

ESCRIBANO: DAÑOS Y PERJUICIOS: ERROR TIPOGRÁFICO AL SOLICITAR UN CERTIFICADO DE INHIBICIÓN; OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA CON EL NOMBRE CORRECTO; CERTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE INHIBICIÓN; RESPONSABILIDAD; CULPA; NORMATIVA APLICABLE; COLEGIO DE ESCRIBANOS; INFORME; CARÁCTER NO VINCULANTE. REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: OMISIÓN DE PREVENIR; CERTIFICADOS DE INHIBICIÓN; ERRORES MATERIALES NIMIOS EN LA TRANSCRIPCIÓN DE NOMBRES SOCIETARIOS; RESPONSABILIDAD. TERCERO: CITACIÓN POR EL DEMANDADO: IMPOSIBILIDAD DE HACERLE EXTENSIVA LA CONDENA; RESPONSABILIDAD; ACCIÓN DE REGRESO*

DOCTRINA:

1) Aunque sea mínimo el error tipográfico cometido al transcribir el nombre de la sociedad fallida al efectuar el escribano interviniente la solicitud de certificación de inhabilitación, la circunstancia de que la sociedad vendedora en la escritura fuera denominada en

forma distinta de la que lo hizo en la solicitud y el respectivo despacho de la certificación, certificando que con tales datos no consta inhabilitación, esto lleva a concluir que la omisión de verificar exactamente el contenido de la certificación provocó la aseveración de una falsedad que lo hace respon-

* Publicado en *El Derecho* del 6/3/2000, fallo 49.886.

sable de los daños y perjuicios que causó a terceros (en el caso de autos, se demandaron los daños y perjuicios derivados de la escrituración de la compraventa del único inmueble de la sociedad fallida, otorgada no obstante encontrarse inscripta la inhibición de bienes ordenada en la quiebra de ésta última y en razón de tratarse del único bien del activo, las actoras no pudieron cobrar los honorarios pendientes que correspondían al causante como síndico de la quiebra mencionada).

- 2) Aunque pueda considerarse ínfimo el error material en la transcripción del nombre de la sociedad enajenante en la solicitud de certificación de inhibiciones, no lo es para un escribano, por tener a su cargo la fe pública, la aseveración de una falsedad a quien no debió pasarle inadvertida la diferencia de denominación entre la sociedad vendedora y la que por error figuraba en el despacho negativo de la existencia de inhibiciones informado por el Registro de la Propiedad.
- 3) Los arts. 512 y 902 del Cód. Civil son las normas definitorias del concepto de culpa, que no se limitan al ámbito contractual, sino que la regulan como una noción unívoca que el derecho trata diversamente a través de dos diferentes regímenes de responsabilidad.
- 4) La respuesta del Presidente de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires no sólo no obliga al Tribunal, sino que además de esa misma contesta-

ción se desprende que lo calificado como error ínfimo está referido a que no fue solicitado exactamente el nombre de la razón social en el pedido de inhibición de bienes, sin evaluar el error del escribano puesto de manifiesto en la escritura al hacer mención a la inexistencia de inhibiciones respecto de la sociedad vendedora, cuando de la certificación citada surgía una denominación distinta de la de la enajenante.

- 5) Si bien el error material incurrido por el escribano al no citar exactamente el nombre de la sociedad fallida no obstaba para que, si existía inhibición, el Registro la informara en carácter de prevención para que el autorizante decidiera si correspondía o no a quien pretendía transmitir, tal omisión no alcanza para liberar al escribano de la responsabilidad que le incumbe al certificar en la escritura de compraventa que no constaban inhibiciones a nombre de la sociedad vendedora cuando del certificado en cuestión surgía una denominación distinta de la del enajenante. Ello es así, pues los errores en que otros puedan haber incurrido no lo eximían de las consecuencias provenientes de sus propios actos negligentes.
- 6) La omisión de prevenir al escribano por el Registro de la Propiedad Inmueble la existencia de una inhibición de una sociedad que su nombre difería sutilmente del solicitado para que el autorizante decidiera si correspondía o no a quien pretendía transmitir, aun cuando a la época de la solicitud dicho registro no tuviera incorpo-

