazo de la demanda.

Plantea la defensa de prescripción y sostiene que desde el 7 de junio de 1985 a la fecha de iniciación de la demanda transcurrió con exceso el plazo del art. 4037 del Código Civil.

Considerando:

1º) Que este juicio es de la competencia originaria de la Corte Suprema (artículos 116 y 117 de la Constitución Nacional).

2º) Que corresponde resolver en primer lugar la defensa de prescripción opuesta. Que a ese fin parece apropiado tomar en cuenta las constancias del juicio de ejecución hipotecaria agregado por cuerda, de las cuales surge que el actor sólo tuvo conocimiento de la existencia de otro titular de dominio a partir de la constatación efectuada por el martillero interviniente, de la que se le corrió traslado (fs. 100 y 101). A fs. 102 y con fecha 6 de octubre de 1987, el actor admitió esa circunstancia y pidió por tal razón suspensión de la subasta, y es a partir de esa fecha que debe

-//-

-//-computarse el plazo del art. 4037 del Código Civil, que no estaba cumplido al tiempo de iniciarse esta demanda (23 de junio de 1988, ver cargo de fs. 20).

3º) Que en el caso registrado en Fallos: 306:2029 y más recientemente en autos: P.257.XXIV. "Phalarope S.A. c/ Santiago del Estero, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 23 de junio de 1994, esta Corte ha resuelto que si bien no existe obligación directamente impuesta de efectuar estudio de títulos antes de autorizar el otorgamiento de escrituras de transmisión de dominio o constitución de gravámenes, tal previsión resulta al menos necesaria "para que se configure en el adquirente del derecho real la buena fe, creencia que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y que constituye presupuesto indispensable para obtener la protección de la ley". Y, más específicamente, en el caso de Fallos 306 señaló que la indicada prudencia y pleno conocimiento de las cosas requería que la actora -en aquel caso también un acreedor hipotecario- hubiese tomado conocimiento del inmueble que se le ofrecía como garantía.

Que en la especie, una diligencia razonable por parte del actor -o del escribano a quien encomendó la escritura- le habría advertido sobre las circunstancias singulares del caso bajo examen que se evidencian en las constancias de los cuerpos de las escrituras, ello sin perjuicio de las precauciones previas que debe adoptar un acreedor que compromete un elevado importe (ver liquidación de fs. 118 del juicio hipotecario), para verificar si resulta suficiente garantía un lote de terreno (así describen al bien las escrituras de compraventa y mutuo) sin otra edificación -como

-//-

ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//- luego se comprobó- que una pileta de natación.

4º) Que el actor ha reconocido que confió a la escribana Marta Flora Mercante, que ya había intervenido en otras operaciones que tuvieron como objeto ese bien (ver fs. 36/37 del juicio hipotecario), la confección de la pertinente escritura, quien en el mismo día y por acto separado pasó a escritura pública la compra que Rivadulla hizo a Ana María Darduin. La comparación entre los valores asignados a ambas operaciones resulta sumamente sugestiva.

En efecto, Martínez aceptaba como garantía de una suma que según se decía se "le adeuda desde antes de ahora" (ver fs. 3 de la ejecución hipotecaria) un bien cuyo valor de venta se fijaba en la escritura de la misma fecha en una cantidad seis veces inferior (ver fs. 3/5 y 36/37 de esa causa). Pero esta circunstancia, por sí sola llamativa, se une a las curiosas referencias que la escritura de mutuo contenía respecto de los certificados de anotaciones personales y del estado de deudas impositivas y por prestación de servicios. A fs. 3 vta. del expediente de ejecución hipotecaria se alude al certificado "de inhibiciones que se solicitará y se agregará a la presente" a la par que poco más adelante, en una voluntarista manifestación de la escribana, se expresa "no hallándose por otra parte inhibido el deudor hipotecario". Por otro lado, se afirma que "con los demás certificados se acreditará que no se adeuda suma alguna por impuestos y tasas" aunque se aclara que de existir deudas serán afrontadas por el deudor hipotecario. Estos antecedentes reveladores de manifiesta desaprensión por parte de la escri

-//-

-//-bana Mercante, en quien confió enteramente el acreedor para los trámites pertinentes -tal como lo reconoce en su absolución de posiciones (posición 12, fs. 217)- no podían dejar de ser advertidos para reclamar una mayor atención respecto de la calidad y condiciones del bien.

