

Daños y perjuicios: irregularidades del Registro de la Propiedad Inmueble: responsabilidad objetiva y directa del Estado *

Doctrina:

- 1) *En la hipótesis en que se acreditaron los asientos en los que se anotó el levantamiento de dos embargos del Registro de la Propiedad Inmueble, sin respaldo documental alguno, queda comprometida la responsabilidad del Estado, cuando precisamente es su obligación velar por la corrección de las constancias registrales, lo que importa necesariamente impedir el acceso, a las carpetas matrícula, de personas que no están expresamente autorizadas a tal fin.*
- 2) *El Estado tiene una responsabilidad objetiva y directa: es responsable de la correcta prestación de los servicios públicos y debe reparar los daños que cause su incumplimiento o su cumplimiento defectuoso.*
- 3) *La responsabilidad del Estado por la falta de servicio en que incurrió su Registro de la Propiedad Inmueble es directa porque el hecho dañoso fue ejecutado por uno de los órganos que son parte de la administración pública cuya función le incumbe en el ámbito de su competencia, y es objetiva porque a las personas jurídicas no se les puede imputar culpa o dolo, resultando su responsabilidad patentizada por el daño producido en relación de causalidad adecuada con el acto irregular del agente público encargado de la prestación de ese servicio.*
- 4) *El Estado no tiene “dependientes” en el sentido del art. 1113, parte*

* Publicado en *El Derecho* del 23/11/2006, fallo 54.380.

1ª del Código Civil, sino que todas las personas que designa para el desempeño de las funciones por él encomendadas se erigen como “sus órganos”, y por ende, sus hechos, actos u omisiones se imputan directamente al Estado. No cabe, pues, en el ámbito del derecho público, hablar de responsabilidad estatal “indirecta”, toda vez que el Estado actúa, siempre, directamente a través de sus órganos.

5) La responsabilidad del Estado por el irregular levantamiento de un embargo no es subsidiaria de la antecedente ejecución y excusión de los bienes del deudor, sino directa, toda vez que el deudor no es responsable –al menos en forma exclusiva– de la inexactitud registral.

Cámara Nacional Civil, Sala J, mayo 9 de 2006. Autos “Yáñez, Carlos José c. Registro de la Propiedad Inmueble s/ daños y perjuicios”.

Buenos Aires, a los 9 días del mes de mayo de 2006, reunidos los señores jueces de la Sala J de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de pronunciarse en los autos caratulados “Yáñez, Carlos José c. Registro de la Propiedad Inmueble s/ daños y perjuicios”.

La doctora *Brilla de Serrat* dijo:

I. Contra la sentencia de fs. 1281/87, apeló la demandada, quien expresó agravios a fs. 1307/11. Corrido el traslado de ley, fue contestado por la contraria a fs. 1314/16.

II. Se agravia la accionada, en primer término, de que se haya imputado responsabilidad al Estado, cuando se encuentra acreditado que los asientos en que se tomó razón de un levantamiento de embargo no dispuesto por el juez, no fueron hechos por los funcionarios habilitados para ello. Añade que la responsabilidad del Estado por el hecho de sus dependientes no opera cuando el agente no obró en ejercicio de sus funciones sino en su propio interés.

Señala asimismo que el nexo causal entre el daño y la actividad del órgano de registración se encuentra interrumpido por la intervención dolosa de terceros.

En el sumario administrativo iniciado con motivo de estas irregularidades por el Registro de la Propiedad Inmueble se acreditó que los asientos en los que se anotaba el levantamiento de dos embargos, sin respaldo documental alguno, no fueron confeccionados por ninguno de los agentes encargados de tales tareas, por lo que se declaró que no se había podido individualizar a los responsables de los hechos. No obstante, no puede desprenderse de ello que no haya sido su autor ningún otro agente dependiente de dicha repartición.

En segundo término, si los asientos no fueron insertados por un dependiente del Registro, ello no permite excluir la responsabilidad del Estado, cuando precisamente es su obligación velar por la corrección de las constancias registrales, lo que importa necesariamente impedir el acceso, a las carpetas matrícula, de personas que no estén expresamente autorizadas a tal fin.