- rado el sistema de verificación que posteriormente se implementara, ello no basta para liberarlo de responsabilidad con simplemente afirmar que le era imposible advertir la existencia de inhibiciones frente a pequeños errores materiales, pues en todo caso sería imputable al deficiente sistema de verificación que tenían implementado o a la falta de diligencia del personal encargado de esa tarea. Por lo tanto, la falta de prevención por parte del funcionario del Registro de la Propiedad Inmueble incidió en el resultado dañoso, con lo que surge la participación que hace corresponsable al Estado Nacional, aun cuando no corresponde condenarlo por haber sido citado como tercero por la demandada.
- 7) Tanto el escribano como el dependiente del Registro de la Propiedad Inmueble tienen deberes específicos que cumplir, por lo tanto, si ambos han cometido errores en el cumplimiento de los mismos y de esas omisiones ha resultado un perjuicio a terceros, ambos son copartícipes y deben responder solidariamente frente a los damnificados por los daños y perjuicios que ocasionaron. Como en el caso el Estado Nacional fue citado como tercero por el escribano demandado, es aplicable la doctrina plenaria según la cual no es factible dictar condena contra el mismo; es decir que, habiendo sido demandado únicamente el escri-
- bano considerado también culpable, debe responder por todo el monto de la condena, sin perjuicio de la acción de regreso contra el copartícipe que ha contribuido en igual medida en la generación del daño.
- 8) La Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene establecido que, para determinar el monto de la indemnización cuyo daño está constituido por la frustración de la garantía, debe limitarse al valor en plaza del bien al tiempo de efectuarse la venta, con independencia del precio pagado por el comprador o del capital reclamado, pues de haberse impedido la transferencia aquél habría estado en el patrimonio del deudor. La circunstancia de que, en el caso, por la venta del inmueble en subasta pública se hubiera obtenido un precio menor al monto admitido por el sentenciante carece de sustento que lo respalde y, frente a la ausencia de otro valor y a que las actoras no cuestionaron el mismo, corresponde mantenerlo, pues es la única pauta objetiva aunque se trate sólo de una parte del precio, si se tiene en cuenta que además estaban los gravámenes asumidos por el comprador.
- M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala C, agosto 25 de 1999. Autos: “Expósito, María Esther y otro c. E. G., A. E. y otros s/ daños y perjuicios”.

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina a los 25 días del mes de agosto de mil novecientos noventa y nueve, reunidos en acuerdo los Sres. jueces de la Sala C de la Cámara Civil, para conocer del recurso in-

terpuesto en autos: “Expósito, María Esther y otro c. E. G., A. E. y otros s/ daños y perjuicios”, respecto de la sentencia corriente a fs. 374/376 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo, la votación debía hacerse en el orden siguiente: Sres. jueces de Cámara Dres. Galmarini, Alterini y Posse Saguier.

Sobre la cuestión propuesta el Dr. *Galmarini* dijo:

I. Las actoras, herederas de Manuel José Hernández, demandaron el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de la escrituración de la compraventa del inmueble de “LEVA Laboratorio de Especialidades Veterinarias Americanas S. A. C. I. F. A.”, por haberse otorgado no obstante encontrarse inscrita la inhibición de bienes ordenada en la quiebra de ésta última, y en razón de tratarse del único bien del activo no pudieron cobrar los honorarios pendientes que correspondían al causante –esposo y padre de las reclamantes– como síndico de la quiebra mencionada. La acción originariamente se entabló contra el escribano interviniente -por el error que le imputan- y contra los herederos de Orlando Pablo Viviani y las personas que suscribieron el acta de directorio de la sociedad, pero con posterioridad desistió de la acción contra éstos, quedando como único demandado el escribano, y como tercero citado por el demandado el Estado Nacional.

El Sr. juez hizo lugar a la demanda y condenó al escribano a pagar a las actoras la suma de \$16.000, los intereses fijados en el considerando segundo y las costas (fs. 374/376).

Apela el escribano y sostiene su recurso con el escrito de fs. 397/417, contestado por las actoras a fs. 421 y por el Estado Nacional a fs. 423/428.

II. En el extenso y reiterativo memorial del escribano, no hay un solo agravio que constituya una crítica concreta y razonada con entidad suficiente para rebatir los precisos y lúcidos fundamentos del Sr. juez que determinan la responsabilidad del apelante por el daño inferido a las actoras, a raíz del obrar negligente al otorgar la escrituración de una compraventa en la que la vendedora se hallaba inhibida por disposición del juez de la quiebra, a pesar de la manifestación en contrario efectuada por el notario en la escritura.

No basta como crítica eficaz con acudir a la calificación de “ínfimo” del error atribuido al escribano, con sustento en la contestación de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, pues aunque sea mínimo el error tipográfico cometido al transcribir el nombre de la sociedad al efectuar la solicitud de certificación de inhibiciones (mencionando “LEVA LABORATORIOS Y ESPECIALIDADES VETERINARIAS AMERICANAS SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA Y AGROPECUARIA” -fs. 25- en vez de “LEVA LABORATORIO DE ESPECIALIDADES VETERINARIAS AMERICANAS SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA Y AGROPECUARIA”, según se señaló en la solicitud de certificación de la situación jurídica del inmueble, dominio y sus condiciones –fs. 27–), como bien puso de resalto el juzgador, el demandado no sólo solicitó el certificado de anotaciones personales