5º) Que el contenido de ese acto dista de evidenciar por parte del actor la necesaria prudencia que las circunstancias del caso -o cualquier operación de mutuo- exigen por parte del acreedor. En tal sentido, confesó que conoció el inmueble sólo desde el exterior (posición 8a.) y que no realizó constatación de la existencia de posesión y ocupación del inmueble porque delegó todos los trámites en la escribana Mercante (posición 9a. y 16a.). Por otro lado, corresponde tenerlo por confeso respecto de las posiciones 7a., 10a., 14a., 15a y 20a., toda vez que su negativa a contestarlas basada en el art. 414 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resulta improcedente. En efecto, entendida esta prueba como un acto único, no resulta justificada esa actitud si se advierten las respuestas dadas a las valoradas precedentemente y toda vez que versan sobre hechos personales del absolvente. Así cabe tener por cierto que el actor no constató la falta de posesión por parte del deudor hipotecario (posición 7a.) respecto de cuya solvencia moral y patrimonial nada averiguó (posición 10a.), que omitió toda diligencia tendiente a acreditar la real posesión del inmueble (posición 14a.) y que de haberlo hecho habría comprobado la posesión ejercida por un tercero (posición 15a.).

En tales condiciones, resulta claro que fue la propia conducta del actor la que generó el perjuicio económico

-//-

ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//- que hoy lo agravia, pues mostró una negligente indiferencia en la protección de su derecho tanto en lo que hace a la comprobación de extremos relacionados con el inmueble que constituía su garantía como en lo atinente a las condiciones en que se celebró la hipoteca que exhibe el acto escriturario. Tampoco evidencia mayor diligencia la elección del notario en quien confió la tramitación del mutuo, puesto que omitió requisitos indispensables (por ejemplo, contar con el certificado de anotaciones personales del deudor) o advertir los riesgos de un préstamo otorgado sobre la base de una garantía que -como se ha dicho- resultó alrededor de seis veces menor del monto de aquél. Por otro lado, resulta sugestivo que ante las circunstancias reseñadas que comprometen la actuación de la escribana Mercante, el actor no le impute responsabilidad alguna en los hechos.

6°) Que la parte actora ha hecho mérito de los alcances de la fe pública registral y del hecho -a su juicio decisivo- de que el inmueble figure inscripto en el registro inmobiliario a nombre del deudor hipotecario, pero esa circunstancia por sí sola no le otorga sustento a su pretensión habida cuenta de que la inscripción registral carece de carácter constitutivo y sólo es un medio de obtener oponibilidad a terceros del derecho real adquirido (arts. 2505 y 3135 del Código Civil y 2° de la ley 17.801). Al ser así, no excusa al acreedor hipotecario de cumplir los recaudos necesarios para reconocer la situación jurídica del bien de que se trata. En la especie, la comprobación de la inexistencia de posesión por parte de Rivadulla -posesión por otra parte

-//-

-// -ni siquiera alegada en la demanda- habría servido para alertar al actor acerca de su presunta calidad de propietario y prevenir la ineficacia de la garantía que se le ofrecía, máxime si se advierten las singulares constancias de las escrituras de compraventa y mutuo.

Por ello, se decide: Rechazar la demanda. Con costas (art. 68, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Teniendo en cuenta la labor desarrollada en el principal y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 6º, incs. a, b, c, y d; 7º, 9º, 22, 37 y 38 de la ley 21.839, se regulan los honorarios de los doctores Carlos Fernando Suárez y Graciela Marta Gianella, en conjunto, en la suma de veintitrés mil pesos (\$ 23.000) y los de las doctoras Juliana Chajchir, María Haydeé Gianola y Luisa Margarita Petcoff, en conjunto, en la de treinta y ocho mil pesos (\$ 38.000).

Asimismo, por la tarea cumplida en el incidente resuelto a fs. 399, se fija la retribución de los Dres. Carlos Fernando Suárez y Graciela Marta Gianella, en conjunto, en la suma de mil ochocientos pesos (\$ 1.800) (arts. 33, 39 y concs. de la ley citada). Notifíquese, devuélvase el expediente acompañado y, oportunamente, archívese. JULIO S. NAZARENO (en disidencia) - EDUARDO MOLINE O'CONNOR (por mi voto) - CARLOS S. FAYT - AUGUSTO CESAR BELLUSCIO - ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI - ANTONIO BOGGIANO - GUILLERMO A. F. LOPEZ - GUSTAVO A. BOSSERT.

