

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

Buenos Aires, 13 de agosto de 1998

Vistos los autos: "Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", de los que

Resulta:

I) A fs. 28/34 se presenta la firma Giménez Zapiola Viviendas S.A. de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y promueve demanda contra la Provincia de Buenos Aires por reparación de daños y perjuicios derivados de las inexactitudes registrales que habría cometido el Registro de la Propiedad Inmueble provincial.

Dice que el 30 de agosto de 1978 dio a la firma Confitería del Molino Cayetano Brenna Limitada S.A. en calidad de mutuo la suma de pesos ley 18.188 165.000.000, que ésta se comprometió a devolver -con más sus intereses- en un plazo de doce meses, con garantía hipotecaria sobre una fracción de terreno de quinta ubicada en el Partido de Quilmes. En la escritura respectiva se hizo constar que el inmueble le correspondía a aquella firma por compra hecha a los cónyuges Miguel C. Nava y Esther Fernández, según el testimonio de la escritura pasada ante el escribano Ungaro el 5 de julio de 1978, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. Asimismo se requirieron los pertinentes certificados, expedidos el 24 de agosto de 1978, de los que surgía la titularidad de dominio de la hipotecante. Agrega que oportunamente se realizó, por medio del escribano Carlos M. D'Alessio, el correspondiente estudio de título, que no arrojó ninguna anomalía o incoherencia evidente conforme al cotejo de las

//-

-//- constancias registrales.

Sigue diciendo que ante el incumplimiento de la deudora, su parte inició una ejecución hipotecaria en la que obtuvo sentencia favorable el 6 de febrero de 1979. Con posterioridad aquélla cayó en quiebra, por lo que debió verificar su crédito en el proceso universal. Puntualiza que el síndico aconsejó suspender la calificación del crédito a las resultas de un juicio que entablaron los herederos del matrimonio Nava en procura de la anulación de la escritura de venta del inmueble en favor de Confitería del Molino y de la consiguiente nulidad del mutuo hipotecario. Agrega que en el mes de diciembre de 1987 la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial hizo lugar a esa demanda. De ese modo quedó definitivamente sellada la suerte de su crédito, ya que resultó totalmente imposible su cobro ante la insolvencia de la deudora y la desaparición de la garantía hipotecaria.

Aduce que queda comprometida la responsabilidad del Estado provincial pues, como resultado del error cometido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad que indicó como titular de dominio a quien no lo era, se produjo la frustración de la garantía y, por ende, de la posibilidad de percibir el crédito reclamado. Añade que el erróneo informe la indujo a efectuar un préstamo que no hubiera hecho de no haberse constatado la titularidad del inmueble en cabeza de la deudora.

Reclama un resarcimiento equivalente al monto del préstamo hipotecario que, actualizado al mes de julio de 1989 (conf. aclaración de fs. 37), asciende a la suma de australes 42.300.640, con más la actualización hasta el efecti

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- vo pago e intereses. Funda su derecho en los arts. 43, 506, 511, 625, 630, 1078, 1109, 1112, 1113 y 3147 del Código Civil, 22 y 23 del decreto-ley 17.801, 73 y 114 del decreto 2080/80, y 20 y 40 del decreto-ley provincial 11.643/63. Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo de su pretensión.

II) La Provincia de Buenos Aires se presenta a fs. 65/77 vta. y opone la excepción de prescripción como defensa de fondo, pues entiende que el día 21 de agosto de 1981 la actora fue notificada de la demanda de nulidad deducida por Juan Carlos Nava, de la que surgía que los titulares de dominio del inmueble hipotecado eran los herederos de Miguel Camilo Nava. En consecuencia, a partir de ese día la actora tuvo expedita la acción contra la Provincia de Buenos Aires por el supuesto error registral y, por ello, a la fecha de promoción de la demanda ya había transcurrido con holgura el plazo de prescripción previsto en el art. 4037 del Código Civil.

En subsidio, contesta la demanda y niega los hechos allí invocados.

Afirma que Miguel Camilo Nava adquirió el inmueble en cuestión en el año 1937 y falleció el 27 de noviembre de 1957. Veinte años después del deceso, aquél aparecía como otorgante de un poder especial irrevocable a Leonardo Céspedes para vender e hipotecar la finca. Con posterioridad -sigue diciendo- el supuesto apoderado compareció ante el escribano Ungaro y vendió el inmueble a la Confitería del Molino S.A. Luego, ésta constituyó una hipoteca en favor de la acto

//-

-//- ra mediante escritura autorizada por el escribano Carlos M. D'Alessio, quien omitió las diligencias mínimas exigibles a un notario.

Dice que la actora es una sociedad cuyo objeto social es la compraventa de inmuebles, la constitución de hipotecas y la actividad financiera; luego, estaba obligada a extremar los cuidados en la concertación de las operaciones correspondientes al giro habitual de sus negocios.