previsto por el art. 23 de la ley 17801 [ED, 23-921], enunciando el nombre de la sociedad en forma inexacta, “sino que, en especial, tal como se desprende del resultado de su intervención y de la circunstancia de haber persistido en el defecto en la escritura pública, omitió revisar el despacho del registro detenidamente según las exigencias de la situación y el deber de obrar con la prudencia, atención y el pleno conocimiento de las cosas inherentes a la función ejercida (fs. 33, arts. 512, 902 y 904, Cód. Civil; cf. Gattari, *Práctica notarial*, t. 2, N° 123, págs. 49/50)”. De ahí que el mayor reproche al escribano está no tanto en el error al solicitar la certificación, sino en el de haber dado fe, en la escrituración de la compraventa, de que la vendedora no estaba inhibida (ver fs. 33), donde con invocación del certificado de inhibición N° 531161, del 20 de agosto de 1991, asevera “...que la Sociedad vendedora no está inhibida para disponer de sus bienes”, siendo que la sociedad vendedora en esa escritura era “L. E. V. A. LABORATORIO DE ESPECIALIDADES VETERINARIAS SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA” (fs. 32), mientras que la solicitud y el respectivo despacho de la certificación alude a “LEVA LABORATORIOS Y ESPECIALIDADES VETERINARIAS SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA” (fs. 25/26), y se certifica el 20 de agosto de 1991 que “CON TALES DATOS NO CONSTA INHIBICIÓN” (fs. 26). Esto lleva a concluir que la omisión en verificar exactamente el contenido de la certificación provocó la aseveración de una falsedad, que hace responsable al escribano de los daños y perjuicios que causó a terceros. Se trata así de una responsabilidad extracontractual encuadrable en el caso como cuasidelito, por provenir de una conducta negligente que ha causado perjuicio a un extraño al acto que se celebraba (art. 1109, Cód. Civil). Lejos de ser desacertada la invocación por el sentenciante de los arts. 512 y 902 del Cód. Civil, se trata de las normas definitorias del concepto de culpa, que no se limitan al ámbito contractual, sino que la regulan como una noción unívoca que el derecho trata diversamente a través de dos diferentes regímenes de responsabilidad. Se ha entendido que “siempre en sí misma, consiste en un error de conducta, en un comportamiento reprochable pero exento de malicia”, aclarándose que “el reproche es porque se debieron adoptar las previsiones, los cuidados, las precauciones que el caso exigía, y esas omisiones y descuidos redundaron en el daño ajeno, sea el daño del acreedor proveniente del incumplimiento de la deuda, sea el daño provocado a un extraño” (Jorge. J. Llambías, *Obligaciones*, t. I, pág. 193, N° 159 bis). En el caso, el escribano omitió obrar con la diligencia que exigía la naturaleza de la obligación y que correspondía a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar (art. 512, Cód. Civil), y no cabe duda de que en su actuación notarial le incumbía un deber mayor de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, del que deriva la mayor obligación por las consecuencias de su omisión (arg. art. 902, Cód. Civil).

Aunque pueda considerarse “ínfimo” el error material en la transcripción del nombre de la sociedad en la solicitud de certificación de inhibiciones, no lo es para un escribano, por tener a su cargo la fe pública, la aseveración de

una falsedad, a quien no debió pasarle inadvertida la diferencia de denominación entre la sociedad vendedora y la que por error figuraba en el despacho negativo de la existencia de inhibiciones informado por el Registro de la Propiedad.

La respuesta del Presidente de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires obrante a fs. 365/366 no tiene la trascendencia que pretende atribuirle el apelante, no sólo porque esa presentación no obliga al Tribunal, sino porque de esa misma contestación se desprende que lo calificado como error ínfimo está referido a que no fue solicitado exactamente el nombre de la razón social, pero se omite evaluar el error del escribano puesto de manifiesto en la escritura al hacer mención a la inexistencia de inhibiciones respecto de la sociedad vendedora, cuando de la certificación citada surge una denominación distinta de la de la enajenante. Si pone el acento la respuesta del Presidente de la Comisión Central de Consultas en que el error en la solicitud no obstaba para que, si existía inhibición, el Registro la informara, en carácter de prevención, para que el autorizante decidiera si correspondía o no a quien pretendía transmitir (fs. 366). Pero esta omisión del Registro de la Propiedad no alcanza para liberar al escribano de la responsabilidad que le incumbe.

III. El apelante, para eximirse de responsabilidad, alega circunstancias ajenas a él, con el propósito de trasladar a otros la culpa por omisiones que a su juicio repercutieron en que no fuera conocida la existencia de la inhibición de la vendedora. Por un lado, al Registro de la Propiedad Inmueble por no haber hecho la prevención y, por otro, a las mismas reclamantes por no haber ejercido acciones o tomado previsiones que a su juicio eran exigibles. Pero lo cierto es que los errores en que otros puedan haber incurrido no lo eximían de las consecuencias provenientes de sus propios actos negligentes. Nada de lo esgrimido en el memorial de agravios libera al escribano de la responsabilidad a él imputable por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, que al menos contribuyó en la producción del daño provocado a las reclamantes.

