

## Responsabilidad Del Estado Responsabilidad Del Registro De La Propiedad Inmueble Error En El Asiento Registral De Un Inmueble

### JURISPRUDENCIA

### Responsabilidad del Estado. Responsabilidad del Registro de la

Propiedad Inmueble. Error en el asiento registral de un inmueble Se hace lugar a la demanda entablada contra el Estado Nacional, pues la dispensa de responsabilidad al Estado no puede ser convalidada si según los dichos del perito notarial, el error del Registro de la Propiedad Inmueble fue manifiesto y evidente. Se destaca que si el escribano interviniente hubiese actuado de manera diligente y oportuna, debió haber advertido el error de registración y conducido a rectificar espontáneamente el asiento.

En Buenos Aires, a los 31 días del mes de mayo de 2016, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, para resolver en autos "Bottini, Nélide Elsa y otro c/ EN-RENAPI s/ daños y perjuicios"; El Dr. Rodolfo Eduardo Facio dijo: I. La señora Nélide Elsa Bottini y el señor Ángel Carlos Bottini promovieron demanda contra el Estado Nacional - Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (RPI), con la finalidad de obtener una indemnización destinada a resarcir los daños y perjuicios que habrían sufrido como consecuencia de los errores cometidos por dicho registro con relación al inmueble ubicado en la calle Castro n° ... de esta ciudad (en adelante el inmueble), del que eran propietarios (fs. 37/52). II. Si bien el Estado Nacional opuso excepción de prescripción, que fue acogida en la instancia de grado (fs. 308/313), esta sala, mediante el pronunciamiento del 19 de febrero de 2015, dejó sin efecto aquella decisión y desestimó esa defensa (fs. 344/354). III. La señora jueza de primera instancia hizo lugar a la demanda y distribuyó las costas en el orden causado (fs. 383/392). Para decidir de esa manera, en cuanto aquí interesa, sostuvo que: (i) se encuentra suficientemente acreditado que los actores sufrieron el daño invocado; (ii) del peritaje notarial producido en la causa se desprende con claridad que el error inicial lo cometió el Registro de la Propiedad Inmueble al volcar en forma incorrecta los porcentuales que se habían determinado en la minuta presentada en el año 1970, que se encontraba perfectamente confeccionada, y por tanto, esa conducta compromete la responsabilidad estatal en tanto implicó el cumplimiento de manera defectuosa su función de otorgar un conocimiento cabal de las condiciones de dominio de los inmuebles; (iii) esa responsabilidad no puede recaer sólo sobre el Estado Nacional sino que debe ser compartida con el escribano Terrara, quien intervino en la donación que la señora Frattini efectuó a los actores y sus omisiones tuvieron una incidencia directa en la frustración del negocio; (iv) en virtud de la apuntada con causalidad la responsabilidad atribuida debe distribuirse en un 50% para cada una de las referidas personas; (v) los gastos por comisiones inmobiliarias y por honorarios de la escribana Carla Marina Blanco se encuentran acreditados y, por tanto, deberán ser abonados a los actores del modo allí indicado; (vi) a esas sumas deberá agregarse la tasa pasiva promedio mensual que publica el Banco Central de la República Argentina, cuyo cómputo corresponde iniciar a partir del 5 de mayo de 2008 -día en que se suscribió el acuerdo rescisorio del boleto de compraventa- y hasta su efectivo pago; (vii) no es posible tener por acreditado el perjuicio en relación con la suma reclamada en concepto de pérdida por la diferencia en la que los actores finalmente vendieron el inmueble y el precio que habían pactado en la operación frustrada; (viii) relativamente al daño moral solicitado, han quedado acreditados los padecimientos espirituales injustos que sufrieron los actores y el monto para compensar esos padecimientos debe fijarse en la suma de \$..., más los intereses correspondientes a la tasa pasiva a partir de que ese pronunciamiento adquiriera firmeza; (ix) "En atención al resultado arribado y a las particularidades del caso", las costas deben distribuirse en el orden causado. IV. El pronunciamiento fue recurrido por los actores (fs. 398) y por el Estado Nacional (fs. 396). Ambas partes expresaron y replicaron agravios (fs. 405/412, 415/421, 423/429 y 419/421, respectivamente). V. Las críticas de los actores pueden ser agrupadas de la siguiente manera: (i) Responsabilidad por los daños. (a) La distribución de responsabilidades realizada por la jueza es incorrecta en tanto, según surge del peritaje notarial, el error registral fue cometido en forma previa a la intervención del escribano Terrara; y b) el notario cumplió puntualmente con el procedimiento usual en materia de donaciones; (ii) "lucro cesante". (a) La diferencia entre el precio consignado en el boleto de compraventa suscripto con el señor Casaleiro y el importe por el cual finalmente fue enajenada la propiedad se encuentra acreditada y se generó a raíz de "la situación de recesión económica y baja generalizada del precio del metro cuadrado de construcción vigente en el mercado inmobiliario de nuestro país"; (b) la jueza interpretó erróneamente la afirmación referente a que la propiedad se encontraba "en deplorables condiciones de uso" y "ubicada en un barrio mal cotizado", en tanto la inclusión de esos dichos apuntaba al reclamo relativo a la indemnización por el perjuicio sufrido como consecuencia de haberse visto forzados, debido a su mala situación económica, a vender el inmueble en un importe menor que el que se había pactado en la operación frustrada; y (c) no existe ningún justificativo para sostener que por tratarse de una vivienda en malas condiciones y ubicada en un barrio mal cotizado la diferencia de valor existente entre la primera y la segunda venta no