Aduce que de la escritura de venta labrada por el escribano Ungaro surgía que éste no tuvo a la vista el título de propiedad de Nava, por lo que el notario actuó en violación de lo dispuesto en el art. 23 de la ley 17.801 y sin la buena fe y prudencia que le imponía su función. Además, en la matrícula estaba anotada una declaratoria de herederos y no podía inducirlo a equivocación la palabra "errose" sin explicación de ningún tipo. Lo expuesto, sumado a la circunstancia de que Nava tendría 87 años de edad al momento de la escritura, demuestra que la actuación negligente del escribano Ungaro posibilitó el otorgamiento de la escritura nula.

Sostiene que Giménez Zapiola Viviendas S.A., al tener a la vista la escritura de venta, debió advertir que ella había sido otorgada en infracción a lo dispuesto en el referido art. 23 de la ley 17.801. A su vez, el escribano D'Alessio debió notar esa falencia e indagar acerca de la vigencia de la inscripción de declaratoria de herederos haciendo un exhaustivo estudio de títulos. Asimismo, resulta negligente la actitud de la actora, que no averiguó sobre la capa

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- ciudad económica de su deudor, que no tenía posibilidad jurídica ni económica para realizar la operación de compra -efectuada después de la cesación de pagos-; luego, debió prever que el negocio que pretendía hacer con Confitería del Molino podía ser atacado por el síndico de ésta. Concluye entonces en que la actora no obró de buena fe.

Transcribe fragmentos de las sentencias dictadas en los juicios deducidos por los herederos de Nava, de las que surgiría la existencia de cosa juzgada acerca de la falta de buena fe por parte de Giménez Zapiola Viviendas S.A.

Puntualiza que el certificado emitido por el Registro de la Propiedad no podría ser la causa eficiente del supuesto perjuicio invocado por la actora, ya que aun en la hipótesis de que Confitería del Molino hubiese sido la verdadera propietaria del inmueble, el privilegio -y quizás el carácter de acreedor quirografario- habrían caído de todas formas, por haberse efectuado el contrato en el período de sospecha. Añade que la conducta de la actora y la de los escribanos intervinientes fue la causa de los supuestos perjuicios.

Finalmente, pide la citación como terceros de los notarios involucrados -Ricardo F. Ungaro, Eduardo A. Ricaldoni y Carlos M. D'Alessio- pues en el caso de que prosperara la demanda su parte tendría una acción de regreso contra ellos. Puntualiza que de los fallos recaídos en los juicios de nulidad surge evidente la responsabilidad de los notarios.

III) Después de dar traslado del pedido de intervención de terceros a la actora -que se opone por los fundamentos expuestos a fs. 85- el Tribunal admite la solicitud



-//- (fs. 103/104).

IV) El escribano Carlos M. D'Alessio contesta la citación a fs. 116/119.

Niega los hechos invocados por la demandada, como así también la responsabilidad que ésta le atribuye. Afirma que la escritura de hipoteca fue otorgada con ajuste a todas las disposiciones legales y reglamentarias vinculadas con el acto y tras practicarse un exhaustivo estudio de títulos, del que no surgió ninguna observación, ya que la transferencia de dominio viciada se logró mediante la inserción de firmas falsas en el poder otorgado ante el escribano Ricaldoni, lo que no podía ser detectado en la revisión efectuada.

Añade que en todos los requerimientos de certificados efectuados antes de autorizar la escritura se consignó como propietaria a la sociedad hipotecante, sin que ello mereciera observaciones por parte de las reparticiones respectivas, de manera que la eventual aparición de un comprobante referente al impuesto inmobiliario que alude a la sucesión de Nava no tiene ni siquiera un valor indiciario en su contra.

Rechaza toda responsabilidad en el hecho y pide que se impongán las costas a la demandada.

V) A fs. 129/132 se presenta el escribano Eduardo A. Ricaldoni y solicita que se declare inoficiosa su citación, ya que la actora no lo demandó, no existe ninguna norma sustancial que lo obligue a asumir la defensa de la demandada, y además resulta imposible que colabore en el rechazo

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- de la pretensión.

Asimismo sostiene que no existe cosa juzgada sobre su responsabilidad; y que, si la demandada pretende atribuirle alguna, deberá ocurrir ante la instancia que corresponda en calidad de actora, pues la vía del art. 94 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación no es idónea para articular pretensiones contra el tercero.

A todo evento, niega los hechos expuestos por la demandada y afirma que ante su registro notarial se otorgó el día 21 de abril de 1978 un poder a favor de Leonardo Céspedes; puntualiza que en ese acto los mandantes justificaron su identidad con los documentos que menciona.

Finalmente, solicita que se indique a la demandada la imposibilidad jurídica de plantear pretensiones contra él en este pleito.

VI) A fs. 203/207 comparece el escribano Ricardo F. Ungaro y contesta la citación.

Niega los hechos expuestos por la demandada. Afirma que dio cumplimiento a las exigencias formales y sustanciales pertinentes antes de la autorización de la escritura traslativa de dominio y que tuvo a la vista el título de propiedad de los vendedores.

Sostiene que, contrariamente a lo afirmado por la demandada, el estudio de los títulos o antecedentes de dominio consiste en el examen de las escrituras respectivas y no en la investigación de los antecedentes dominiales. Añade que la publicidad registral se opera mediante certificaciones expedidas por el Registro de la Propiedad, que constituyen instrumentos públicos. En consecuencia, no puede tachar

-//-



-//-se de negligente a su accionar por no haber investigado la razón del "errose" a que alude la demandada, pues ello equivaldría a pretender que los notarios desarrollen una fiscalización de los asientos registrales.

