

Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires

5 de octubre de 2016

Gorg, Gustavo Carlos c/ Provincia de Buenos Aires s/ Demanda contencioso  
administrativa

**TEXTO COMPLETO:**

**ACUERDO**

En la ciudad de La Plata, a 5 de octubre de 2016, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Genoud, de Lázzari, Soria, Kogan, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa B. 59.440, "Gorg, Gustavo Carlos contra Provincia de Bs. As. Demanda contencioso administrativa".

**ANTECEDENTES**

I. El notario Carlos Gustavo Gorg, por apoderado, promueve demanda contencioso administrativa contra la Provincia de Buenos Aires, a fin de que se dejen sin efecto las resoluciones contencioso-registrales 6/98 y 26/98 del 9-III-1998 y 20-VII-1998 ambas dictadas por la Directora del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Solicita en consecuencia se anulen dichas resoluciones, ordenándose la inscripción definitiva de la escritura pública n° 222, pasada por ante el Registro a su cargo e ingresada en el Registro con fecha 31-X-1994.

II. Corrido el traslado de ley, se presenta a juicio Fiscalía de Estado contestando la demanda y solicitando su rechazo. Posteriormente se presentó el banco de Coronel Dorrego y Trenque Lauquen invocando su carácter de coadyuvante en los términos de los arts. 48 del Código Varela y 10 de la ley 12.008.

III. Agregadas las actuaciones administrativas, el cuaderno de prueba de la parte actora y los alegatos de las partes, la causa quedó en estado de pronunciar sentencia, decidiéndose plantear y votar la siguiente

**CUESTIÓN**

¿Es fundada la demanda?

**VOTACIÓN**

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Genoud dijo:

I. La parte actora pretende la anulación de las resoluciones contencioso registrales dictadas por la Directora del Registro de la Propiedad por las cuales se denegó la inscripción definitiva de la donación con reserva de usufructo instrumentada por escritura pública n° 222 de fecha 22-VII-1994 pasada por ante el Registro a su cargo.

Explica que oportunamente con fecha 28-VI-1994 se solicitaron los certificados de dominio con reserva de prioridad respecto de dos inmuebles matrículas 537 y 538 del Partido de Coronel Suárez con el objetivo de realizar una donación con reserva de usufructo. Los mismos según relata, fueron informados por el Registro no surgiendo de ellos ningún impedimento para la realización del acto.

Manifiesta que si bien la escritura fue realizada en el plazo de 25 días protegidos por la expedición del certificado, la misma no fue inscripta dentro de los 45 días de otorgada, razón por la cual la fecha a tomar en cuenta no fue la del día de la realización de la escritura sino el día de su presentación al Registro, realizada el 31-X-1994 bajo el número 1571964/6.

Aduce que ante la presentación fuera del plazo, cobraron vigencia dos embargos trabados por el Banco Río bajos los números 1241738/4 sobre la matrícula 537 y 1241741/1 sobre la matrícula 538. En virtud de ello el registro informó esta circunstancia e inscribió de forma provisional la escritura de donación.

Explica que con motivo de esta observación, el escribano instó a las partes a lograr el levantamiento de dichas medidas identificadas como asiento B) 2 de ambas matrículas. Relata que en menos de dos meses se materializó su levantamiento, mediante inscripción en el registro de fecha 31-XII-1994, que lucen como asientos C) 2.

Recuerda que con fecha 26-IV-1995, presentó nuevamente el título para su registración definitiva, pero ante la eventualidad de que aún no se hubiese tomado razón del levantamiento de los embargos o existiera algún impedimento, también petitionó -de forma subsidiaria- la prórroga de la inscripción provisoria por otros 180 días.

Argumenta que el Registro de la Propiedad, incumpliendo su obligación de inscribir definitivamente el título y sin constatar que ya se había tomado razón del levantamiento de los embargos, insistió con la misma observación denegando la inscripción nuevamente.

Advierte que el escribano no conocía a ciencia cierta si se había tomado razón del levantamiento pues el registro no agregó copia de la matrícula sino que se limitó a

informar nuevamente esta circunstancia erróneamente por no haber leído la matrícula respectiva, en tanto de haber hecho hubiese advertido los asientos que dan cuenta del levantamiento producido cuatro meses antes de este nuevo pedido (esto es con fecha 31-XII-1994).