Si bien el Sr. juez ha hecho mención a la omisión de prevenir al escribano por el Registro de la Propiedad Inmueble según se desprende del informe de fs. 231/233, lo hace tangencialmente para poner de manifiesto que ello no eximía al escribano de cumplir con sus deberes específicos (mencionados a fs. 375 vta.) y para resaltar que, aun en la hipótesis de que se interpretara que el Estado Nacional en alguna medida participó en la causación del daño, de todos modos debería el escribano responder por todo el monto de la condena en virtud de la previsión del art. 1109 del Cód. Civil.

No obstante coincidir con el enfoque jurídico efectuado por el sentenciante, y pese a considerar que en el caso no corresponde condenar a quien fue citado como tercero por la demandada en virtud de la doctrina plenaria obligatoria para el fuero civil (CNCiv., en pleno, marzo 4/1992, “Balebona, Manuel c. Storzi, Daniel”, [ED, 146-473] LL, 1992-B-264; JA, 1992-II-144), estimo procedente dejar decidido en estas actuaciones que también incidió en el resultado dañoso la falta de prevención por el funcionario del Registro de la Propie-

dad Inmueble, con lo que surge la coparticipación que hace corresponsable al Estado Nacional.

El Jefe de Departamento de Registraciones Especiales, Certificaciones y Microfilmación del Registro de la Propiedad explica el modo de operar en los pedidos de informes sobre la existencia o inexistencia de inhibiciones de personas jurídicas (fs. 230/232). Revela que a partir del 9/1/95 se estableció el uso obligatorio de asterisco separando el nombre propiamente dicho de los datos restantes (fs. 231, ver paso 3, técnico registral N° 4 del 30/11/94 y T. R. N° 5 del 27/12/94). También destaca que desde setiembre de 1994 el informe es verificado por medio de máquinas PCs, medida de precaución tomada porque existen trabas de inhibiciones anotadas provisionalmente por un defecto subsanable que pueden ocasionar la omisión de las inhibiciones (fs. 231 paso 5). Aclara que la verificación permite detectar inhibiciones de las sociedades no sólo por su nombre, sino también por su domicilio, inscripción en el Registro Público de Comercio y aun visualmente, por aparecer en pantalla un grupo de personas jurídicas inhibidas por orden alfabético y que, además, se pueden visualizar, mediante el uso de comandos. En caso de aparecer inhibición se envía la solicitud con el informe producido con la P. C., como ocurre en las fotocopias que se adjuntan al informe vinculadas con la cuestión aquí debatida donde, pese a diferir la denominación de la sociedad, en una solicitud se indicó la conjunción copulativa “y” y la preposición “de” en la otra, pese a lo cual aparece la prevención de que consta inhibición a nombre de “L. E. V. A. Laboratorio de Especialidades Veterinarias Americanas S. A. C. I. F. y A.” (ver fs. 223 y 229). Se destaca que éstas fueron expedidas el 27 de setiembre de 1994. No obstante la aclaración efectuada a fs. 232 en el sentido de que se pidió informe por LEVA y la traba figura por L. E. V. A., pese a que en el oficio que ordenó la medida se menciona LEVA (fs. 275), cabe destacar que igualmente en esos informes del año 1994 se hizo la prevención, situación que no ocurrió en la certificación del 20 de agosto de 1991 (fs. 26), en la que se sustentó el escribano para autorizar la escritura del 21 de agosto del mismo año (fs. 32/34).

El mismo Jefe del Departamento Registraciones Especiales señala que las fotocopias agregadas a que hace mención son una muestra cabal de la necesidad de ilustrar al profesional interviniente sobre la situación jurídica de las personas, de modo que antes de realizar un acto jurídico sobre el inmueble califique las prevenciones que se informan y adopte las medidas que fueren conducentes. Agrega que es frecuente la falta de concordancia entre la traba y el verdadero nombre de la persona inhibida, de ahí que el Registro efectúa las prevenciones en sus informes (fs. 232, ap. b).

