Expediente: **70/19**
Carátula: **DI MAIO LAURA ELENA Y OTROS C/ AZUCARERA ARGENTINA S.A.C.E.I. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - SALA I**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS FONDO**
Fecha Depósito: **13/10/2023 - 04:48**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - MINNITI, DOMINGO-DEMANDADO
90000000000 - AZUCARERA ARGENTINA S.A.C.E.I., -DEMANDADO
27235176004 - DI MAIO, LAURA ELENA-ACTOR
30675428081 - PROVINCIA DE TUCUMAN, -DEMANDADO

JUICIO: DI MAIO LAURA ELENA Y OTROS c/ AZUCARERA ARGENTINA S.A.C.E.I. Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS. EXPTE.N° 70/19

43

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara Contencioso Administrativo - Sala I

ACTUACIONES N°: 70/19

H105011481439

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, OCTUBRE DE 2023.-

VISTO: para resolver los autos de referencia, por la Sala Iª de la Excma. Cámara en lo Contencioso Administrativo, para su consideración y decisión, se estableció el siguiente orden de votación: **Dra. María Florencia Casas** y **Dr. Juan Ricardo Acosta**, procediéndose a la misma con el siguiente resultado,

LA SRA. VOCAL DRA. MARÍA FLORENCIA CASAS, DIJO:

RESULTA:

En fecha 07/03/2019 (fs. 49/53) los letrados Marcelo Billone y Vanessa Billone, en nombre y representación de Laura Elena Di Maio, Raúl Daniel Gómez Pardo, Laura Rosa Gómez Pardo, Luis Néstor Gómez Pardo y Andrea Carolina Gómez Pardo, quienes a la vez actúan como herederos de Luis Raúl Gómez Pardo, inician demanda en contra de Azucarera Argentina SACEI, Domingo Minniti y Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario), a fin de que se los condene a pagar la suma de $167.586.000.-, o lo que en más o en menos resulte de las pruebas de autos, más intereses, gastos y costas, en concepto de daños y perjuicios sufridos como consecuencia de los hechos que relatan.

Manifiestan que en fecha 10/12/1999, en el marco de los autos caratulados “Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnización”, tramitados por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la IV° Nom., se llevó adelante la subasta de un inmueble identificado con la matrícula registral Z-6942, Lote VI, Padrón N° 152.745, resultando adjudicatario del mismo el Sr. Luis Raúl Gómez Pardo, esposo y padre de los actores, quien manifestó haber realizado la compra por La

Luguenze SRL, por la suma de $360.000, abonando el comprador en ese acto un importe equivalente al 10% del precio.

Destacan que posteriormente la demandada llevó adelante planteos de nulidad de subasta que no prosperaron, por lo que en fecha 28/08/2003 la Sra. Jueza Laboral interviniente resolvió aprobar el remate del inmueble en cuestión.

Afirman que dicha decisión trajo como lógica consecuencia el depósito del saldo del precio por parte del adquirente ($324.000), disponiéndose con fecha 16/12/2003 la entrega de la posesión del inmueble subastado.

Pero es el caso -relatan- que dicha posesión nunca llegó a ser entregada.

Paralelamente -expresan- cuando ya se había producido la subasta, en fecha 07/12/2001 Azucarera Argentina SA formuló una presentación ante el Registro Inmobiliario en donde indicaba que existía una registración errónea en relación a la matrícula Z-6942.

Aseveran que el error detectado en el estudio de títulos realizado por el Agrimensor Fernando Delgado consistía en que con la inscripción de las matrículas Z 6938 (perteneciente a la fracción A), Z 6939 (Lote I), Z 6941 (Fracción B) y Z 6949 (Fracción C) se había realizado la inscripción total de la Escritura N° 1992 del 23/12/1971. Sin embargo -añaden- también se había realizado la apertura de la matrícula Z 6942, Lote VI, cuando la descripción de la misma ya había sido anulada por Plano N° 916, Serie E, produciéndose la baja catastral de dicho lote.

Señalan que las conclusiones del referido informe fueron volcadas en Escritura N° 35 del 27/02/2002, que se inscribe en el Registro Inmobiliario como Acta Rectificatoria de la Escritura N° 1992.

Detallan que, con posterioridad, el Registro Inmobiliario emitió Resolución N° 106 del 11/11/2003 mediante la cual no hace lugar a la anulación requerida por Azucarera Argentina SA, pues “de los asientos de la matrícula en cuestión se desprende que el supuesto error de registración no es susceptible de ser subsanado en sede registral toda vez que existen inscripciones vigentes de hipoteca y embargos (asientos 5, 10 y 11 del rubro 7) por lo que se afectarían derechos de terceros. Que en el asiento 14 del rubro 7 de la matrícula Z 6942 consta inscripta y en vigencia, con fecha 13/03/03 una medida de no innovar ordenada por el Juzgado de Conciliación y Trámite Laboral de la IVa. Nominación, en virtud de la cual no debe modificarse el estado de hecho y de derecho del inmueble en ella matriculado”.