Sostiene que ese "error" no es ni más ni menos que el incumplimiento irregular de un servicio público, y que conlleva la Responsabilidad del Estado, sin perjuicio de lo cual reconoce que la pretensión de autos no apunta a ello sino a la inscripción definitiva del título a la fecha en que debió hacérselo, esto es -según entiende-, al 26-IV-1995.

Explica que la insistencia del Registro en que se levantara los embargos creó en el escribano la convicción de que los mismos aún se encontraban vigentes, razón por la cual no impugnó esta nueva observación.

Manifiesta que el error de hecho excusable en que el Registro colocó al escribano, hizo que no reclamara de forma inmediata pues siendo éste quien posee el monopolio de la información sobre las matrículas, luego no cabía "desconfiar" de lo que se le observara.

Sostiene que resulta ajeno a la lógica y al derecho pretender que el escribano fue quien actuó negligentemente por no reclamar inmediatamente la inscripción o no solicitar una nueva prórroga antes del vencimiento de la anterior, haciéndole cargar con las consecuencias de un error que no cometiera.

Argumenta que con motivo de este "error" esto de informar embargos ya levantados y por ello no inscribir definitivamente el título, tomaron relevancia otros embargos ingresados con posterioridad.

Explica que habiendo advertido, el 23-X-1996 que el Registro no había inscripto su rogatoria el día 26-IV-1995, sin que hubiera existido motivo para no hacerlo, formuló su reclamo el que culminó con la resolución 6/98 que denegara la inscripción definitiva.

Sostiene que si bien el Registro en la resolución atacada reconoce el yerro cometido, luego deniega la inscripción al considerar que el impulso del peticionante fue insuficiente y extemporáneo.

Según entiende en estos supuestos una vez iniciado el trámite ante la dependencia aludida, se pone en funcionamiento una actividad policial administrativa de constatación con exclusión de la voluntad del particular, que hace responsable únicamente al Estado por los errores que en ese procedimiento se produzcan.

Por ello solicita se haga lugar a la inscripción definitiva de la donación con reserva de usufructo, anulándose las resoluciones impugnadas.

II. Por su parte la demandada y el Banco de Coronel Dorrego y Trenque Lauquen en su calidad de coadyuvante se presentan a juicio contestando la demanda y solicitando el rechazo de la demanda.

Luego de una reseña de las actuaciones administrativas tramitadas ante el Registro de la Propiedad y de los artículos de la ley regulatoria aplicable, concluyen en que las resoluciones impugnadas resultan legítimas pues han sido dictadas con apego a los principios y normativa registral que resulta de aplicación al caso.

Sostienen que no resulta correcta la postura de la parte actora tendiente a imputar responsabilidad al Registro de la Propiedad por la imposibilidad de inscribir la escritura n° 222/94, pues en el iter administrativo se advierte claramente la inactividad y el incumplimiento de las cargas procedimentales por parte del Notario.

Explican que en dicho trámite el escribano no actúa como un simple gestor, pues en rigor asume una obligación de resultado que consiste en otorgar un instrumento válido en cuanto a las formalidades legales con su inscripción registral correspondiente.

En este marco aducen que dentro de esas obligaciones se encuentra la de solicitar las rectificaciones u observaciones a los informes emanados del Registro, y la de solicitar las prórrogas de inscripciones provisorias que estime correspondan para el mantenimiento de la prioridad. Esta última, es la que consideran incumplida en el caso.

Apuntan que, tal como surge de las actuaciones administrativas, el actor no actuó diligentemente, al no solicitar en tiempo oportuno una nueva prórroga de que le fuera otorgada con fecha 26-IV-1995, en tanto se presentó meses después cuando ya habían cobrado vigencia otros embargos anotados en forma provisional.

Por ello solicitan el rechazo de la demanda y confirmación de la denegatoria de la inscripción definitiva dispuesta en las resoluciones contencioso registrales impugnadas.

