

## Nota a fallo

### La doctrina de la Corte Suprema en materia de inexactitudes registrales debe admitir excepciones

Por **Pedro Mollura**

En este fallo, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ratifica su tendencia jurisprudencial en materia de prescripción <sup>1</sup> y responsabilidad extracontractual del Estado <sup>2</sup> cuando el hecho dañoso es la inexactitud registral acaecida por la conducta negligente del registrador en el ejercicio de sus funciones.

Como dice la sentencia en sus vistos, se trata de una acción por daños y perjuicios derivados de la errónea inscripción de un embargo sobre una matrícula diferente de la que correspondía; como consecuencia de ello, el gravamen no se publicitó y el deudor pudo transferir el dominio.

Para empezar, la prescripción llamada “liberatoria” requiere la existencia de tres elementos: a) el transcurso del tiempo que la ley exige para hacerla valer; b) la inacción del titular del derecho creditorio y c) la posibilidad del acreedor de poder actuar. En el caso particular, la relación entre el Estado y el damnificado se encuentra dentro del ámbito extracontractual, por lo tanto, es aplicable el plazo bienal del art. 4037 del CC. Ahora bien, la actora inició el juicio el 2 de marzo de 2001, por eso la cuestión se centró en el punto de partida de dicho plazo bienal.

La provincia de Buenos Aires consideró dos fechas posibles; una es la referida a la fecha de la sentencia que hizo lugar a la demanda en el juicio ejecutivo seguido por la aquí actora a su deudor Jerónimo Alzari (18-08-98); la otra es la designada en el alegato, por el cual sostuvo que el punto de partida del plazo es desde que el juez de primera instancia dictó la providencia que disponía el “agréguese y hágase saber” (8-10-98) pero, como bien dice la Corte, en la primera fecha (18-08-98) todavía no se había manifestado el hecho que ocasionaría el daño (fecha de la anotación del embargo: 24-08-98). No obstante, aun así ese daño era meramente eventual por haberse anotado “en forma provisional y condicionado a la reserva de prioridad”. Por lo tanto, cuando se dicta la resolución 50/98 del 29 de diciembre de 1998, que deja sin efecto en el folio real (matrícula 2751) el asiento provisional del embargo del 2 de junio de 1998, ahí está ocurriendo el daño, porque el certificado de dominio

(1) “El punto de partida de la prescripción debe computarse desde el momento en que la parte actora tomó conocimiento de que la acción indemnizatoria por los daños y perjuicios emergentes de las inexactitudes registrales en que había incurrido el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, quedó expedita en su favor...” CS, 18-06-1981. “Suffloni de Porcinito, Teresa E. c. Provincia de Buenos Aires”, CSN 303-851.

(2) “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, principio que encuentra fundamento en la aplicación por vía subsidiaria del art. 1112 del Cód. Civil y pone en juego la responsabilidad extracontractual del Estado...” CS, 18-12-1984. “Vadell, Jorge F. c. Provincia de Buenos Aires”, LL-1985-B-3.

(13-05-98) pedido para un distracto quedó sin efecto, con lo cual, al no hacer lugar al embargo trabado (02-06-98), tiene prioridad registral el certificado de dominio subsiguiente, solicitado el 17 de julio de 1998 y queda inscripta definitivamente la escritura de compraventa del 27 de julio de 1998. Esto significa que la medida cautelar ingresada el 24 de agosto no tuvo la eficacia querida.

Al existir, entonces, un hecho dañoso cierto, el cómputo comienza cuando la actora lo conoce, o sea, al momento de notificarse de la providencia de fs. 59 vta. (resolución 50/98 e informe del registro del 05/02/99), que fue el 5 de marzo de 1999.

Quiere decir que el requisito de la prescripción liberatoria “posibilidad del acreedor de actuar” e “inacción” no son aplicables al caso sino a partir de que toma vista del expediente, por lo cual el plazo corre desde ese momento y el acreedor puede actuar; si pudiendo actuar no lo hace, se conforma la inacción.

En el derecho de daños, esta situación opera como una excepción a la regla general, ya que la prescripción de la acción de daños y perjuicios por la responsabilidad extracontractual comienza a computarse a partir de la fecha de ocurrencia del daño cuya reparación se persigue<sup>3</sup>.

En cuanto al hecho dañoso en sí (inexactitud registral), se debió exclusivamente a la negligencia en el proceder del registrador ya que confundió el número de inscripción asignado con el número de partida catastral, anotando el embargo en otra matrícula; en consecuencia, este solo actuar permitió que el deudor enajenara su inmueble y quedara sin garantía el crédito de la aquí actora.

Pero lo importante en esto es que el factor de atribución que se viene aplicando es estrictamente el “objetivo”; la Corte cita un extracto de la causa S. 365.XX. “Santa María Estancias Saltalamacchia y Compañía SCA c. Provincia de Buenos Aires s/ resarcimiento de daños y lucro cesante”, cuando dice: “no es necesario agotar otras vías para reclamar el crédito, ni demostrar previamente la condición de insolvente del deudor”. Más adelante continúa diciendo: “la responsabilidad extracontractual del Estado genera un daño independiente de la antecedente relación entre la parte actora y su respectivo deudor...”. Sin embargo, el daño existente en esa causa no es el mismo que el que se produjo en este fallo<sup>4</sup>.