De igual modo -agregan- la mentada Resolución dispuso el bloqueo de las matrículas Z 6942, Z 6940, Z 4265 y Z 4264 hasta la solución definitiva del problema existente, como así también ordenó la realización de una investigación administrativa (que no existen constancias de que se haya llevado a cabo) para deslindar eventuales responsabilidades existentes.

Razonan que, conforme se desprende de la referida Resolución, el Registro Inmobiliario no negó la presencia de un error de inscripción, pero decidió no avanzar administrativamente en la anulación de la matrícula para no afectar derechos de terceros.

Exponen que, ante la imposibilidad de obtener la anulación de la matrícula en sede administrativa, Azucarera Argentina SA inició una acción con ese objeto por ante la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Sala II, caratulado como “Azucarera Argentina SA c. Gobierno de la Provincia de Tucumán -Registro Inmobiliario- s. Nulidad/Revocación”, Expte. N° 593/03.

En el marco de tal proceso -siguen diciendo-, en fecha 12/03/2018 se dictó sentencia en virtud de la cual se resolvió “hacer lugar a la demanda interpuesta por Azucarera Argentina SA en contra de la Provincia de Tucumán y, consecuentemente, anular la inscripción registral de la matrícula Z 6942 en el Registro Inmobiliario”.

Aducen que, en lo pertinente, el fallo en cuestión arriba a la conclusión de que la matrícula referida tiene por objeto un inmueble que no tiene existencia jurídica, ya que el Lote VI, correspondiente al plano de mensura elaborado por el Ingeniero Helguera (con sus medidas, superficie, linderos, etc.), dejó de existir jurídicamente en el año 1971, cuando fue anulado su Padrón Inmobiliario (N° 152.745) por la registración en Catastro Parcelario del plano de unificación y subdivisión del Ingeniero de Estrada.

Precisan que la sentencia continuó diciendo: “no debió abrirse una matrícula que tenga por objeto el inmueble denominado como Lote VI (con todas sus características) pues correspondía a la división realizada por un plano que había perdido vigencia y, por ende, tenía un número de padrón que había sido anulado en la Dirección de Catastro. En este sentido, vale decir que el art. 17 de la ley 17.801 sienta como regla que una vez ‘inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible’. A ello cabe agregar que los distintos planos difieren en superficie, distribución, medidas, etc., es decir que las diferencias son sustanciales. Es por ello que ´los efectos declarativos de la inscripción registral de ningún modo podrían alterar la realidad jurídica extrarregistral de un inmueble”.

A continuación, indican que la presente acción es llevada adelante por los herederos del Sr. Luis Raúl Gómez Pardo quien, al tiempo de la subasta, manifestó que la adquisición se realizaba para La Luguenze SRL, pero posteriormente resultó cesionario de las acciones y derechos litigiosos referidos al juicio “Bruhl Terán, Juan Luis” y al inmueble inscripto en la matrícula Z 6942. Dicha cesión -afirman- se llevó adelante por Escritura Pública N° 261 del 13/10/2009. Consecuentemente, alegan que todos los derechos emergentes de la subasta que tenía La Luguenze SRL pasaron al Sr. Gómez Pardo y, a su fallecimiento, a sus herederos.

Explican que la presente acción reúne a tres legitimados pasivos, en el entendimiento de que los daños ocasionados al adquirente en subasta de un inmueble que fue declarado materialmente inexistente se derivaron de la participación efectiva y conjunta de los tres sujetos hoy demandados, situación efectivamente valorada en la sentencia de autos “Azucarera Argentina SA”, en cuyo apartado VII referido a las costas se expresa: “Por razones de equidad, en este caso particularísimo no puede dejar de considerarse a la hora de imponer las costas la participación efectiva que tuvieron las partes del proceso en la matrícula registral que aquí se anula. En este sentido, corresponde sopesar que la actora quien resultó vencedora en su pretensión procesal de nulidad ha intervenido activamente junto con el Esc. Minniti, en la constitución del error registral”.