Asimismo, dice que examinó el original de la escritura de poder invocada por Céspedes y de ello extrajo que el instrumento reunía todos los requisitos de forma y de fondo para su validez. Puntualiza que en ese momento no había motivo alguno para sospechar que las firmas allí estampadas no pertenecían a los supuestos comparecientes.

Se explaya acerca de los estudios realizados y concluye en que la causa de la nulidad de la venta no le es imputable por no haber sido el agente de la falsedad del poder.

Considerando:

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

2º) Que, en primer lugar, corresponde resolver la excepción de prescripción opuesta por la demandada sobre la base de que habría transcurrido el plazo de dos años previsto en el art. 4037 del Código Civil.

La defensa se funda en el conocimiento que habría tomado la actora el día 21 de agosto de 1981 acerca de la existencia de una demanda de nulidad deducida por Juan Carlos M. Nava. Por ende, conviene reseñar brevemente lo ocurrido en ese proceso y en el otro, iniciado con el mismo objeto

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- por varios herederos del antiguo propietario.

3º) Que, en efecto, Juan Carlos Miguel Nava - heredero de Miguel A. E. Nava, quien a su vez era uno de los sucesores de Miguel Camilo Nava- promovió una demanda por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nº 20, en la que pidió la declaración de nulidad de la escritura traslativa de dominio de la finca en cuestión (ver fs. 39/44 y 96 del expediente "Nava, Juan Carlos Miguel c/ Confitería del Molino s/ nulidad de escrituración", reservado en secretaría).

A su vez, María Esther Fernández y algunos de sus hijos -todos ellos sucesores, también, de Miguel C. Nava- dedujeron otra demanda, que tramitó originariamente por ante el Juzgado Civil y Comercial Nº 7 de La Plata, en la que solicitaron que se declarara la nulidad de diversos actos jurídicos -el supuesto otorgamiento de poder en favor de Céspedes, la presunta venta del inmueble y la constitución de hipoteca- y de las escrituras respectivas (confr. fs. 78/86 del expediente "Fernández de Nava, María E. y otros c/ Confitería del Molino S.A. s/ nulidad de escrituración", también reservada).

En ambas causas se demandó -entre otros- a Giménez Zapiola Viviendas S.A., la que resistió ambas pretensiones negando los hechos invocados por los actores y alegando que las eventuales nulidades del poder o de la escritura traslativa de dominio no podrían afectar su derecho real constituido de buena fe y a título oneroso, en los términos del art. 1051 del Código Civil (confr. fs. 119/125 de la causa "Fernández de Nava"; 417 y 433/438 del expediente "Nava").

-//-

-//- Las causas referidas fueron atraídas al juzgado en el que tramitó la quiebra de Confitería del Molino S.A. y allí el juez dispuso la acumulación de los juicios de nulidad, pero decidió que cada uno de ellos se sustanciaría por separado. Finalmente, dictó una sentencia única e hizo lugar a las demandas (fs. 455 y 747/754 del expediente "Nava").

Giménez Zapiola Viviendas S.A. apeló este fallo insistiendo en que las demandas no podían prosperar contra ella, pues había adquirido su derecho real a título oneroso y de buena fe. No obstante, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial rechazó sus agravios y confirmó el fallo en lo principal (fs. 806/809 y 864/873 de la causa "Nava"). La apelante -que fue notificada del fallo el 11 de diciembre de 1987- consintió esta decisión, que adquirió así el carácter de cosa juzgada.

4º) Que las circunstancias expuestas en el considerando anterior demuestran que Giménez Zapiola Viviendas S.A. mantuvo una actitud coherente en defensa de los derechos que, a su juicio, le asistían. Ello es así pues oportunamente invocó la validez de la garantía hipotecaria, luego mantuvo esa defensa al recurrir el pronunciamiento de primera instancia y, finalmente, al resolverse en forma definitiva la ineficacia de la hipoteca, demandó a la provincia en procura de la reparación de los daños que atribuye a las inexactitudes registrales invocadas.

Cabe señalar que el crédito pretendido en esta causa dependía de lo que se resolviera en los juicios de nuli

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-// -dad, pues con anterioridad no se lo podía considerar cierto y susceptible de apreciación, sino sólo conjetural. De haberse interpuesto la pretensión antes de resolverse aquellos procesos, el resultado necesariamente hubiese sido negativo para la actora; y, por otra parte, ello habría importado asumir una conducta contraria a otra anterior, toda vez que implicaría considerar nula la garantía cuya validez venía sosteniendo en los juicios referidos (doctrina de la causa T.261.XXII "Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", pronunciamiento del 11 de febrero de 1992, considerando 6º).

