

*DEPRECIACION MONETARIA: Índices oficiales.*

Corresponde practicar el reajuste del capital adeudado sobre la base de la variación de los índices de precios al consumidor publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

---

**INVERFIN S.A. COMPAÑIA FINANCIERA v. PROVINCIA DE BUENOS AIRES***DAÑOS Y PERJUICIOS: Responsabilidad del Estado. Registro de la propiedad.*

No procede la demanda de daños y perjuicios deducida contra una provincia, fundada en la irregular intervención que le cupo al Registro de la Propiedad, si la anomalía que supone la existencia de una doble inscripción sobre un mismo bien inmueble no constituyó la causa eficiente del daño sufrido por la actora, sino que debe ser atribuido a su propia conducta, pues no concurrió a reconocer el campo ni efectuó una tasación por su cuenta, pese a contar con medios y personal capacitado, y a la del escribano que por su orden confeccionó la escritura de mutuo hipotecario, que no hizo estudio de títulos.

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

A las entidades financieras les son aplicables los principios establecidos en el art. 902 del Código Civil y un grado de diligencia razonable les hace necesario efectuar —o hacer efectuar— un estudio de títulos 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.

**FALLO DE LA CORTE SUPREMA**

Buenos Aires, 11 de diciembre de 1986.

Vistos los autos: "INVERFIN S.A. Compañía Financiera c/Buenos Aires, Provincia de s/daños y perjuicios", de los que

Resulta:

I) A fs. 60/66 se presenta Inverfin S.A. Compañía Financiera e inicia demanda contra la Provincia de Buenos Aires.

Dice que el día 9 de marzo de 1983 convino, con quien se identificó como Rubén Rodolfo Satta, un contrato de mutuo por la suma de \$a 660.000 (A 660). La suscripción de ese contrato se originó en la vinculación que por intermedio del Sr. Alejandro Sala, trabó el mencionado Satta con la actora, de la que se desprendía un nivel de actividad comercial y patrimonial que no le ofrecía reserva alguna para el otorgamiento del mutuo. Este se garantizó mediante una hipoteca en primer grado sobre una fracción de campo de 572 ha 99 a ubicada en Salto, Provincia de Buenos Aires, de la que Satta se decía titular.

La hipoteca se constituyó teniendo como base el título de propiedad exhibido por el solicitante del mutuo, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad de la provincia demandada y los certificados de dominio expedidos por esta dependencia que mostraban la inexistencia de inhibiciones, gravámenes u otras restricciones.

Ante el incumplimiento por parte de Satta de los pagos convenidos, inició gestiones extrajudiciales que resultaron infructuosas, por lo que trató de ubicarlo en el campo que había denunciado como propio, oportunidad en que pudo comprobar que esa fracción pertenecía a una sociedad denominada Haras Gahan S.A. Tal circunstancia la movió a realizar una investigación en el registro inmobiliario de la demandada donde se comprobó la existencia de dos folios reales sobre el mismo inmueble y que el título que Satta se atribuía tenía origen en una falsa escritura.

En consecuencia, inició una causa penal y practicó diligencias preliminares ante la justicia civil de las que surgió la evidencia de una maniobra delictiva que le ocasionó importantes perjuicios económicos y que sólo pudo llevarse a cabo por la irregular intervención que le cupo al mencionado registro.

Por último, realiza consideraciones sobre la responsabilidad estatal, funda en derecho su pretensión y cita, en su apoyo, jurisprudencia de esta Corte.

II) A fs. 122 se da por decaído el derecho de la Provincia de Buenos Aires a contestar la demanda toda vez que resultó tardía su presentación.

III) A fs. 134, se desestima la pretendida formación de un incidente de redargución de falsedad de la escritura de mutuo, decisión que el Tribunal confirma a fs. 139.

Considerando:

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

2º) Que la anomalía que supone la existencia de una doble inscripción sobre un mismo bien inmueble, reconocida a fs. 237 y 248 (esta última pieza reproducción del informe que obra a fs. 30 de la causa penal 18.327 agregada por cuerda) no constituye la causa eficiente del daño sufrido por la parte actora y para cuyo resarcimiento promovió esta demanda. Por el contrario, en todo caso, el perjuicio debe ser atribuido a su propia conducta y a la del escribano que, por su orden, confeccionó la respectiva escritura del mutuo.

3º) Que esta Corte tuvo ya oportunidad de expresar que a las empresas que como la actora actúan como entidades financieras (ver acta de constitución copiada a fs. 77 y sigs., punto C de fs. 79/80) les son aplicables los principios establecidos en el art. 902 del Código Civil, y que un grado de diligencia razonable les hace necesario efectuar —o hacer efectuar— un estudio de títulos 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 (causa C.387.XIX. "Compañía Financiera, Universal c/Santiago del Estero, Provincia de s/daños y perjuicios", sentencia del 18 de diciembre de 1984). En ese caso, la Corte dejó a salvo su opinión en el sentido de que no compartía la aplicación absoluta de su anterior doctrina según la cual la ausencia de estudio de título no exime ni atenúa la responsabilidad por errores registrales (considerando 3º).