En efecto, destacan que la apertura de la matrícula Z 6942 se realizó por solicitud del interesado, según el principio de rogación, razón por la cual el Registro Inmobiliario informó que el error fue inducido por el notario (Esc. Domingo Minniti) y la parte interesada (actora), ya que la apertura de la matrícula Z 6942 tuvo lugar como consecuencia de la escritura de constitución de hipoteca sobre esa fracción. Aclaró que para la registración de una hipoteca no se requiere de certificado catastral y que en la escritura se describe el lote inscripto en la matrícula Z 6942 conjuntamente con otros lotes que surgían de un plano vigente, lo que induce a presumir que la descripción responde a un plano vigente. Señaló el Registro que tanto existía aparentemente el inmueble que el mismo titular registral lo gravó por segunda vez con derecho real de hipoteca conforme Escritura N° 324 del 03/06/1987, casi un año después de su apertura (11/07/1986).

En otro párrafo posterior, agrega el Tribunal que “si bien es cierto que la primera calificación es extrarregistral y es responsabilidad del escribano actuante el contralor de la veracidad y exactitud de documentación que debe tener a la vista para autorizar un negocio jurídico, también lo es que la tarea de calificación de los documentos que ingresan para su toma de razón en los términos y con los alcances que establecen las leyes registrales 17.801 y 3690 (art. 2, 3, 6, 7, 8, 15, etc.), corresponde al sector registraciones reales de la Dirección de Registro Inmobiliario, dentro del cual un registrador califica y registra y otro verifica, controlando la tarea realizada (cfr. Informe de fs. 812). Pues bien, es evidente que para que se configure el error registral concurrió también una falta de control adecuado del Registro Inmobiliario. Por todo ello, en este caso particular la Provincia de Tucumán (por falta de control adecuado del Registro Inmobiliario), el escribano Domingo Minniti y la actora, son responsables por la errónea apertura de una matrícula registral (Z 6942) que tiene por objeto un inmueble sin existencia jurídica”.

Ponderan que otro elemento elocuente que demuestra la responsabilidad y mala fe de la demandada Azucarera Argentina SA es que se benefició a través de años utilizando el inmueble inexistente como garantía, constituyó dos hipotecas sobre el mismo y fue objeto de embargos que concluyeron en la subasta, donde fue adquirido por el Sr. Gómez Pardo. Pero lo más grave de todo -exclaman- es que puso en conocimiento del Registro Inmobiliario que había una registración errónea respecto de la matrícula Z 6942 recién el día 07/12/2001, es decir, dos años después de que se hubo realizado el remate judicial (10/12/1999).

Los actores reclaman dos rubros: daño emergente y lucro cesante. Expresan que del relato de los hechos se desprende con claridad que el Sr. Gómez Pardo ha sufrido un evidente daño patrimonial, en la medida en que ha destinado una importante suma de dinero a la compra de una propiedad con el fin de capitalizarse y de emprender en la misma una actividad lucrativa, siendo que, ni uno ni otro efecto pudieron ser concretados.

A los fines de la cuantificación del daño sufrido deberá tenerse en cuenta, por un lado, el valor venal de un inmueble de las características del que fue objeto de la subasta y, por otro lado, la producción que el mismo hubiese tenido en los años transcurridos, desde que quedó firme la subasta y se impartió la orden de entrega de la posesión (que nunca pudo ser cumplida) hasta la actualidad. Esto último -consideran- porque quien realiza una inversión de la envergadura de la mencionada, persigue poner en producción la finca en cuestión para obtener de ella un rinde económico.

En concepto de “valor del inmueble” reclaman la suma de $122.310.000, considerando que nos encontramos ante un inmueble con aptitud agrícola y productiva, ubicado en una zona típicamente cañera, cuya extensión es de 302 hectáreas. Remiten al informe del Ingeniero Agrónomo Diego Adler, quien en el apartado “valor de venta de la tierra en el mercado”, considera razonable esperar un valor de mercado de 10.000 USD/Ha para una explotación cañera en plena productividad de 302 Has de superficie, ubicadas en la zona de Arcadia. Consecuentemente, arriban a la suma de USD 3.020.000, que si se multiplica por $40,50 (USD1=$40,50 al día 06/03/2019) alcanza la suma reclamada de $122.310.000.

En concepto de “rendimiento” pretenden la suma de $45.276.000, mensurando la productividad que hubiese tenido el inmueble para el adquirente, explotado por vía de arriendo. Conforme peritaje del Ing. Adler, desde el 16/12/2003 en que se dictó orden de entrega de posesión del inmueble subastado, hasta septiembre de 2018, se arriba a un total de 53.900 bolsas de 50 kg. que, si se multiplican por $840 (precio promedio de la bolsa de azúcar al 06/03/2019), totaliza el importe de $45.276.000 requerido en este renglón resarcitorio.