Según la jurisprudencia de este Tribunal, el punto de partida de la prescripción debe ubicarse en el momento a partir del cual la responsabilidad existe y ha nacido la consiguiente acción para hacerla valer o, en otros términos, desde que la acción quedó expedita (Fallos: 312:2352; C.67. XXXI "Constructora Barcalá S.A. c/ Banco Central de la República Argentina s/ ordinario", sentencia del 15 de julio de 1997; P.223.XXVII "Pronar Sociedad Anónima Mineral, Industrial y Comercial c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", pronunciamiento del 25 de noviembre de 1997) y es evidente que, en la especie, ello ocurrió cuando la actora tomó conocimiento de la sentencia de segunda instancia mencionada, el día 11 de diciembre de 1987. Consecuentemente, a la fecha de promoción de la demanda -el 1º de septiembre de 1989- no había vencido el plazo bienal del citado art. 4037.

Por ello corresponde desestimar la excepción de prescripción opuesta.

-// -

-//- 5º) Que cabe entonces examinar si en el sub lite la demandada ha incurrido en negligencia o cumplimiento irregular de su función, así como los demás requisitos ineludibles para que proceda la pretensión, esto es, la existencia de daño cierto, la relación de causalidad entre la conducta de la provincia y el perjuicio, y la posibilidad de imputar jurídicamente esos daños a la demandada (Fallos: 315:2865 y sentencia del 15 de julio de 1997 en la causa T.261.XXII, citada en el considerando anterior).

Para ello es conveniente precisar, en lo pertinente, los antecedentes del dominio del inmueble en cuestión.

6º) Que, al respecto, merece señalarse que en el año 1937 don Miguel Camilo Nava adquirió el predio, que fue inscripto a su nombre en el registro inmobiliario del Partido de Quilmes bajo el número 976/37. A su muerte, producida en el año 1957, se abrió el pertinente juicio sucesorio en el que se reconoció como herederos del causante a sus hijos y a su cónyuge, María Esther Fernández. En enero de 1960 se inscribió el testimonio de esa resolución en el folio 801/60 del registro de declaratoria de herederos y se dejó constancia de ello en el título de propiedad y en la mencionada inscripción de dominio 976/37 (conf. copias certificadas del testimonio y del título citados, de la partida de defunción y de los folios 801/60 y 976/37; fs. 1/7, 568, 572/576 de la causa "Nava"; 67/70 del expediente "Fernández de Nava"; 6, 170/171, 322/323 de la causa penal "Céspedes", también reservada; 434/435 y 437/438 de estas actuaciones).

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- El 21 de abril de 1978 -es decir, veintiún años después del fallecimiento del antiguo propietario- el escribano Eduardo Ricaldoni autorizó una escritura mediante la cual el difunto y su esposa aparecían otorgando un poder a Leonardo Céspedes para la venta del inmueble citado. En el mismo instrumento se hizo mención a unas cédulas de identidad expedidas por la Policía Federal que habrían sido exhibidas por los poderdantes; sin embargo, luego se comprobó que los respectivos números de los supuestos documentos no pertenecían a los esposos Nava (confr. fs. 756/757 de estas actuaciones; 25/26 y 149 vta. de la causa "Céspedes"; 428 del expediente "Fernández de Nava").

Aunque parecía extremadamente obvio que Miguel C. Nava no había podido firmar la escritura de poder otorgada a más de dos décadas de su fallecimiento, el juez que intervino en la causa "Nava" consideró conducente la producción de un peritaje técnico para corroborar la falsedad de la rúbrica que se le atribuía. Ese informe y el emitido en el expediente acumulado demostraron que igualmente era apócrifa la firma adjudicada a su viuda (confr. fs. 598/605 vta. de la causa "Nava" y 897/901 de la causa "Fernández de Nava").

En suma, el poder fue otorgado mediante sustitución de personas y aparente falsificación de documentos.

7º) Que el escribano Ricaldoni dio fe de que los impostores eran personas de su conocimiento. Sin embargo, al prestar declaración testifical en dos causas penales, el propio notario manifestó que "el matrimonio Nava" le fue presentado al concurrir para el otorgamiento del poder (confr. fs. 25/26 y 89 del expediente "Céspedes"; y fotocopia del folio

-//-

-//- 84 de los autos "Ministerio de Economía - Registro de la Propiedad s/ denuncia", que obra a fs. 418 de la causa "Fernández de Nava"). Cabe agregar que la presentación habría sido hecha por una persona -el señor Amiguet- que aparentemente tampoco era muy conocida por el notario (confr. fs. 418 de la causa "Fernández de Nava"). Para colmo, Ricaldoni ni siquiera sabía con certeza si el intermediario conocía a los comparecientes ni "el grado de amistad o relación que puedan tener"; mientras que Amiguet dijo no recordar quién había hecho la presentación (fs. 25/25 vta. y 67 del expediente "Céspedes"). Por otra parte, las particulares circunstancias que rodearon al acto hacen dudar acerca de si Ricaldoni realmente tuvo a la vista los documentos falsos sin advertir el engaño o si se limitó a confiar en los datos que le proporcionó Amiguet (confr. fs. 418 de la causa "Fernández de Nava").

8º) Que con ese supuesto mandato y un documento de identidad que resultó ser falso, la persona que dijo llamarse Leonardo Céspedes vendió la propiedad a Confitería del Molino S.A. (confr. fs. 760/764 del expediente principal, 149 vta. de la causa "Céspedes" y 428 de los autos "Fernández de Nava").