III. De las constancias de autos surgen documentadas las siguientes circunstancias relevantes para la decisión de la causa:

a) El día 31-X-1994, ingresó al Registro la escritura n° 222 del 22-VII-1994 autorizada por el actor (conf. fs. 22 carátula rogatoria), la que fuera anotada provisionalmente atento a la existencia de dos embargos los n° 12411738 y 1241741

correspondientes a las matrículas 537 y 538 respectivamente.

b) Posteriormente -y en lo que aquí interesa- consta el reingreso de fecha 26 de abril de 1995, y la prórroga que se le acordara desde ese momento (conf. carátula rogatoria obrante a fs. 22 y copia de las matrículas 537 y 538 a fs. 81/82 y 84/85 donde constan en el asiento 4, expte. jud.).

c) Luego de ello consta un pedido de prórroga con fecha 30-XI-1995 (fs. 1, expte. adm. 2307-1514-1995 agregado sin acumular). A lo que el Registro respondió que para ello debería dar nuevo ingreso a la documental por encontrarse vencido el plazo ostentado (fs. 5, expte. adm. cit.). De este modo el actor presentó nuevamente la documentación con 13-XII-1995, tal como surge del asiento 5 de ambas matrículas.

d) Con fecha 18 de octubre de 1996, obra presentación de la parte actora ante el registro en la cual solicita la inscripción definitiva de la escritura 222 (fs. 61, act. adm.). Planteo que reitera el 23 de junio de 1997, solicitando ahora de forma expresa que la inscripción definitiva se realice al 26 de abril de 1995 en razón de que a dicho momento ya constaba el levantamiento de los embargos motivo de la observación, circunstancia que no fue advertida por el registrador, otorgándole una nueva prórroga (fs. 81/82, exp. adm. cit.).

e) Dicho trámite administrativo culminó con el dictado de la resolución 6/98, dictada por la Directora del Registro de la Propiedad, por la que se resolvió no hacer lugar la inscripción definitiva de la escritura n° 222 de fecha 22-VII-1994, en tanto ante la situación de una observación mal formulada "el notario autorizante debió haber tomado los recaudos imprescindibles, solicitando la registración definitiva, en tiempo oportuno ... la inactividad del autorizante provocó la pérdida de la prioridad de la documental por él autorizada, determinando que la misma no se inscribiera y cobraran relevancia los embargos...".

Dicha solución, estimó resulta una consecuencia del juego armónico de las normas que rigen la materia, básicamente aquéllas que instituyen los principios de rogación y prioridad pilares de todo el sistema registral.

f) Interpuesto recurso de reconsideración (fs. 83/89), el mismo fue desestimado mediante resolución contencioso registral 26/98 (fs. 99/100, expte. adm.).

En lo que aquí interesa dicha decisión entendió que "... no son exactos los dichos del quejoso en el punto 2 del recurso -Hechos- por cuanto en el racconto de los mismos no hace referencia a la inactividad del escribano, el que no se presentó en forma inmediata a reclamar la calificación del Registro de fecha 26-IV-95..." como así

también que "al no haber culminado el iter inscriptorio por su inacción, continuaron aplicándose las disposiciones relativas al régimen de las prórrogas, las que debieron solicitarse oportunamente y de acuerdo a las pautas que exige la ley para que el documento se encuentre protegido hasta su inscripción definitiva...".

Y agregó "que si bien es cierto lo manifestado por el interesado cuando expresa que el Registro actuó erróneamente, el impulso dado por el peticionante fue insuficiente y extemporáneo...".

IV. Tal como ha quedado trabada la litis, y de conformidad a las constancias de la causa que fueran detalladas en el acápite anterior, adelanto que, en mi opinión, la demanda no puede prosperar.

En tal sentido comienzo por señalar, que no comparto el argumento de la actora por el que pretende hacer recaer sobre el "error" cometido por el Registro en la observación realizada a la presentación del documento con fecha 26-IV-1995, la responsabilidad por la pérdida de la prioridad del documento que pretende inscribir de forma definitiva.

Tal consecuencia no se produjo por el yerro en que incurriera el Registro al realizar incorrectamente la observación de que aún se encontraban vigentes dos embargos, los individualizados como 12411738 y 1241741, pues pese a ello le fue otorgada una nueva prórroga de 180 días, sin que el notario se presentara sino hasta el 30-XI-1995, es decir una vez vencido holgadamente dicho término.

Formo mi convencimiento, pues si bien es cierto que el Registro informó por "error" la existencia de dos embargos cuando ya constaba registralmente su levantamiento, lo cierto es que el actor se desentendió del trámite registral por un lapso considerable de tiempo, no obstante conocer que la inscripción solicitada no se había realizado de forma definitiva y en consecuencia que el trámite no se encontraba culminado.