Aun cuando a la época de la solicitud del informe que da lugar a estas actuaciones el Registro no haya tenido incorporado el sistema de verificación que surge del informe, no basta para liberarlo de responsabilidad con simplemente afirmar que le era imposible advertir la existencia de inhibiciones frente a pequeños errores materiales, pues en todo caso sería imputable al deficiente sistema de verificación que tenían implementado o a la falta de diligencia del personal encargado de esa tarea. Ante el reconocimiento de la frecuen-

cia de falta de concordancia entre la traba y el verdadero nombre de la persona inhibida, el modo de operar anterior a 1994, según la defensa esgrimida por el tercero, lo llevaría a incumplir o cumplir de un modo irregular la función encomendada, lo cual no puede ser excusa por las deficiencias en las certificaciones.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha decidido que “la eventual responsabilidad del escribano no excusa total ni parcialmente –como pretende la provincia– la suya, sin perjuicio de las acciones que ulteriormente pudiere ejercer ésta contra aquél para obtener –si procediere– su contribución en la deuda solventada. Ello es así pues, aun cuando se probare la falta de diligencia del notario, ello no obstaría a la responsabilidad que corresponde adjudicar al Estado provincial en la deficiente prestación del servicio registral, la que encuentra fundamento en la aplicación del art. 1112 del Cód. Civil” (CS, octubre 5/1995, “Menkab, S. A. c. provincia de Buenos Aires y otros”, LL, 1996-E-139/143, fallo 94.842). En ese precedente la Corte Suprema consideró que el error en la transcripción del nombre de la propietaria no eximía de responsabilidad a la demandada, toda vez que si bien la solicitud se hizo bajo un nombre incorrecto se indicaron adecuadamente los datos societarios (número de inscripción en el Registro Público de Comercio, libro y tomo correspondiente), circunstancia que debió ser advertida por el registro inmobiliario, si no al expedir el certificado como libre de inhibiciones, al proceder a la inscripción del título. Ello en cumplimiento de su obligación de observar la legalidad de sus formas extrínsecas, que abarca –entre otras– la corrección de los datos sobre el registro notarial en que se formalizan, por lo que –independientemente del error del escribano– la provincia no pudo inscribir una venta hecha por quien estaba inhibido (ver antecedente citado, págs. 141 y 142).

Cada uno, el escribano y el dependiente del Registro de la Propiedad Inmueble, tiene deberes específicos que cumplir, si ambos han cometido errores en el cumplimiento de esos deberes y de esas omisiones ha resultado un perjuicio a terceros, ambos son copartícipes y deben responder solidariamente frente a los damnificados por los daños y perjuicios que ocasionaron. Como en el caso el Estado Nacional fue citado como tercero por el escribano demandado, es aplicable la doctrina plenaria según la cual: “No es factible dictar condena contra el tercero obligado que fuera citado al proceso *a propuesta del demandado* y que constituye con éste un litisconsorcio pasivo facultativo” (CN-Civ., en pleno, marzo 4/1992, “Balebona, Manuel c. Storzi, Daniel”, LL, 1992-B-264; JA, 1992-II-144).

Se ha considerado que los copartícipes culpables del daño ocasionado responden solidariamente, en virtud de la previsión contenida en el art. 1109 del Cód. Civil según la cual se aplican a los cuasidelitos “las mismas disposiciones relativas a los delitos del derecho civil”, traslación de régimen que sólo podría dejarse de lado si hubiese alguna norma que eximiese de solidaridad a los simples partícipes del hecho (Llambías, op. cit., t. IV-A, pág. 202, N° 2428). Por ello se ha dicho que en materia de cuasidelitos existe –en general– solidaridad, con acción de reintegro (art. 1109, Cód. Civil, según la ley 17711 [ED, 21-

961]), salvo los casos de simple mancomunación mantenidos en los arts. 1121 y 1135 del Cód. Civil (Atilio Aníbal Alterini – Oscar José Ameal – Roberto M. López Cabana, *Derecho de Obligaciones – Civiles y Comerciales*, págs. 713/714, N° 1743). Por lo cual, las damnificadas tenían derecho a reclamar el total de la indemnización a cualquiera de los obligados solidarios y, concordantemente con lo decidido por el Sr. juez, habiendo sido demandado únicamente el escribano, considerado también culpable, debe responder por todo el monto de la condena, sin perjuicio de la acción de regreso contra el copartícipe, que a mi juicio ha contribuido en igual medida que el escribano en la generación del daño.

IV. La intrascendencia de la denominación “LEVA” y “L. E. V. A.” se desprende, por un lado, del análisis de que en el oficio por el que se solicitó la anotación de la inhabilitación se utilizó la primera denominación (fs. 275), pese a que, según lo informado por el Registro, quedó anotada con la segunda (fs. 232, fs. 224 y 229); y las solicitudes de certificación de inhabilitaciones y de dominio presentadas por el escribano para realizar la escrituración fueron confeccionadas con la primera de las denominaciones mencionadas (fs. 283 y 285), habiéndose despachado la primera como que no consta inhabilitación, sin prevención ni aclaración alguna (fs. 284), mientras que en la certificación de la titularidad de dominio aparece la segunda denominación (fs. 286 vta.), sin que estas diferencias hayan sido advertidas por el notario.