Si bien en la escritura de venta -autorizada, esta vez, por el escribano Ricardo F. Ungaro- se hace referencia a aquella mediante la cual Miguel Camilo Nava había adquirido el inmueble y a la inscripción del testimonio respectivo, no se dejó constancia expresa de que el notario hubiera tenido efectivamente a la vista -como lo exige el art. 23 de la

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- ley 17.801- "el título inscripto en el registro", del que tampoco conservó copia (confr. fs. 79 vta./87 de la causa "Céspedes").

Al respecto, es llamativa la fluctuante actitud del escribano Ungaro, ya que a fines de 1978 manifestó que había tenido a la vista el título de propiedad y que "una vez otorgada la escritura [la documentación] fue devuelta a los interesados con debida nota". Posteriormente, a mediados de 1979, dijo -al declarar en sede policial- que no tuvo a la vista el título original, "sino que la gente del Molino le facilitó una fotocopia del mismo la que utilizó para realizar los trámites previos y lo que no precisa [es] si Céspedes, en el momento de la escrituración lo exhibió". En cambio, al contestar la citación en este juicio en el año 1982, sí pudo precisar -retomando su versión inicial- que había tenido a la vista el título, que consignó en él la respectiva nota de venta y que se lo entregó posteriormente a los interesados como era de estilo (confr. fs. 190/198 de la causa "Nava"; 31/42 de los autos "Fernández de Nava"; 203/207 y 474 del expediente principal y 63/63 vta. de la causa "Céspedes").

Pero esta última versión no encuentra apoyo en las declaraciones del presidente de Confitería del Molino S.A. -el doctor Fernández Oranges- quien dijo haber visto "el título original" en la sede de la firma y que al escribano se le habría entregado "una copia certificada" para realizar el correspondiente estudio. Según este testigo, ese "título original" estaría al momento de su declaración -es decir, un año después de la fecha de la escritura- en la empresa o -//-



-//- "agregado en algún juicio" (confr. fs. 74 vta. y 100 vta. de la causa "Céspedes").

Por otra parte, el escribano difícilmente pudo haber tenido a la vista el título, ya que éste se encontraba en poder de los Nava, quienes -con posterioridad a la fecha de la escritura- lo exhibieron ante la autoridad policial (confr. fs. 1/5 de la causa "Céspedes") y ante los escribanos que certificaron las copias acompañadas en las causas "Nava" (fs. 1/4) y "Fernández de Nava s/ embargo preventivo" (fs. 1/4).

Por lo demás, en el hipotético caso de que Ungaro hubiera tenido a la vista el testimonio de la escritura de venta a favor de Miguel Camilo Nava, habría debido advertir que en ella existía una anotación marginal que daba cuenta de la inscripción del testimonio en el registro de declaratorias de herederos, como surge de las referidas copias certificadas.

9º) Que las circunstancias expuestas precedentemente no eximen de responsabilidad a la demandada -que se ampara en la negligencia que atribuye a los escribanos- pues es indudable que la transferencia fraudulenta del inmueble no habría podido concretarse si el Registro hubiera cumplido regularmente sus funciones.

Pero ello no ocurrió así pues, en el certificado que el escribano Ungaro tuvo a la vista al autorizar la escritura de venta, el Registro informó erróneamente que el dominio constaba a nombre de Miguel Camilo Nava, omitiendo se

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//ñalar la existencia de la declaratoria de herederos mencionada en el considerando sexto. Esa omisión era, a su vez, el fruto de una seria deficiencia registral, ya que la constancia de la declaratoria -obrante al margen de la inscripción de dominio en el folio 976/37- había sido testada "irregularmente" y se encontraba "cruzada con la palabra 'errose' sin firma ni sello", como informó luego el propio Registro (confr. fs. 324 del expediente "Céspedes"; 365 de la causa "Fernández de Nava" y 443 y 759/763 de estas actuaciones).

Esa adulteración permitió también que el Registro inscribiera sin reparos el testimonio de la escritura de compraventa y que luego expidiera -ante la solicitud formulada por el escribano que autorizó la escritura de constitución de hipoteca- un certificado donde constaba que la supuesta titular del dominio era la firma Confitería del Molino S.A. (confr. fs. 324 de la causa "Céspedes"; 624 vta. y 721/723 del expediente "Nava" y 426/427 y 707/709 de estas actuaciones).

10) Que ante la denuncia formulada por algunos de los herederos de Miguel Camilo Nava, el propio Registro advirtió la deficiencia apuntada en el considerando anterior -aunque de modo tardío, pues el inmueble ya había sido vendido e hipotecado- y anuló el "errose" que cruzaba la constancia referida, a la que dio nueva vigencia (confr. expediente 2307-11.967/78 de la Dirección del Registro de la Propiedad, fotocopiado a fs. 418/650 de estas actuaciones; fs. 572/574 de los autos "Nava").