En suma, si no se hubiese tratado de la comisión de un ilícito por un funcionario del Registro, por lo menos habría existido una omisión culpable de

alguno de sus agentes, que posibilitó el acceso al folio real y el ingreso de datos por parte de un tercero ajeno al organismo. Es por ello que no puede afirmarse que haya mediado culpa exclusiva de un tercero por el que no deba responder el Estado, que opere como eximente de la responsabilidad que le atañe, sea cual fuere la posición que se adoptare con referencia a su naturaleza.

En efecto, según algunos autores, que siguen una doctrina administrativa, basada en principios del derecho público, el Estado tiene una responsabilidad objetiva y directa: es responsable de la correcta prestación de los servicios públicos y debe reparar los daños que cause su incumplimiento o su cumplimiento defectuoso. En esta corriente, Bustamante Alsina, citado por el *a quo*, afirma que existe un principio de derecho público que impone la responsabilidad objetiva y directa del Estado, por la falta de servicio que implica la irregular prestación de éste en la órbita de su competencia administrativa. “La responsabilidad del estado es directa porque el hecho dañoso fue ejecutado por uno de los órganos que son parte de la administración pública cuya función le incumbe en el ámbito de su competencia, y es objetiva porque a las personas jurídicas no se les puede imputar culpa o dolo, resultando su responsabilidad patentizada por el daño producido en relación de causalidad adecuada con el acto irregular del agente público encargado de la prestación de ese servicio” (“Responsabilidad del Estado provincial por la falta de servicio en que incurrió su Registro de la Propiedad Inmueble”, en *LL*, 1996-R-142).

El Dr. Hitters, en voto que emitiera como miembro de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, en autos “Irisarri, Gilberto V. y otra c. Fisco de la Provincia de Buenos Aires”, con fecha 14 de marzo de 2001, ha sostenido en igual sentido, citando a administrativistas como Gordillo, Cassagne, Marienhoff, etcétera, que “el Estado no tiene ‘dependientes’ en el sentido del art. 1113, parte 1ª del Cód. Civil, sino que todas las personas que designa para el desempeño de las funciones por él encomendadas, se erigen como sus ‘órganos’, y por ende, sus hechos, actos u omisiones se imputan directamente al Estado. No cabe, pues, en el ámbito del derecho público, hablar de responsabilidad estatal ‘indirecta’, toda vez que el Estado actúa, siempre, directamente a través de sus órganos”.

Así lo ha entendido la Corte Suprema de Justicia de la Nación, quien ha sostenido que “Resulta responsable la Provincia demandada si el Registro de la Propiedad cumplió de manera defectuosa las funciones que le son propias y que atienden, sustancialmente, a otorgar un conocimiento cabal de las condiciones de dominio de los inmuebles. Ello así, pues 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. La idea objetiva de la falta de servicio encuentra fundamento en la aplicación por vía subsidiaria del art. 1112 del Código Civil, que establece un régimen de responsabilidad por los hechos y las omisiones de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, por no cumplir sino de una manera irregular las obligaciones legales que les están impuestas. Ello pone en juego la responsabilidad extracontractual del Estado en el ámbito del derecho público que no requiere, co-

mo fundamento de derecho positivo, recurrir al art. 1113 del Código Civil. La responsabilidad extracontractual del Estado en el ámbito del derecho público no constituye una responsabilidad indirecta, toda vez que la actividad de los órganos o funcionarios del Estado realizada para el desenvolvimiento de los fines de las entidades de las que dependen, ha de ser considerada propia de éstas, que deben responder de modo principal y directo por sus consecuencias dañosas” (CS, “Vadell c. Provincia de Buenos Aires”, 18/12/84, fs. 306, 2030).

Desde otro punto de vista, alguna doctrina responsabiliza al Estado por el hecho del dependiente en los términos del art. 1113, párr. 1º, del Código Civil (conf. Picasso, Sebastián, “Responsabilidad del Estado por inexactitudes registrales”, *JA*, 2000-I-817). Y como se ha dicho *ut supra*, tanto el agente que ha aprovechado la función que desempeña para insertar un asiento inexacto, como quien ha cumplido defectuosamente la tarea a su cargo, permitiendo así el acceso de terceros a las matrículas, tornan al Estado, en su carácter de principal, en responsable por los daños que hayan causado, según esa última tesis.