ES COPIA

VO-// -



ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//-TO DEL SEÑOR VICEPRESIDENTE DOCTOR DON EDUARDO MOLINE  
O'CONNOR

Considerando:

1º) Que este juicio es de la competencia originaria de la Corte Suprema (arts. 116 y 117 de la Constitución Nacional).

2º) Que, por su índole y efectos propios, corresponde en primer lugar decidir las defensas de prescripción (fs. 52/52 vta.) y falta de acción (fs. 54) planteadas por la demandada. Con relación a la primera, se sostiene que a la fecha de promoción de la demanda habría transcurrido el plazo de dos años que contempla el art. 4037 del Código Civil, computado desde la fecha de celebración del mutuo hipotecario (7 de junio de 1985).

3º) Que, sobre este aspecto, corresponde destacar que la prescripción liberatoria no puede separarse de la pretensión jurídicamente demandable, y el plazo respectivo sólo comienza a computarse a partir del momento en que ella puede ser ejercida (Fallos: 308:1101), es decir, coincide con el momento del nacimiento de la acción (Fallos: 312:2152); de ahí que para comenzar el plazo de prescripción de la acción de daños y perjuicios, es necesario que éstos se hayan producido (Fallos: 314:907), corriendo el plazo respectivo desde la fecha de producción del evento o, por excepción, desde que el damnificado hubiera tenido conocimiento del hecho y de sus consecuencias dañosas.

4º) Que, por aplicación de tales principios, en supuestos como el sub examine, se ha resuelto que el punto

-//-

-//- de partida de la prescripción debe computarse desde el momento en que el actor tuvo conocimiento de que la acción indemnizatoria -motivada por informes inexactos del registro de la Propiedad- quedó expedita en su favor; hecho que se produciría con la notificación de la sentencia que pone fin a la situación de incertidumbre, al decidir que la garantía hipotecaria era inejecutable (Fallos: 295:168; arg. Fallos: 303:851).

5º) Que, con relación a estos autos, la acción indemnizatoria no se encuentra expedita por el conocimiento que el interesado pudo obtener de la actuación irregular del registro, o de los derechos invocados por terceros respecto del inmueble hipotecado -sometidos a controversia judicial-, ya que el anoticiamiento de tales circunstancias no revela la existencia de un daño definitivo y cierto en la efectividad del crédito, el que sólo se consumaría de mediar un pronunciamiento judicial firme que determine la frustración de la garantía real (causa L.281.XXII. Originario, "Legnangel S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", voto del juez Moliné O'Connor (sentencia de la fecha).

6º) Que en el sub lite la actora promovió la correspondiente ejecución hipotecaria contra su deudor, la que tramitó hasta obtenerse el decreto de subasta del inmueble. Dicha venta no pudo llevarse a cabo toda vez que, al constatar el estado del predio la ejecutante tomó conocimiento de la existencia de otro titular de dominio -Julio Geza Tauszig-, quien al declarar en estas actuaciones manifestó haber iniciado un juicio "tendiente a aclarar su titularidad sobre el terreno" (fs. 90 vta.), cuyo resultado se desconoce.

7º) Que, con arreglo a lo expuesto, mal puede con

-//-

ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//-siderarse operada la prescripción de una acción resarcitoria aún no nacida -el cómputo del plazo no tuvo comienzo- ante la falta de producción de un daño actual. Por este mismo orden de ideas, asiste razón a la demandada al aducir la improcedencia de la acción por cuanto no se ha dirimido aún el mejor derecho entre los titulares registrales, presupuesto necesario para dar nacimiento al reclamo del demandante.

8º) Que, en tales condiciones, no existe daño cierto que deba ser objeto de resarcimiento actual (arts. 1067 y 1069 del Código Civil) sino meramente un daño eventual o conjetural -la imposibilidad de hacer efectiva la garantía hipotecaria-, que podrá producirse o no y que no puede dar lugar a indemnización sin riesgo de que ésta represente un enriquecimiento sin causa para el supuesto damnificado, si en definitiva la eventualidad no tiene lugar (Fallos: 307:169; causa G.545.XX. Originario, "García, Demo c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 1 de agosto de 1989; causa L.281.XXII. "Legnangel S.A.", voto del juez Moliné O'Connor (ya citada).