En aquella causa hubo un “daño independiente” (la compra del campo, gastos y costas judiciales) que se genera a partir de una causa (la inexactitud registral), motivada por el actuar negligente del funcionario (factor de atribución objetivo) y conforme a lo prescripto por el art. 1112 y concordantes del

(3) CNCiv., Sala G, 24-11-1981. “Municipalidad de la Capital c. Olivieri, César R.”, LL-83-A-571.

(4) En la causa “Santa María Estancias Saltalamacchia y Cía. SCA...”, la allí actora adquirió un inmueble (300 hectáreas en la ciudad de 25 de Mayo, provincia de Buenos Aires) libre de gravámenes, cuando la realidad extrarregistral decía lo contrario; en consecuencia, fue desposeída por el adquirente en la subasta pública. Por eso está bien decir que esa responsabilidad del Estado genera un daño independiente, ya que de haber sabido la adquirente que el inmueble estaba gravado, los importes hubieran servido para cancelar la deuda hipotecaria; al no haberlo hecho así, realizó un pago indebido inducido por error registral no imputable a su persona.

CC (antijuridicidad). En este fallo, por el contrario, al momento de ingresar la actora el embargo el 2 de junio de 1998, existía inscrita en la matrícula 2751 una hipoteca del 27 de julio de 1985, con lo cual, de haberse inscripto correctamente el embargo, su efectividad estaba supeditada a las resultas de aquel derecho real. El daño puede considerarse como “eventual” porque el saldo resolutivo de la ejecución hipotecaria (acreedor privilegiado) definirá si hay, o no, daño; más exactamente, si el saldo resultante de la ejecución es suficiente como para responder al crédito embargado.

La actora no está obligada a esperar que esa hipoteca sea cancelada para iniciar una acción por daños y perjuicios, pero entonces lo que debería haber pedido, en caso de verse imposibilitada de cobrar su crédito por la frustración de la garantía, es que se le reparara la “pérdida de la chance”.

La “pérdida de la chance” es aquel daño que consiste en la frustración de una esperanza, en la pérdida de una oportunidad, de una probabilidad; en este daño coexisten, según lo establece Zannoni, un elemento de certeza y un elemento de incertidumbre. El elemento de certeza parte del siguiente razonamiento: “de no haber mediado” la ocurrencia del evento dañoso, el damnificado habría mantenido la esperanza en el futuro que le hubiera permitido obtener una ganancia o evitar una pérdida patrimonial. Por otra parte, el elemento de incertidumbre se refiere a que, de no haberse producido tal evento dañoso y mantenido la chance u oportunidad, no se tendría certeza de que la ganancia se habría obtenido o la pérdida se habría evitado.

Esto significa: primero, que el principio general sustentado por la Corte Suprema del “daño independiente”, si de inexactitudes registrales se trata, debe ser evaluado caso por caso y han de aceptarse excepciones, porque puede convenirle al deudor aprovecharse de esa inexactitud registral cuando, por ejemplo, delante del embargo de su acreedor (como en este caso) existen otros gravámenes previos.

Sin perjuicio de ello, la Corte reconoce que hay que comprobar el valor del bien embargado y si éste resulta suficiente para responder a ese crédito, pero según las constancias del juicio, aquel crédito hipotecario privilegiado que aparece en los informes del Registro ¿da una pauta sobre la viabilidad, o no, del embargo?

Si se deja de lado la inscripción errónea, suponiendo que el embargo hubiese sido inscripto correctamente el 02-06-98, al observar en el caso particular la existencia de un gravamen hipotecario del 27-12-85 y uno de los presupuestos de la responsabilidad llamado “daño”, ¿es justo que el Estado se haga cargo de la totalidad del embargo?, es decir, si la hipoteca se cancela, el embargo queda firme y el daño por la inexactitud se transforma en “cierto”. Pero si la hipoteca se ejecuta (el embargo del 18 de junio de 1998 presume su ejecución), ¿quedará un saldo que satisfaga ese crédito? La respuesta es que el principio general de la Corte admite excepciones, como en este caso particular en el cual la responsabilidad extracontractual del Estado debería estar limitada a: *componentes del daño. Daño patrimonial: daño emergente: gastos y*

*costas judiciales del juicio ejecutivo hasta la traba del embargo y pérdida de chance como rubro indemnizatorio del daño patrimonial.*

Por lo tanto, hasta que la realidad registral y judicial no demuestren que de haber ingresado el embargo correctamente, aun con la existencia de la hipoteca, hubiese alcanzado sus fines preventivos, no puede hablarse de daño cierto independiente de la antecedente relación entre la parte actora y su respectivo deudor.