Por otra parte, frente a los frecuentes errores en los nombres de las personas jurídicas, esa diferencia debió haber sido advertida por el Registro de la Propiedad, mediante los otros datos que identificaban a la sociedad.

Estas consideraciones tornan innecesario el cuestionamiento que el apelante exige a las actoras respecto del alegado error en el oficio de inscripción de la inhabilitación (fs. 408). Tampoco es exacto que las actoras debieran haber promovido obligatoriamente acciones tendientes a hacer caer la compraventa que las perjudicó, tanto en la quiebra como por vía autónoma en el ámbito de la justicia civil (fs. 408 vta.), pues nada impedía el reclamo indemnizatorio contra quienes con su obrar culpable provocaron el daño. Tampoco era exigible que solicitaran el embargo del inmueble enajenado, como insiste sin fundamentos el apelante, que no rebate los expresados por el Sr. juez en el sentido de que “la inhabilitación general de bienes ordenada por el juez que entiende en el proceso respectivo constituyó suficiente garantía del activo en orden a la satisfacción de los gastos y honorarios concursales...” (ver fs. 376).

En definitiva, las actoras no estaban obligadas a elegir para la defensa de sus derechos las vías propuestas por el demandado, por lo que sus quejas sobre el punto carecen de entidad.

V. En cuanto a la existencia del daño derivado de la enajenación del único bien del activo de la sociedad quebrada, surge debidamente fundado por el sentenciante al comenzar los considerandos de su sentencia (fs. 375).

La presentación del Sr. Viviani en la quiebra, con la que arguye el escribano para sustentar su opinión de que no existía deuda de honorarios pendiente de pago (fs. 411), pierde trascendencia en el caso porque en la resolución

agregada en copia a fs. 269 se reconoció la procedencia de la adecuación de los honorarios en relación a la depreciación monetaria entre la fecha de la regulación y la de la percepción. Ante la impugnación efectuada por Viviani (fs. 270/271) y al allanamiento efectuado por la administradora de la sucesión del síndico a la liquidación de ₳ 21.572,21 (fs. 272), el juez de la quiebra la aprobó el 29 de abril de 1987 (fs. 273), razón por la cual la invocación de un recibo de fecha 6 de junio de 1979 (fs. 300) no basta para acreditar el pago de una deuda reconocida con posterioridad.

El Sr. juez consideró indiscutible que la parte actora es acreedora de la sociedad concursada por el monto nominal de pesos 2,157, equivalentes al 31 de marzo de 1991 a \$20.007, y que la enajenación la perjudicó en la medida en que, conforme al cuadro de situación descripto por el síndico E. S., no existen fondos disponibles en el proceso de quiebra para extinguir la obligación. Puso de resalto el juzgador que esta consecuencia dañosa no está desvirtuada por el hecho de que los compradores asumieron tanto las hipotecas constituidas en 1974 y 1978, como el embargo trabado por Obras Sanitarias, ya que ...el equilibrio de prestaciones implicado en la compraventa conduce a determinar como elemento esencial de ese contrato un precio cierto en dinero que debe pagarse por la cosa, a la vez que entender que el establecido en agosto de 1991 de 16.000 pesos, al margen de los gravámenes aludidos, muestra en cierto modo que la actora pudo cobrar su crédito por lo menos con ese alcance (fs. 375). Este razonamiento impecable del sentenciante es revelador del daño efectivamente padecido por las actoras, sin que los insustanciales y reiterativos argumentos esgrimidos por el apelante a fs. 413 tengan entidad para rebatirlos. Como dije, el recibo de fs. 300 no basta para acreditar la inexistencia de la deuda de honorarios pendientes de pago, reconocidos con posterioridad a la fecha de ese recibo. El silencio a la presentación de fs. 302 no tiene el efecto que pretende atribuirle el apelante, pues hay una decisión anterior que reconoce explícitamente el derecho a la adecuación de los honorarios y la aprobación de una liquidación cuyo pago no ha sido acreditado.

A su vez, la inactividad que el recurrente endilga al primer síndico y a sus herederas, más allá de no tener la trascendencia que aquél pretende, por las razones antes expuestas, en nada repercute para determinar que no subsistía la deuda por honorarios y que la venta del inmueble afectó directamente en el cobro respectivo.

En cuanto al monto acordado en la sentencia, la afirmación del apelante de que no corresponde fijarlo en el equivalente al valor de la venta privada, por entender que en subasta judicial jamás hubiera obtenido ese precio (fs. 412), no deja de ser una conjetura insuficiente para modificar la decisión del sentenciante, quien tuvo especialmente en cuenta que los \$16.000 fueron al margen de los gravámenes asumidos por el comprador.