Asimismo cabe puntualizar que en la sentencia de

-//-

-//- primera instancia dictada en las causas "Nava" y "Fernández de Nava" -confirmada luego por la cámara- la juez consideró demostrada la falsedad del supuesto apoderamiento sobre la base de las circunstancias referidas en el considerando sexto -es decir, que los poderdantes habrían obrado mediante falsificación de documentos y sustitución de personas- y, consiguientemente, declaró la ineficacia del mandato, de la compraventa y de la hipoteca y, la nulidad de las escrituras respectivas.

11) Que, en otro orden de ideas, conviene aclarar que la demandada no negó en el responde la existencia del préstamo que motivó la constitución de la hipoteca, por lo que cabe tener por reconocido ese hecho (art. 356 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Por lo demás, en la escritura respectiva se dejó constancia de que la suma referida en la demanda fue recibida por la deudora en presencia del escribano. Toda vez que este instrumento no ha sido argüido de falso, hace plena fe de la existencia material del pago (arts. 993 y 994 del Código Civil).

En tales condiciones, los argumentos que plantea la demandada en el alegato para controvertir la efectiva realización del préstamo, resultan notoriamente inatendibles.

12) Que el relato que antecede permite apreciar que se han reunido los requisitos que suscitan la responsabilidad de la provincia demandada, pues la grosera adulteración del antecedente dominial del inmueble permitió, primero, su

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- venta fraudulenta y, posteriormente, hizo posible que la actora contratara con el aparente titular del bien sobre la base de certificados expedidos por el registro inmobiliario, frustrándose finalmente su derecho de garantía al tener que soportar la falta de pago de su crédito sin contar con la posibilidad de ejecutar la hipoteca.

Al respecto, este Tribunal ha resuelto reiteradamente que quien contrae la obligación de prestar un servicio público lo debe realizar en condiciones adecuadas para llenar el fin para el que ha sido establecido, y es responsable de los perjuicios causados por su incumplimiento o su ejecución irregular (conf. Fallos: 315:2865 y sus citas; 316:2136 y sentencia del 15 de julio de 1997 en la causa T.261.XXII, citada en el considerando cuarto).

13) Que, como ya se anticipó, la defensa de la demandada fundada en la negligencia que atribuye a los escribanos resulta inadmisibile, pues, conforme a una consolidada doctrina de este Tribunal, la eventual responsabilidad de los notarios no excusa total ni parcialmente la de la provincia, sin perjuicio de las acciones que ulteriormente pudiere ejercer ésta contra aquéllos para obtener -si procediere- su contribución en la deuda solventada (Fallos: 307:1507; 308: 966; 310:2027; 318:470 -considerando 6º de los votos de la mayoría y del juez Boggiano-; 318:1800).

14) Que las restantes defensas expuestas en la contestación de la demanda tampoco resultan atendibles.

En primer lugar, es preciso destacar que, contrariamente a lo sostenido por la provincia, no existe "cosa juzgada en relación a la inexistencia de buena fe por parte

-//-

-//- de la actora". Al respecto, cabe señalar que el fallo de segunda instancia dictado en la causa "Nava" no hizo tanto hincapié en esa cuestión (la supuesta ausencia de buena fe) como en la inaplicabilidad del art. 1051 del Código Civil al caso en examen (confr. fs. 864/873 del expediente mencionado). De todos modos, las conclusiones de aquel tribunal respecto de dicho tema no resultan irrevisables pues, según la jurisprudencia de esta Corte, la parte dispositiva de una sentencia y no sus considerandos, es lo que reviste el carácter de cosa juzgada (Fallos: 125:119).

15) Que las consideraciones de la cámara acerca de que la conducta de Giménez Zapiola Viviendas S.A. debía juzgarse de acuerdo a los principios del art. 902 del Código Civil, se ajustan a la doctrina de esta Corte que, con arreglo a esos mismos principios, ha señalado reiteradamente la necesidad de efectuar un estudio de títulos para que se configure en el adquirente del derecho real la buena fe, presupuesto indispensable para obtener la protección de la ley (Fallos: 306:2029; 308:2461).

Ahora bien, en el sub examine se ha cumplido este requisito. En efecto, según surge del peritaje notarial de fs. 301/305, el escribano que autorizó la escritura de constitución de hipoteca encomendó la realización de un estudio de títulos a una profesional especializada en la materia, quien -a criterio de la perito- "lo efectuó de acuerdo con las reglas de uso y costumbre con relación al tema, habiendo dejado constancia...de haber tenido a la vista las es

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- crituras antecedentes, poderes, y demás documentos habilitantes, y realizado el estudio por el período legal, en el caso, más de 30 años". A igual conclusión llegó el perito designado en la causa "Nava" (confr. fs. 736/736 vta. de dicho expediente).

16) Que resulta irrelevante que en algunos comprobantes de pago del impuesto inmobiliario se identificara como propietario a la "sucesión de Miguel Nava". En efecto, dichos comprobantes estaban en poder de los herederos de Nava o habían sido agregados a otro expediente (confr. fs. 97, 113, 301, 860/861, 883 vta. de la causa "Fernández de Nava"), de manera que ni la actora ni el escribano que ésta designó para autorizar la escritura podían haber tenido conocimiento de su existencia. A ello cabe agregar que en los pedidos de certificación de deuda en concepto de impuesto inmobiliario realizados en el año 1978 se identificó como propietario a "Miguel Camilo Nava" sin que ello mereciera observación alguna por parte de la Dirección de Rentas provincial (confr. fs. 751/752 de estas actuaciones y 1091/1092 de la causa "Nava").