Pese a ello, y a la carga del impulso que recae sobre el escribano autorizante, no se presentó al registro a fin de conocer la suerte de su pedido de inscripción sino pasado el término de 180 días. Dicha circunstancia tuvo como consecuencia la pérdida de la prioridad que ostentaba la escritura n° 222, por sobre los embargos anotados de forma condicional.

Si bien en un análisis superficial de la cuestión podría pensarse que la solución que propongo resulta en un punto rigurosa, esta se disipa no bien se advierte que el principio de rogación es uno de los pilares básicos y fundamentales en el que reposa todo el sistema registral (conf. arts. 6, ley 17.801 y 4, decreto ley 11.643/1963).

En virtud de éste el Registro, por principio, nunca actúa de oficio, sino en virtud de un impulso del exterior (conf. López de Zavalía, "Curso introductorio al derecho registral", pág. 403). A consecuencia de éste, la obligación de impulsar el trámite hasta su culminación se encuentra a cargo del escribano autorizante.

En el caso, le hubiese bastado pedir una nueva prórroga antes de su vencimiento, para que de ese modo el documento que pretendía inscribir hubiese continuado protegido. Lejos de ello, el notario se desentendió del trámite registral que, sabía y tenía conocimiento no se encontraba concluido, para presentarse nuevamente una vez vencido el término legal, situación que le es enteramente imputable y que tuvo como consecuencia la pérdida de la protección que la inscripción provisional le había otorgado oportunamente.

Tal como se resolviera en un antiguo precedente de esta Corte, si bien con un sustrato material diferente pero que resulta de aplicación al caso pues, para resolverse la cuestión también se echó mano del principio que aquí pretendo aplicar: "Reafirma mi convencimiento en la corrección y justicia de la solución que propugno, la circunstancia de que el impulso del procedimiento registral ha estado en manos, en este caso como en la mayoría de un profesional de derecho, que mal puede alegar desconocer el contenido o los efectos de la aplicación de las normas tan claras al respecto (arg. art. 6 in. 'a' de la ley 17.801 -que consagra el mentado principio de rogación-)" (conf. "Acuerdos y Sentencias", 1988-II-69).

Al respecto, no cabe perder de vista que, tal como expresamente lo expusiera la parte actora en su demanda, en el caso la petición no apunta a declarar responsabilidades ni solicitar resarcimientos derivados de una falta de servicio sino a solicitar la inscripción definitiva del título en el que se instrumentara la donación, por lo que las irregularidades habidas en el procedimiento administrativo, aún cuando eventualmente pudieran haber perjudicado de algún modo los derechos de los beneficiarios de la donación, no forman parte de la cuestión litigiosa que aquí se ha debatido.

Por lo expuesto corresponde el rechazo de la demanda, y la confirmación de las resoluciones impugnadas.

Voto por la negativa. Costas por su orden (arts. 78 inc. 3º, ley 12.008, texto según ley 13.101 y 17, C.C.A., ley 2961). Firme la presente cesen los efectos de la medida cautelar decretada a fs. 79.

Los señores jueces doctores de Lázzari, Soria y Kogan, por los mismos

fundamentos del señor Juez doctor Genoud, votaron también por la negativa.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

### **S E N T E N C I A**

Por los fundamentos expuestos en el acuerdo que antecede, se rechaza la demanda interpuesta.

Costas por su orden (conf. arts. 17, ley 2961 y 78 inc. 3, ley 12.008 -texto según ley 13.101-). Firme la presente cesen los efectos de la medida cautelar decretada a fs. 79.

Por su actuación profesional en autos regúlense los honorarios del doctor Guillermo Fabián Giannotti, apoderado de la parte actora en la suma de pesos ... (arts. 9, 10, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 28 inc. "a", 44 inc. "b" segundo párrafo y 54, dec. ley 8904/1977) y al abogado patrocinante de dicha parte, doctor Juan M. Hargouas Pelitti la suma de ... pesos. Al apoderado del tercero coadyuvante doctor Manuel Ernesto Larrondo la suma de ... pesos y al patrocinante de esa misma parte doctor Luis Francisco Bouzat, la suma de ... pesos. A todas estas sumas deberán adicionárseles el 10% (art. 16, ley 6716, t.o. 4771/1996 y sus modificatorias) y el porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al Impuesto al Valor Agregado.

Regístrese y notifíquese.

Luis Esteban Genoud.

Hilda Kogan

Eduardo Néstor de Lázzari

Daniel Fernando Soria

Juan Jose Martiarena (Secretario)