En el precedente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, para determinar el monto de la indemnización, cuyo daño está constituido por la frustración de la garantía, se señaló como pauta que debe limitarse al valor en plaza del bien al tiempo de efectuarse la venta, con independencia del precio pa-

gado por el comprador o del capital reclamado, pues de haberse impedido la transferencia aquél habría estado en el patrimonio del deudor (LL, 1996-E-142, ver consid. 6). Partir en el caso del hecho de que debe presumirse que la venta del inmueble en subasta pública hubiera obtenido un precio menor al monto admitido por el sentenciante carece de todo sustento que lo respalde. Frente a la ausencia de otro valor y a que las interesadas no cuestionaron el monto, estimo que corresponde mantenerlo, pues se trata de la única pauta objetiva aunque se trate sólo de una parte del precio, si se tiene en cuenta que además estaban los gravámenes asumidos por el comprador. La pretensión del demandado de reducir el monto indemnizatorio se aparta más de la pauta de apreciación del perjuicio propiciado por la Corte Suprema en el precedente recordado que el indicado por el juzgador, al que en el caso lo considero como el más acertado.

Por las consideraciones precedentes y por entender que las quejas no tratadas explícitamente no dejan de ser meras reiteraciones de defensas ya esgrimidas en primera instancia y que no inciden en la solución del caso, pero que se encuentran desestimadas por el encuadre jurídico efectuado en este pronunciamiento y en los fundamentos concordantes del Sr. juez de primera instancia, voto porque se confirme la sentencia de fs. 374/376, en cuanto ha sido materia de expresión de agravios, con la aclaración de que tanto el escribano demandado como el Estado Nacional son responsables solidariamente como copartícipes del hecho ilícito causante del daño a la parte actora, aunque la condena se mantenga en estas actuaciones únicamente contra el escribano A. E. E. G. como codeudor solidario. Con las costas de la Alzada a cargo del demandado (art. 68, Cód. Procesal).

Por razones análogas a las expuestas los Sres. jueces de Cámara Dres. *Alterini* y *Posse Saguier* adhirieron al voto que antecede.

Y *Vistos*: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada de fs. 374/376, en cuanto ha sido materia de expresión de agravios, con la aclaración de que tanto el escribano demandado como el Estado Nacional son responsables solidariamente como copartícipes del hecho ilícito causante del daño a la parte actora, aunque la condena se mantenga en estas actuaciones únicamente contra el escribano A. E. E. G. como codeudor solidario. Con las costas de la Alzada a cargo del demandado. Teniendo en cuenta la importancia, calidad y extensión de las tareas realizadas, etapas cumplidas, monto del juicio y lo normado por los arts. 6º, 7º, 8º, 9º, 14, 19, 33, 37, 39 y concs. del arancel; 1º y 12, inc. f) de la ley 24432 [EDLA, 1995-A-57]; por las actuaciones desarrolladas en primera instancia se eleva la regulación de honorarios contenida en la sentencia de fs. 374/376, a favor de los Dres. G. C. G. y L. M. R, en conjunto, apelada sólo por baja. Por las actuaciones desarrolladas en la Alzada se regulan los honorarios del Dr. E. J. B., los del Dr. G. C. G., los de la Dra. C. R. y los del Dr. N. S. B., los que deberán abonarse en el plazo de diez días. Notifíquese y devuélvase. – *José L. Galmarini*. – *Jorge H. Alterini*. – *Fernando Posse Saguier*.

NOTA A FALLO LO INJUSTO DE UN FALLO JUSTO

Por **Iris Pérez Serpa de Trujillo**

La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil confirmó un fallo de Primera Instancia en el que se CONDENA al ESCRIBANO A. E. E. G. AL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS por un insignificante error tipográfico al solicitar un certificado de inhabilitaciones. Cabe agregar, y esto merece destacarse, que la actora enderezó la demanda SÓLO CONTRA EL NOTARIO, eximiendo de este modo a la parte vendedora y al Registro de la Propiedad Inmueble de la responsabilidad que les cabía, lo que indica que existe en la sociedad un aprovechamiento excesivo de la responsabilidad y solvencia del escribano que todo el notariado debe advertir en defensa de su profesión.

Esta reflexión, con relación al fallo que comento, culmina en la misma dirección que la resolución judicial, pero contiene matices que, de haber sido compartidos por el juzgador, tal vez lo hubieran llevado a distinta conclusión.

1.- Las actoras –herederas del síndico en la quiebra de la vendedora– demandan: a) a los herederos de quien se presume era el presidente de la sociedad vendedora; b) a las personas que suscribieron el acta de directorio de la sociedad –entiendo que se refiere al acta donde se autoriza la venta del inmueble– y c) al escribano autorizante.