17) Que, en otro orden de ideas, la mera circunstancia de que la hipoteca haya sido constituida por la deudora en el "período de sospecha" no obsta al progreso de la pretensión resarcitoria, pues en el caso no se verifica ninguno de los supuestos que permitirían considerar al acto como ineficaz "de pleno derecho" (art. 122 de la ley 19.551, entonces vigente) y de la compulsión de la causa "Confitería del Molino S.A. s/ quiebra" -reservada en secretaría- no surge que se haya reclamado concretamente su declaración de ine

-//-

-//-ficacia (art. 123 de la citada ley 19.551; confr., en especial, los informes del síndico de fs. 1328/1343 y 2855/2865 de dicha causa). Por lo demás, no existen razones para presumir que la actora hubiera tenido conocimiento del estado de cesación de pagos de Confitería del Molino S.A.

18) Que la demandada también cuestiona la buena fe de la actora sobre la base de que las escrituras de poder y de venta carecerían de dos requisitos: los "datos de filiación" y el domicilio de los comparecientes, omisiones que a su juicio constituirían "fuertes presunciones de maniobras ilegales".

Estas objeciones son igualmente insostenibles. En efecto, la provincia no explica por qué razón debería haberse consignado el primero de esos recaudos, que no está previsto en el art. 1001 del Código Civil. En cuanto al segundo requisito -la indicación del "domicilio o vecindad"- ha sido cumplido en ambas escrituras (confr. fotocopias certificadas de fs. 756/757 y 760/764), más allá de que su eventual inobservancia no sería motivo de anulación (arts. 1001 y 1004 del mismo código).

19) Que, por último, el razonamiento de la provincia acerca de que la inexistencia de la hipoteca impediría invocar esa garantía "como generadora de derecho alguno", constituye un evidente sofisma.

En efecto, es precisamente la ineficacia de la hipoteca -que se deriva del cumplimiento irregular de sus funciones por parte del registro inmobiliario provincial- la

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- que ha generado el daño resarcible y la consiguiente obligación de repararlo que pesa sobre quien ha organizado el servicio público registral, con arreglo a la doctrina expuesta en el considerando duodécimo.

20) Que sólo resta fijar la indemnización adeudada. A ese efecto, el capital originariamente debido -pesos ley 18.188 165.000.000 (\$ 0,00165)- será reajustado para compensar la pérdida de valor del signo monetario, a cuyo efecto se aplicarán los índices de precios propuestos en la demanda, a partir del 30 de agosto de 1978 hasta el 1º de abril de 1991 (art. 8, ley 23.928). Ello arroja como resultado la suma de pesos 308.530,20.

En cuanto a los intereses, si bien en principio deberían calcularse como se convinieron en el contrato de mutuo (Fallos: 307:1507), en el caso el Tribunal considera, sobre la base de lo dispuesto en el art. 953 del Código Civil, que la tasa pactada -entre el 96% y el 105% anual en concepto de intereses compensatorios, más el 102% anual por intereses punitivos (confr. fs. 7 y 11/18 de la ejecución hipotecaria)- debe ser morigerada por tratarse de valores actualizados (confr. doctrina de O.105.XXV "O.C.A. S.A. c/ Ente Provincial de Turismo de la Provincia de Río Negro s/ sumario", sentencia del 20 de agosto de 1996, considerando 7º del voto de la mayoría y 3º de la disidencia parcial de los jueces Nazareno y Moliné O'Connor). Por ello y en atención a lo sugerido por la propia actora a fs. 33 vta., los intereses se liquidarán, durante el lapso indicado, a la tasa del 6% anual. A partir del 1º de abril de 1991 se aplicarán los que correspondan según la legislación que resulte aplicable

-//-



-//- (Fallos: 316:165).

Por ello, se decide: Hacer lugar a la demanda seguida por Giménez Zapiola Viviendas S.A. contra la Provincia de Buenos Aires y condenarla a pagar, dentro del plazo de treinta días, la suma de pesos 308.530,20, con más sus intereses los que deberán ser calculados de conformidad con las pautas fijadas en el considerando vigésimo. Con costas a la demandada, incluso respecto de las causadas por la actuación de los terceros citados a su solicitud (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y doctrina de E.17.XIX "Etcheberry, Oscar Ignacio y otros c/ Buenos Aires, Provincia de s/ sumario", sentencia del 17 de octubre de 1985).