haya causado el perjuicio cuya reparación reclaman; (iii) Costas. No se brindaron motivos válidos para distribuir las costas en el orden causado en tanto sólo se hizo mención al resultado obtenido? VI. El Estado Nacional, al agraviarse, sostiene que la responsabilidad debe ser atribuida íntegramente al escribano que perfeccionó la donación y que la suscribió de acuerdo con los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, en tanto él pudo y debió efectuar el estudio de títulos correspondiente en forma previa al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Y solicita que, ante la eventualidad de que se desestime ese planteo, se reduzca el quantum correspondiente al ítem dañado moral?, fijado por la jueza. VII. Los antecedentes del caso fueron adecuadamente reseñados por este tribunal en el pronunciamiento del 19 de febrero de 2015. A esa reseña corresponde remitirse por razones de brevedad. VIII. Motivos de orden lógico llevan a comenzar el examen de las diversas críticas por aquellas que ambas partes dirigen al deslinde de responsabilidades efectuado en la sentencia apelada. Con arreglo a una jurisprudencia consolidada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la hipotética responsabilidad de cualquiera de los notarios intervinientes -que, en este caso, no ha sido traído al proceso- no excusaría total ni parcialmente la responsabilidad del Estado, pues en caso de configurarse dicho supuesto mediarían obligaciones concurrentes, 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 (Fallos: 307:1507; 308:966; 310:2027 y 318:1800; 325:1585; 325:2949; ver, en sentido similar, Fallos: 330:2748). Desde esa mirada, debe ponerse de relieve que el perito notarial fue claro al afirmar que [e]n definitiva en este caso, existe un primer error imputable exclusivamente al registro, a no dudarlo. Sin embargo el mismo era un error material, manifiesto y evidente. Un actuar diligente y oportuno del escribano Terrera debiera haber advertido el error de registración y conducido a rectificar el asiento. La rectificación espontánea? debiera haber sido requerida en 1986 -momento oportuno para hacerlo- y les hubiera ahorrado muchos dolores de cabeza?. Por tanto, la dispensa de responsabilidad concedida por la jueza al Estado Nacional no puede ser convalidada, máxime si se repara en que, según los dichos del experto, el error del RPI fue manifiesto y evidente?. En consecuencia, debe revocarse el pronunciamiento recurrido y disponer que la condena sea afrontada íntegramente por el Estado Nacional. IX. Despejada esa primera cuestión, debe tratarse el agravio vinculado con la indemnización del lucro cesante? alegado por los actores. Con independencia del encuadramiento que ellos han dado, como daño, a la diferencia que habría existido entre el precio pactado en el boleto de la compraventa frustrada (2008) y el precio obtenido por la venta realizada (2009), es importante retener que, en la demanda, explicaron que una vez subsanado el error registral el inmueble fue puesto nuevamente a la venta por intermedio de la misma agente inmobiliaria y por la misma suma [...] Ello ocurrió en el mes de marzo de 2009 cuando, por las razones que son de dominio público, se operaba en la plaza inmobiliaria una retracción generalizada que obligó a los vendedores a resignar una fracción importante del precio, en relación con los valores de la venta precedente [...] para adecuarse a las nuevas condiciones del mercado? (fs. 39). Y señalaron que la disminución en el valor de la venta fue consecuencia de una severa retracción en la actividad inmobiliaria, agudizada por las características del inmueble, una casa modesta y en deplorables condiciones de uso, ubicada en un barrio mal cotizado? y que la venta de la casa familiar se efectuaba con el objeto de reunir recursos para cancelar deudas, superar contingencias económicas adversas y hacer frente a gastos normales de subsistencia?. Al alegar sobre las pruebas producidas, indicaron que el mercado inmobiliario había sufrido una grave crisis de manera que fue imposible obtener ofertas de compra que alcanzaran el mismo precio de u\$s ... [...] Una retracción generalizada en el mercado inmobiliario se observó durante los años 2008 y 2009 de manera que sólo fue posible obtener un comprador por la casa [...] dispuesto a abonar por ella la suma de u\$s ...? (fs. 288). Sin embargo, en apoyo de esa pretensión sólo acompañaron una publicación aparecida en el diario La Nación el 25 de enero de 2010, concerniente a la situación del mercado inmobiliario durante el año 2009, en la que, con expresa alusión al Reporte Inmobiliario?, se dijo que la baja en la cantidad de escrituras e hipotecas no se tradujo en una caída en los precios de las propiedades? (fs. 4/5; el destacado no aparece en el texto original) X. En ese contexto, es decisivo recordar, como lo ha señalado esta sala (causa Castro?, pronunciamiento del 6 de noviembre de 2014), que con la finalidad de determinar la relación de causalidad sobre la cual los actores sustentan su pretensión, es necesario acudir a las reglas existentes en la materia, esto es, a las disposiciones de los artículos 901 a 906 del Código Civil -vigente en el momento en que sucedieron los hechos que dieron lugar a este juicio- que, como es sabido, receptaron la llamada tesis de la causalidad adecuada, tal como lo ha hecho la Corte Suprema incluso en casos en que se hallaba en juego la responsabilidad estatal por su actividad lícita (Fallos: 308:2095, Garda Ortiz?: 312:343, Cadesa?, 312:1656, Tejedurías Magallanes?: 313:284, Kasdorf?: 330:2748, Serradilla?)(1). Aquí, esa relación adecuada de causalidad entre la irregularidad estatal y el daño invocado por los actores fue interrumpida. En efecto, existe, en palabras de aquéllos, otra circunstancia que intervino decisivamente en la producción del evento que ellos reputan dañoso: la alegada situación económica en la que se encontraban, de la que razonablemente puede extraerse que la venta de la propiedad era un asunto que los urgía. Desde esa perspectiva, por consiguiente, no concurre uno de los presupuestos indispensables para que se configure la responsabilidad del Estado demandado, esto es, la existencia de una relación de causalidad jurídicamente relevante entre la conducta que se le imputa