Con posterioridad las actoras continúan el pleito contra el escribano A. E. E. G. como ÚNICO DEMANDADO y éste cita como tercero al Estado Nacional, atento LA OMISIÓN del Registro de la Propiedad Inmueble de informar LA PREVENCIÓN que correspondía.

El Señor Juez de grado fundó su sentencia en la responsabilidad del notario por el daño inferido a las actoras, a raíz de su obrar negligente al autorizar una escritura de compraventa en la que la vendedora se hallaba inhabilitada por DISPOSICIÓN DEL JUEZ DE LA QUIEBRA.

La Excma. Cámara sostuvo que, aunque pueda considerarse “ínfimo” el error material en la transcripción del nombre de la sociedad en la solicitud de certificación de inhabilitaciones, no lo es para un escribano y que ello no debió pasarle inadvertido, fundando esta decisión en los arts. 512 y 902 del C. Civil.

Entre otras cosas, el Superior considera irrelevantes los argumentos del notario cuando éste sostiene que las actoras debieron haber promovido acciones tendientes a hacer caer la compraventa que las perjudicó y apoya la postura del Inferior en el sentido de que “*la inhabilitación general de bienes ordenada por el Juez que entiende en el proceso respectivo constituyó suficiente garantía del activo en orden a la satisfacción de los gastos y honorarios concursales...*”; para llegar a la conclusión de que tanto el escribano como el Estado Nacional son responsables solidariamente como copartícipes del hecho ilícito causante del daño a la parte actora, aunque mantuvo la condena únicamente contra el escribano como codeudor solidario, agregando que, en virtud de que el Estado Nacional fue citado como tercero por el escribano demandado, es aplicable la doctrina plenaria según la cual: “No es factible dictar condena contra el tercero obliga-

do que fuera citado al proceso a propuesta del demandado y que constituye con éste un litisconsorcio pasivo facultativo” (CNC, en pleno 4/3/92, “Balebona, Manuel c/ Storzi, Daniel”, LL 1992-B-264, JA 1992-II-144).

2.- EL ERROR DEL NOTARIO. La sociedad vendedora se denomina “L. E. V. A. LABORATORIO DE ESPECIALIDADES VETERINARIAS SOCIEDAD ANÓNIMA, COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA” y el certificado de inhibiciones fue solicitado por el escribano a nombre de “LEVA LABORATORIOS Y ESPECIALIDADES VETERINARIAS SOCIEDAD ANÓNIMA, COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA”, es decir que el error consistió en consignar “LEVA” como nombre y no como sigla, colocar plural en la palabra “laboratorio” y cambiar la preposición “de” por la conjunción “y”.

Analizado desde el punto de vista práctico cuál es el control ejercido cotidianamente por un notario, resulta que lo común es que efectúe un confronto de viva voz, esto es, mientras que un empleado lee el certificado, el escribano controla el título de propiedad, por lo que resulta fácil constatar que, fonéticamente, “L.E.V.A.” y “LEVA” suenan igual, y en cuanto al plural y conjunción referidos se puede concluir que de una normal lectura resulta posible que no se advierta dicha diferencia, por lo que se trata de un error de hecho excusable. Lo cierto es que si el Registro de la Propiedad Inmueble hubiera informado las prevenciones como debiera, ese leve error no habría trascendido, ya que no se habría otorgado la compraventa en cuestión.

3.- LO INJUSTO DE UN FALLO JUSTO. La traba de la inhibición en cuestión fue ordenada por el Juez de la quiebra como consecuencia de ésta, no por quienes la invocaron para obtener la indemnización de daños y perjuicios; por ende, si bien es cierto que si el escribano hubiera conocido dicha inhibición no podría haber escriturado, no es menos cierto que lo hizo en la creencia de que la sociedad vendedora podía disponer de sus bienes, situación que se produjo por la concurrencia de dos errores, el suyo, insignificante –como relatará–, y el del Registro de la Propiedad Inmueble que *no informó la prevención como debiera frente a una SIMILITUD SEMEJANTE como la planteada*.

Atento lo expresado, cabe concluir que el fallo que comento, si bien se ajusta a derecho, resulta injusto, puesto que no caben dudas de que a sabiendas la parte actora eligió el camino más fácil y seguro, esto es, demandar sólo al notario, cuando podría haberlo hecho también contra el Registro de la Propiedad Inmueble y los representantes de la vendedora en el acto escriturario.

Lo cierto es que los otorgantes de la venta –que fueron los que cometieron el ilícito y ocultaron al notario la existencia de la inhibición– y el Registro de la Propiedad Inmueble, que emitió un informe incompleto, hicieron presumir al escribano que la enajenante podía disponer de sus bienes, lo que produjo un GRAVE PERJUICIO al autorizante como lo es la condena que resulta de la sentencia en estudio.

Entiendo que este fallo constituye un llamado de atención que todos los notarios debemos capitalizar en defensa de nuestros derechos.