4º) Que las declaraciones del escribano Carlos María de Nevares, obrantes tanto en la causa penal como en este expediente, revelan que la empresa actora le encomendó la confección de la escritura de mutuo, que no conocía a Satta (sólo lo vio el día de la escritura, dice a fs. 10 vta. de la causa penal) y que no realizó estudio de títulos. A fs. 155/156 de estos autos explica que Inverfin le pidió que realizara la escritura "con la mayor urgencia que le fuera posible" (preg. 3ª) y que tuvo a la vista los certificados de dominio, inhibiciones y catastral (preg. 5ª). Señala, asimismo, que ante un pedido de la actora requirió, en mayo de 1984, un nuevo certificado de dominio del que surgía subsistente la titularidad de Satta y que, por otras gestiones que llevó a cabo, comprobó que la referencia antecedente que contenía el título era a la inscripción 148 del partido de Salto por la que se demostraba que Satta había adquirido el inmueble a Francisco Catalano (preg. 9ª). Repreguntado por la demandada reconoció que no hizo estudio de títulos, "primero por la urgencia y premura con que el supuesto deudor necesitaba el crédito, segundo porque había intervenido previamente la Escribanía Sala, quienes le manifestaron que los títulos estaban en orden, y tercero porque ni la ley 12.990 ni de la 17.801 existe obligación legal de hacer ese estudio". Por otra parte —afirma— el estudio de títulos no habría detectado una doble registración sobre un mismo inmueble.

5º) Que como lo admite el escribano de Nevares, las averiguaciones realizadas con posterioridad a los hechos que alertaron a Inverfin sobre una posible maniobra delictiva, le permitieron comprobar el origen del título presunto de Satta derivado de una compra efectuada a Francisco Catalano, cuya escritura pasó ante el escribano de Morón, Norberto Eduardo Aino. Este dato constaba, además, en el testimonio que el mencionado de Nevares dijo tener de manifiesto al confeccionar la escritura de mutuo (ver fotocopia de fs. 17) y que, por otra parte, evidenciaba una circunstancia singular. Allí se indicaba que Catalano había adquirido de Nahuel Ruca S.A. en el mes de mayo de 1957, con intervención del escribano Horacio Seeber y que la escritura respectiva figuraba inscripta "bajo el número 217 perteneciente al partido de General Pueyrredón" (fs. 10). Semejante anomalía, toda vez que como era

notorio el bien estaba ubicado en el partido de Salto, no pudo pasar inadvertida y habría justificado *a priori* una mayor indagación de la realidad dominial.

En efecto, de haber sido diligente habría comprobado que bajo esa inscripción del año 1957, correspondiente al partido citado en último término, tal como se invoca no ya en el testimonio sino en la minuta de fs. 243/244 que presentó el escribano al registro, no obraba venta alguna a Catalano por parte de Nahuel Ruca sino la compra que por ante el escribano Hernán R. Seeber y con fecha 27 de mayo de 1957 hacía esta sociedad a Enrique Mariano Pueyrredón del inmueble de marras y que luego se transfirió a Haras Gaham S.A., su verdadero titular según el informe del registro inmobiliario de fs. 236/339.

6º) Queda claro entonces que el cotejo cuidadoso del testimonio acompañado por Satta hacía aconsejable el estudio de los antecedentes de dominio porque revelaba, para decirlo con las palabras de la actora de fs. 354 vta., defectos ostensibles que lo justificaban. De haberlo llevado a cabo la actora o de Nevares, se habría cumplido —como se dice a fs. 355— “una buena práctica” que “contribuye a crear las condiciones de seguridad negocial a que aspira el ordenamiento jurídico” y que, en el caso, era posible realizar sobre la base de los testimonios respectivos.

7º) Que, al margen de esta omisión, existen otras directamente imputables a la parte actora: por ejemplo, la de tomar conocimiento directo del inmueble que se le ofrecía en garantía como elemental recaudo a cumplir en el marco del recordado art. 909 del Código Civil (causa citada, considerando 3º *in fine*).

En sus declaraciones de fs. 8 del expediente penal y fs. 156 vta./157 de esta causa, el Sr. Martín Carlos Grondona aporta importantes consideraciones. En la primera de ellas, dice que Satta fue presentado por Alejandro Sala para solicitar un crédito con garantía hipotecaria y que “entonces no lo conocía demasiado” (fs. 8). A su vez, a fs. 156 vta. ratifica que fue presentado por Sala, que se manifestó propietario de un campo en Salto y que solicitaría el crédito para la compra de hacienda que se le concedió con garan-

tía hipotecaria. Ante las preguntas que le formuló la demandada admitió que la tasación del inmueble no se hizo en el terreno por cuanto se consideró que la zona de Gahan es de las mejores del país, que no se realizó ninguna averiguación sobre los recursos patrimoniales de Satta en Salto.

Estos datos se ven ratificados por las constancias de la carpeta de créditos acompañada por la actora. Allí se aprecia que sólo se contaba con un plano catastral, una referencia asaz imprecisa sobre las zonas donde Satta pensaba comprar el ganado, y una manifestación de bienes sin firma y con los sumarios datos que en ella se exponen. Por otra parte, el memorándum elevado por Martín Grondona al Comité de Crédito ilustra sobre los datos con que se contaba acerca de Satta, por cierto insuficientes para quien dice ser dueño de una propiedad a la que se le adjudica un valor de un millón de dólares estadounidenses y sobre la cual se piden 200.000 en préstamo.

8º) Que es evidente, por lo expuesto, que la actora omitió recaudos indispensables para la protección de su patrimonio. Como se ha visto, no concurrió a reconocer el campo ni efectuó una tasación por su cuenta pese a contar con los medios para hacerlo y personal capacitado, como se desprende de los dichos del citado Grondona, quien manifiesta a fs. 156 vta. haberse dedicado por más de doce años a los negocios agropecuarios. En esas condiciones, el hecho dañoso tiene ese carácter —como se dijo en el fallo ya recordado— por faltas imputables a la actora y no a la demandada (art. 1111 del Código Civil).

Por ello, se decide: Rechazar la demanda

JOSÉ SEVERO CABALLERO — AUGUSTO CÉSAR  
BELLUSCIO — CARLOS S. FAYT — ENRIQUE  
SANTIAGO PETRACCHI.

---