-como hecho generador-, y el daño -como consecuencia- cuya reparación se persigue (Fallos: 312:1656 y 2022; 316:1335; 318:1531; 321:2144; 323:4018; 324:3699; 331:1730; entre muchos otros; Sala II, causa ?Paniagua, Isabel Angélica y otros c/ E.N. ANSES s/ daños y perjuicios?, pronunciamiento del 10 de marzo de 2016). Por tanto, los agravios referentes a la indemnización del ?lucro cesante? deben ser desestimados. XI. Esas consideraciones hacen que sea innecesario examinar el agravio vinculado con la interpretación que hizo la jueza sobre los dichos relativos al estado y a la ubicación del inmueble [reseñado en el considerando V), punto ii), apartados b) y c)], en tanto encuentra adecuada respuesta en aquéllas. XII. En lo que atañe al planteo formulado por el Estado Nacional acerca del daño moral, únicamente apuntado a su quantum, ante todo, cabe recordar que la Corte Suprema ha dicho que ese daño implica un detrimento de índole espiritual, una lesión a los sentimientos, que involucra angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida de la víctima (Fallos: 334:1821). En esa misma línea de razonamiento, esta sala ha sostenido que debe tratarse de una lesión espiritual seria y que debe presentar cierta entidad para resultar susceptible de resarcimiento, toda vez que no cualquier inquietud o perturbación del ánimo -como la simple invocación de molestias, aflicciones, fatigas, etc.- justifica por sí la reparación del daño moral, máxime si se tiene como norte que ella ?no puede ser fuente de un beneficio inesperado ni de enriquecimiento injusto? (causas ?Duniec, Silvio c/EN- s/daños y perjuicios? y ?Moscoso, Nelson David y otro c/ EN-PJN y otro s/ daños y perjuicios?, pronunciamientos del 24 de junio de 2014 y del 15 de octubre de 2015, entre otras).