Por ello, se rechaza la demanda. Con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Notifíquese, devuélvase el expediente acompañado y, oportunamente, archívese. EDUARDO MOLINE O'CONNOR.

ES COPIA

DISI-//-



ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//-DEFENSA DEL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR DON JULIO S.

NAZARENO

Considerando:

1º) Que este juicio es de la competencia originaria de la Corte Suprema (artículos 116 y 117 de la Constitución Nacional).

2º) Que corresponde resolver en primer lugar la defensa de prescripción opuesta. Que a este fin es apropiado tomar en cuenta las constancias del juicio de ejecución hipotecaria agregado por cuerda, de las cuales surge que el actor sólo tuvo conocimiento de la existencia de otro titular de dominio cuando se le notificó el traslado de la constatación efectuada por el martillero interviniente (fs. 100 y 101). El 6 de octubre de 1987 el actor admitió esa circunstancia (fs. 102) solicitando suspensión de la subasta, por lo que desde esa fecha debe computarse el plazo del art. 4037 del Código Civil, de lo que se concluye que al momento de demandar (23 de junio de 1988) no había transcurrido el lapso necesario para liberar a la demandada.

3º) Que, rechazada la defensa de prescripción, cabe considerar si existe causa suficiente para responsabilizar a la provincia demandada, para lo cual debe examinarse si los funcionarios a cargo del registro de la Propiedad Inmueble incurrieron en culpa en el cumplimiento de sus deberes legales, pues un hecho de esta naturaleza haría surgir -en la medida en que haya obrado como causa- la obligación de aquélla de indemnizar el daño que se invoca.

4º) Que a tal efecto importa señalar que con respecto al lote 15, manzana 2, del Partido de San Isidro, se ha

-//-

-//-probado la doble inscripción de la que resulta la existencia de dos titulares registrales del inmueble. Esta duplicación permitió que el actor contratara con uno de los sujetos con inscripción en su favor como dueño del bien, sobre la base de certificados expedidos por el registro (certificados n° 112.559, a fs. 11/13 de la ejecución hipotecaria, y n° 306.889 a fs. 137). Frente al régimen jurídico aplicable, cabe concluir que, aun cuando el carácter declarativo de la inscripción de un acto lleva a que no convalide un título nulo ni subsane los defectos de que adolezca (art. 4° , ley 17.801 y 8° , del decreto-ley 11.643/63 de la Provincia de Buenos Aires), el registro de la propiedad no pudo omitir el control de las formas extrínsecas del instrumento (arts. 3° , 8° , 9° y 12, ley citada; arts. 3° , 6° y 7° , decreto-ley referido), entre las cuales tienen significativa relevancia las especificaciones que resulten necesarias para la completa individualización del inmueble.

5°) Que, por ello, puede afirmarse que el registro de la propiedad no actuó conforme a las obligaciones legales a su cargo, consistentes en el control ya indicado, pues de haberlo hecho jamás podrían coexistir dos registros del lote de terreno en cuestión, circunstancia que, por su propia naturaleza, demuestra una grave deficiencia en la prestación del servicio asignado. Medió, por lo tanto, un cumplimiento irregular de sus deberes tanto en la identificación del bien como en la consiguiente expedición de certificados e inscripción de escrituras, todo lo cual permitió al actor contratar con quien aparentaba ser el propietario del bien, en los términos de la información registral. Tales consideraciones ponen de manifiesto que ante la presencia de un daño cierto -la

-//-

ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//-frustración de la garantía hipotecaria- y la existencia de una relevante relación causal con la conducta de los funcionarios del registro inmobiliario, nace para el demandante el derecho a obtener el resarcimiento del perjuicio sufrido (arts. 43, 1112 y 1113, Código Civil). En ese sentido, cabe recordar lo expresado en Fallos: 182:5, donde el Tribunal 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 irregular ejecución".

Lo expuesto precedentemente no implica apartarse de la solución adoptada en la causa P.257.XXIV. "Phalarope S.A. c/ Santiago del Estero, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 23 de junio de 1994, la que no resulta aplicable al sub examine, toda vez que el marco fáctico en que aquélla se sustenta difiere ostensiblemente del planteado en el presente.