Teniendo en cuenta la labor desarrollada en el principal y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 6° incs. a, b, c y d; 7°, 9°, 22, 37 y 38 de la ley 21.839, se regulan los honorarios del doctor Carlos A. Vismara en la suma de quince mil ochocientos pesos (\$ 15.800); los del doctor Jorge Carlos Viviani en la de quinientos pesos (\$ 500); los de la doctora Gretel Victoria Gastelu en la de quinientos pesos (\$ 500); los de la doctora Luisa Mercedes Cesari en la de diecisiete mil doscientos pesos (\$ 17.200); los de los doctores Javier H. Barbieri y Javier Pablo Roggiero, en conjunto, en la de quinientos pesos (\$ 500); los del doctor Néstor Gabriel Scazzola en la de once mil seiscientos pesos (\$ 11.600); los del doctor Ernesto Repun en la de diecisiete mil trescientos pesos (\$ 17.300) y los de los doctores Luis Tiphaine y Juan Carlos Pratesi, en conjunto, en la de diecisiete mil trescientos pesos (\$ 17.300).

-//-

ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- Por la tarea cumplida en el incidente resuelto a fs. 103/104, se fija la retribución de las doctoras Luisa Margarita Petcoff y Juliana Chajchir, en conjunto, en la suma de dos mil cuatrocientos pesos (\$ 2.400) (arts. 33, 39 y concs. de la ley citada).

Asimismo, se regulan los honorarios de los peritos: contador Alberto Guido Hosselet en la suma de doce mil cuatrocientos pesos (\$ 12.400) (art. 3º del decreto-ley 16.638/ 57); los de la escribana María A. López de Militelli en la de doce mil cuatrocientos pesos (\$ 12.400) y los del arquitecto Rodolfo Baltasar Graciotti en la de doce mil cuatrocientos pesos (\$ 12.400).

También debe ser fijada, con carácter definitiva, la retribución que le corresponde a los doctores Víctor Hugo Strano y Juan Bautista Sposato quienes resultaron beneficiarios de la regulación provisoria practicada por este Tribunal el 31 de marzo de 1992. En el caso de que dichos honorarios hayan sido percibidos por los interesados deberán ser deducidos de la siguiente regulación que se establece en la suma de quince mil ochocientos pesos (\$ 15.800). Notifíquese, devuélvanse los expedientes acompañados y, oportunamente, archívese. JULIO S. NAZARENO - AUGUSTO CESAR BELLUSCIO - ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI - ANTONIO BOGGIANO (en disidencia parcial) - GUILLERMO A. F. LOPEZ - GUSTAVO A. BOSSERT.

ES COPIA

DISI -//-



ORIGINARIO

Giménez Zapiola Viviendas S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- DENCIA PARCIAL DEL SEÑOR MINISTRO DOCTOR DON ANTONIO BOGGIANO

Por ello, se decide: Hacer lugar a la demanda seguida por Giménez Zapiola Viviendas S.A. contra la Provincia de Buenos Aires y condenarla a pagar, dentro del plazo de treinta días, la suma de pesos 308.530,20, con más sus intereses los que deberán ser calculados de conformidad con las pautas fijadas en el considerando vigésimo. Con costas a la demandada, incluso respecto de las causadas por la actuación de los terceros citados a su solicitud (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y doctrina de E.17.XIX "Etcheberry, Oscar Ignacio y otros c/ Buenos Aires, Provincia de s/ sumario", sentencia del 17 de octubre de 1985).

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, modificada por la ley 24.432, se regulan los honorarios del doctor Carlos A. Vismara en la suma de ocho mil pesos (\$ 8.000); los del doctor Jorge Carlos Viviani en la de doscientos cincuenta pesos (\$ 250); los de la doctora Gretel Victoria Gastelu en la de doscientos cincuenta pesos (\$ 250); los de la doctora Luisa Mercedes Cesari en la de ocho mil setecientos pesos (\$ 8.700); los de los doctores Javier H. Barbieri y Javier Pablo Roggiero, en conjunto, en la de doscientos cincuenta pesos (\$ 250); los del doctor Néstor Gabriel Scazzola en la de cinco mil ochocientos pesos (\$ 5.800); los del doctor Ernesto Repun en la de ocho mil ochocientos pesos (\$ -//-

-//- 8.800) y los de los doctores Luis Tiphaine y Juan Carlos Pratesi, en conjunto, en la de ocho mil ochocientos pesos (\$ 8.800).

Por la tarea cumplida en el incidente resuelto a fs. 103/104, se fija la retribución de las doctoras Luisa Margarita Petcoff y Juliana Chajchir, en conjunto, en la suma de mil doscientos veinte pesos (\$ 1.220) (arts. 33, 39 y conchs. de la ley citada).

Asimismo, se regulan los honorarios de los peritos: contador Alberto Guido Hosselet en la suma de seis mil trescientos pesos (\$ 6.300) (art. 3º del decreto-ley 16.638/57); los de la escribana María A. López de Militelli en la de seis mil trescientos pesos (\$ 6.300) y los del arquitecto Rodolfo Baltasar Graciotti en la de seis mil trescientos pesos (\$ 6.300).

También debe ser fijada, con carácter definitiva, la retribución que le corresponde a los doctores Víctor Hugo Strano y Juan Bautista Sposato quienes resultaron beneficiarios de la regulación provisoria practicada por este Tribunal el 31 de marzo de 1992. En el caso de que dichos honorarios hayan sido percibidos por los interesados deberán ser deducidos de la siguiente regulación que se establece en la suma de ocho mil pesos (\$ 8.000). Notifíquese. ANTONIO BOGGIANO.

ES COPIA