Corresponde, en suma, confirmar la sentencia en cuanto atribuye responsabilidad del Estado demandado.

III. Se queja asimismo la demandada de que el monto de condena se haya fijado en la suma de \$ 6000 que debían los deudores originarios, resaltando que la responsabilidad del Estado es extracontractual y sólo debe responder por la chance de cobro que el actor pudo haber perdido.

Explica que el mantenimiento del embargo erróneamente levantado no garantizaba el cobro del crédito, ya que múltiples circunstancias podían frustrarlo.

Señala además que el actor no agotó las demás vías para conseguir la satisfacción de su crédito por parte del deudor original y cita un fallo de la Corte Suprema de la Nación.

Nuestro más alto tribunal ha abandonado esa doctrina a partir de 1985. En autos “Cía. Financiera SIC c. Provincia de Santa Cruz” (10/9/85), Fallos 307:1668, sostuvo: “En cuanto a la inexistencia de perjuicio basada en la posibilidad argüida por la provincia de que la actora satisfaga su crédito mediante su intervención procesal en la quiebra del deudor originario, no parece argumento de entidad suficiente para liberar su responsabilidad. Si bien en situaciones de relativa analogía esta Corte ha sostenido que el Estado puede exonerarse de responsabilidad probando la existencia de otros bienes suficientes que neutralicen, anulen o disminuyan el daño, ello ha sido a condición de que se acredite fehacientemente tal extremo, lo que no ha acontecido en el caso toda vez que no basta la mera invocación de aquella posibilidad. Por otra parte, esta Corte, en su actual composición, no comparte ese criterio. En efecto, se trata aquí de la responsabilidad extracontractual del Estado que se ve comprometida por la actividad de uno de sus órganos, lo que genera un daño independiente de la antecedente relación entre la parte actora y su respectivo deudor. Esa obligación resarcitoria se convertiría, según la tesis citada, en subsidiaria de la de ese último, lo que resulta inaceptable”.

En efecto, la responsabilidad del Estado no es subsidiaria de la antecedente ejecución y excusión de los bienes del deudor, sino directa, toda vez que el deudor no es responsable –al menos en forma exclusiva– de la inexactitud registral.

Por otra parte, de las constancias del juicio ejecutivo y la causa penal venidas *ad effectum videndi et probandi* se desprende que el actor, con posterioridad a la venta del inmueble que tornó ilusoria la garantía de su crédito, solicitó el secuestro de los bienes muebles embargados a la deudora, que resultaban manifiestamente insuficientes para satisfacer el crédito.

Además, se advierte la condición económica precaria de la familia de la ejecutada, que torna poco verosímil la existencia de otros bienes de valor de su titularidad, lo que motivó el pedido de quiebra a su respecto. En otro orden de ideas, no se ha acreditado la posibilidad de que acciones de terceros pudieran mermar en forma importante la garantía –pese a que se encontraba trabado un embargo de fecha anterior, cuyo levantamiento se inscribió también apócrifamente, su monto ascendía sólo a la suma de \$ 9500–, por lo que la chance del actor era, a la luz de las constancias de la causa, la de percibir el total del crédito a través de la ejecución de la sentencia de remate.

Por último, no es serio argumentar que el producido del remate podía resultar insuficiente a tal fin, cuando éste ascendía a \$ 6000 y el inmueble presenta características que permiten presumir un valor muy superior.

Propicio, en suma, la desestimación del agravio en análisis.

Por lo expuesto, voto para que:

- 1) Se confirme la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de apelación y agravio.
- 2) Se impongan las costas de alzada a la demandada (art. 68, CPCC).

La doctora *Wilde* adhiere al voto precedente.

Y *Vistos*: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcripto el Tribunal resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de apelación y agravio. 2) Imponer las costas de alzada a la demandada (art. 68, CPCC). 3) Oportunamente se regularán los honorarios de alzada. Regístrese, notifíquese y devuélvase. Se deja constancia que la Dra. *Marta del Rosario Mattera* no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109, RJN). — *Ana M. Brilla de Serrat*. — *Zulema Wilde*.