6º) Que, sin perjuicio de la conclusión alcanzada, cabe igualmente valorar si el actor pudo advertir, mediante una conducta diligente, la irregularidad de los datos asentados en el registro, para lo cual debe prescindirse de los eventuales defectos en que habría incurrido la escribana en el otorgamiento del acto escriturario. En este orden de ideas, cabe tener en consideración que la actuación de dicha notaria no le resulta jurídicamente imputable al damnificado, pues no ha sido su representante ni un tercero por quien deba responder, máxime cuando la regularidad de la escritura

-//-

-//-constitutiva de la hipoteca no es ventilada en el sub  
lite.

En el caso, la negligencia del actor consistió en no tomar conocimiento directo del inmueble para constatar su situación en cuanto a las condiciones de su ocupación, y en no exigir a la escribana la realización del estudio de títulos, todo lo cual le habría permitido advertir la falsedad de los hechos relatados en las escrituras de compraventa y de constitución de hipoteca.

7º) Que las circunstancias del caso distan de evidenciar por parte del actor la necesaria prudencia que todo negocio de mutuo exige por parte del acreedor, por lo que su conducta resulta reprochable en tanto no incurrió en una omisión de irrelevancia en el resultado dañoso, sino en el incumplimiento de su deber de prudencia (artículos 512 y 902, Código Civil). En tal sentido, tal como resulta de su absolución de posiciones (fs. 217), confesó que conoció el inmueble sólo desde el exterior y con escasa luz natural (posición 8º), y que omitió constatar las condiciones de posesión y ocupación (posición 9º), manifestando que era un lote vacío (posición 18º).

Asimismo, debe tenerse al actor por confeso respecto de las posiciones 7º, 10º, 14º, 15º, y 20º, por resultar improcedente su negativa a contestarlas basada en el art. 414 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. En efecto, entendida esta prueba como un acto único, no resulta justificada aquella actitud si se consideran las respuestas dadas a las valoradas precedentemente y toda vez que versan sobre hechos personales del absolvente. En consecuencia, cabe tener por cierto que el actor no constató la falta de po

-//-



ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//-sesión por parte del deudor hipotecario (posición 7°), que nada averiguó sobre la solvencia moral y patrimonial de aquél (posición 10°), que omitió toda diligencia tendiente a acreditar la real posesión del inmueble (posición 14°) y que de haberlo hecho habría comprobado la posesión ejercida por un tercero (posición 15°).

De los términos expuestos se concluye que una conducta diligente del actor le habría permitido advertir que el inmueble en cuestión estaba parquizado y con una pileta de natación construida, y sujeto a ocupación por la misma persona que habitaba la casa del terreno colindante.

8°) Que frente a la concurrencia del hecho culposo del damnificado en la cadena causal generada por el deficiente servicio prestado por el registro provincial, corresponde decidir sobre la participación que a cada conducta le cupo en el resultado dañoso, a efectos de determinar en qué proporción deberá indemnizarlo la demandada. En tal sentido, sin la concurrencia de ambas causas -en cuanto factores necesarios pero no suficientes- el hecho no se podría haber producido, pues aun aceptando - en los términos señalados- que sólo hubiera existido falta de diligencia en el demandante, un correcto registro del inmueble hubiera impedido la frustración de la garantía hipotecaria pues el certificado de dominio debería haber informado que el constituyente no era titular del bien sobre el que se asentaría el derecho real. De igual modo, en el supuesto contrario, aun frente al irregular funcionamiento del servicio registral, una conducta diligente del acreedor le hubiera llevado a tomar conocimiento suficiente sobre la inexactitud de los datos registrales que

-//-sirvieron de base a la constitución de la garantía que, en definitiva, resultó frustrada.

9º) Que la incidencia causal del deficiente servicio prestado por el registro inmobiliario es menor a la que cabe atribuir a la negligente conducta del actor. Esto sin perjuicio de la existencia de otros factores que también pudieron incidir en el caso, como la conducta de la notaria interviniente en la compraventa y en la constitución de hipoteca, que debe soslayarse del presente examen, en tanto dicha escribana no ha sido demandada en este proceso, lo que no impide el ulterior ejercicio de las acciones a que pudiera haber lugar.