Una valoración conjunta de los dichos de los actores al promover demanda y al replicar el memorial, y de las declaraciones testimoniales prestadas en la causa, lleva a concluir en que los agravios del Estado Nacional -vale recordar, únicamente dirigidos a cuestionar el quantum del rubro en examen- deben ser acogidos. En efecto, resulta justo que el monto para indemnizar los padecimientos y angustias que sufrieron los actores a raíz de la frustración de una operación que ellos, como dijo esta sala en su decisión del 19 de febrero de 2015, razonablemente creían estar en condiciones de concretar, y de las implicancias que se generaron como consecuencia de esa contingencia, sea fijado, en los términos del artículo 165 del Código Procesal, en la suma de \$... XIII. Con respecto a las costas, esta sala tiene dicho que si bien el ordenamiento procesal ha recibido, como un principio, el criterio objetivo del vencimiento (artículo 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación), ese principio no es absoluto ya que admite excepciones; y ha precisado, en ese sentido, que las excepciones deben ser interpretadas restrictivamente, a fin de no desnaturalizar la regla general, razón por la cual los jueces deben fundar debidamente los pronunciamientos que impliquen apartarse de tal principio (causas ?Euqui SA c/ EN M° de Salud y AS s/ Contrato Administrativo?, ?González, Laura Mabel c/ Instituto de Servicios Sociales Bancarios s/ Empleo Público? y ?Shell Compañía Argentina de Petróleo SA c/ EN- SCI Resol 25/06 s/ proceso de conocimiento?, pronunciamientos del 8 de octubre de 2013, del 11 de febrero de 2014 y del 6 de agosto de 2015, respectivamente).

Desde esa perspectiva, si se repara en el progreso de las pretensiones, la demandada debe cargar con un 70% de las costas de ambas instancias y los actores con el 30% restante (artículo 71 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). En mérito de las razones expuestas, propongo al acuerdo: (i) acoger, parcialmente, los recursos interpuestos; (ii) revocar la sentencia apelada en los términos indicados en los considerandos VIII), XII) y XIII); (iii) confirmarla en lo demás que ha sido materia de agravio; y (iv) distribuir las costas, en ambas instancias, del modo indicado en el considerando XIII). El Dr. Carlos Manuel Grecco dijo: Diversamente al criterio que mantiene el distinguido colega preopinante, Dr. Facio, aprecio que se encuentran comprobadas en el caso las condiciones requeridas para admitir el daño (o lucro cesante, como se prefiera) demandado por los actores. Así lo pienso, en cuanto el detrimento consistente en el menor precio conseguido en la segunda venta es, a mi juicio, notorio y, por ende, relevado de prueba específica (doc. art. 1744 código civil y comercial). Evidentes son también la imputación material de la actividad del órgano estatal y la falta de servicio. Y en cuanto a la relación de causalidad, independientemente de si las consecuencias de la irregularidad resultan inmediatas o mediatas, previsibles o imprevisibles, no es dudoso que, según lo exige la, así llamada, ley de responsabilidad del Estado, nro. 26944 (art. 3°, inc. c), es la adecuada, en tanto el perjuicio patrimonial experimentado, configurado a partir de la frustración de la venta inicial y traducido, según se expresara, en el menor precio obtenido posteriormente, ha obedecido a una irregular actuación del Estado. Propongo, entonces, que se reintegre a los actores la diferencia entre el precio del negocio jurídico que fracasara y del celebrado ulteriormente, que se liquidará conforme la paridad cambiaria vigente el día del pago y con intereses -que correrán desde el 18 de agosto de 2009- a la tasa establecida para los otros capítulos que el pronunciamiento apelado admite. Naturalmente, si la propuesta que formulo prosperara, las costas deberán ser íntegramente soportadas por el demandado (art. 68, primer párrafo, del código procesal). En el resto de los aspectos examinados en el acuerdo, adhiero al voto del Dr. Facio. La Dra. Clara María do Pico adhiere al voto del Dr. Grecco. En virtud del resultado que informa el acuerdo que antecede, por mayoría, el tribunal RESUELVE: a) acoger el recurso de la actora, en los términos que surgen del considerando VIII del voto del Dr. Facio y del voto del Dr. Grecco, y b) acoger parcialmente el recurso de la demandada, en los términos del considerando XII del voto del Dr. Facio. Con costas de ambas instancias a cargo de la demandada (conf. voto Dr. Grecco). El Dr. Carlos Manuel Grecco integra esta sala en función de la acordada 16/2011 de esta cámara. Regístrese, notifíquese y,

oportunamente, devuélvase. Clara María do Pico Carlos Manuel Grecco Rodolfo Eduardo Facio (en disidencia parcial) Hernan Gerding Secretario Correlaciones CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - Sección 4ª. Daño resarcible. Arts. 1737 a 1748 Nota: (1) Como es sabido, la ley 26.944 incorporó, en su artículo 3º, inciso 'c', la teoría de la causalidad adecuada: 'Son requisitos de la responsabilidad del Estado por actividad e inactividad ilegítima: ... c) Relación de causalidad adecuada entre la actividad o inactividad del órgano y el daño cuya reparación se persigue? 008319E