Si bien es cierto que los datos asentados en el registro de la propiedad deben necesariamente corresponderse con la realidad de los inmuebles a que se refieren, cabe advertir que el actor tuvo mayores posibilidades que los funcionarios de aquel organismo para tomar contacto con la citada realidad extraregistrada, a fin de lograr certeza en la operación efectuada. Por lo tanto, se determina en un 40% la participación que cupo a la demandada en la producción del daño, y será en tal proporción que deberá repararlo (confr. Fallos: 306:2030).

10) Que se ha comprobado suficientemente la generación de un daño cierto y actual, connotaciones que hacen procedente su resarcimiento. Ello es así, pues ha quedado en evidencia cuando el actor intentó hacer efectivo sus derechos promoviendo la ejecución hipotecaria, en la cual no pudo obtener la subasta del inmueble como consecuencia de las irregularidades registrales detectadas, atribuibles parcialmente a la demandada. En razón de lo señalado, no cabe atender

-//-

ORIGINARIO

Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires,  
Provincia de s/ cobro de australes.

-//- a los argumentos utilizados en el alegato del estado provincial, en los que calificó al daño padecido por el actor como eventual o conjetural, como tampoco son aplicables a la solución del presente los precedentes jurisprudenciales invocados, toda vez que se sustentan en una base fáctica que no es la planteada en estos autos.

Con respecto a la subsistencia del perjuicio, la demandada no cumplió con el onus probandi tendiente a desvirtuarla y, dado que no consta en autos que aquél hubiera desaparecido, cabe concluir que el resarcimiento perseguido debe ser admitido.

11) Que el daño a indemnizar está dado -en la especie- por la frustración de la garantía real, de modo que la responsabilidad de la provincia debe extenderse -en principio- al monto de la liquidación aprobado en la ejecución hipotecaria. No obstante, la aplicación del criterio fijado como principio general implicaría un enriquecimiento sin causa para la víctima, toda vez que la actora no hubiera podido ejercer su derecho sino hasta el límite del valor de venta del bien (conforme doctrina de Fallos: 315:2492 y 2850. Ello es así, debido a que en el sub lite el monto del crédito hipotecario (confr. fs. 118 y 121 vta. -expte. citado) es superior al precio de venta del inmueble, establecido en la escritura celebrada el mismo día que la constitución de la hipoteca (\$a 3.500.000, fs. 37, expediente citado) y en razón de no existir en autos pautas objetivas y suficientes que permitan asignar al bien un valor de mayor cuantía, corresponde limitar el resarcimiento a dicho precio de venta, debidamente reajustado.

-//-

-//-

12) Que en lo relativo a la actualización e intereses, el capital se revalorizará desde el 7 de junio de 1985 - fecha de la operación de compraventa- hasta el 1 de abril de 1991 de conformidad con el índice de precios al consumidor, nivel general, determinado por el I.N.D.E.C., el cual asciende a \$ 14.748 y que lleva a fijar -dado la concurrencia causal señalada- como monto de la condena la suma de \$ 5.899. Los intereses correspondientes a este período se calcularán a la tasa del 6% anual hasta el 31 de marzo de 1991; y los devengados desde el 1 de abril de 1991, serán los que correspondan según la legislación aplicable, conforme criterio del precedente C.58.XXIII. "Consultora Oscar G. Grimaux y Asociados S.A.T. c/ Dirección Nacional de Vialidad", del 23 de febrero de 1993.

Por lo expuesto, se resuelve: Hacer lugar parcialmente a la demanda seguida por Hugo O. Martínez contra la Provincia de Buenos Aires, y condenar a ésta a pagar, dentro del plazo de treinta días de quedar firme la liquidación que se practique, el capital que reajustado al 1 de abril de 1991 - de conformidad con lo establecido en los considerandos 9º, 10, 11 y 12, asciende a \$ 5.899; con sus intereses que se computarán al 6% anual hasta el 31 de marzo 1991. Los intereses desde el 1 de abril 1991 se aplicarán según la pauta fijada en el considerando 12. Las costas se imponen en un 40% a cargo del Estado provincial y un 60% a la parte actora, en atención al resultado del pleito (art. 71, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Notifíquese y devuélvase el expediente acompañado. JULIO S. NAZARENO.

ES COPIA