Ordenado y cumplido el traslado de ley (ver decreto del 01/11/2019 de fs. 82 y cédulas diligenciadas en 05/12/2019 de fs. 83, 06/12/2019 de fs. 87 y 17/12/2019 de fs. 88), no contestaron demanda Domingo Minniti (ver decreto de 21/02/2020 de fs. 101), ni Azucarera Argentina SACEI (ver decreto de 01/09/2020), ni la Provincia de Tucumán (ver decreto de 04/03/2022).

Mediante providencia de 28/12/2021 se declaró la rebeldía de Azucarera Argentina SACEI y de Domingo Minniti.

Dispuesta la apertura de la causa a prueba (ver decreto del 19/04/2022 y cédulas de 21/04/2022), sólo ofrecieron pruebas la parte actora y la Provincia de Tucumán, no así Azucarera Argentina SACEI y Domingo Minniti (ver informe actuarial de fecha 08/11/2022).

Puestos los autos para alegar (cfr. decreto del 28/11/2022), habiendo presentado sus alegatos la parte actora (ver escrito de 06/12/2022 y proveído de 12/12/2022) y la Provincia de Tucumán (ver escrito de 22/02/2023 y decreto de 23/02/2023), no así Azucarera Argentina SACEI (cfr. decreto de 29/12/2022) y Domingo Minniti (ver decreto de 13/02/2023), abonada la planilla fiscal practicada en autos (ver liquidación del 09/03/2023 y comprobante adjuntado en 09/03/2022) y cumplida la medida previa dispuesta en 13/06/2023, mediante decreto de 24/07/2023 se llaman autos para sentencia, acto jurisdiccional que notificado a las partes (ver notificación digital del 25/07/2023) y firme, deja la causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO:

I.- De acuerdo a las resultas que anteceden, Laura Elena Di Maio, Raúl Daniel Gómez Pardo, Laura Rosa Gómez Pardo, Luis Néstor Gómez Pardo y Andrea Carolina Gómez Pardo, en el carácter de herederos de Luis Raúl Gómez Pardo, inician demanda en contra de Azucarera Argentina SACEI, Domingo Minniti y Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario), a fin de que se los condene a pagar la suma de $167.586.000.-, o lo que en más o en menos resulte de las pruebas de autos, más intereses, gastos y costas, en concepto de daños y perjuicios sufridos como consecuencia de haberse declarado jurídicamente inexistente el inmueble identificado con la matrícula registral Z-6942, Lote VI, Padrón N° 152.745, adquirido por el causante Luis Raúl Gómez Pardo, mediante subasta pública ordenada en autos “Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnización”, tramitados por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la IV° Nom.

En concepto de “valor del inmueble” reclaman la suma de $122.310.000 y en concepto de “rendimiento” pretenden la suma de $45.276.000.

Ordenado y cumplido el traslado de ley, no contestaron demanda ni Domingo Minniti, ni Azucarera Argentina SACEI, ni la Provincia de Tucumán.

II.- Corresponde establecer los hechos fundamentales del caso traído a decisión, para luego analizar la normativa aplicable, la responsabilidad de las partes en el invocado hecho dañoso y, en su caso, la cuantificación del daño.

A sus efectos, se analizarán -en lo pertinente- las constancias obrantes en las causas “Bruhl Terán” y “Azucarera Argentina SA”.

De la causa “Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnizaciones”, Expte. N° 985/95, que en este acto tengo a la vista, tramitado ante el Juzgado de Conciliación y Trámite del Trabajo de la IV° Nominación, resulta que:

a) Mediante Sentencia N° 213 de 12/11/1997 (fs. 150/152) la Sala VI de la Cámara del Trabajo condenó a SA Azucarera Argentina CEI a pagar al actor de esa causa la suma de $12.061.- en concepto de indemnización;

b) En el marco del proceso de ejecución de sentencia, en fecha 11/05/1999, se trabó embargo definitivo sobre la propiedad identificada con la matrícula N° Z 6942, Arcadia, Lote VI, Padrón 152.745 (fs. 219), medida que fue registrada en el rubro 7, asiento 10, de la plancha registral correspondiente a la matrícula mencionada (fs. 223/224);

c) En fecha 29/10/1999 la jueza titular del Juzgado de Conciliación y Trámite del Trabajo de la IV nominación ordenó sacar a remate el inmueble embargado (fs. 259);

d) En fecha 10/12/1999 (fs. 342) se llevó a cabo la subasta ordenada y se procedió a poner a la venta el inmueble embargado, adjudicándose el mismo -luego de sucesivas ofertas- a Luis Raúl Gómez Pardo, quien manifestó realizar la compra para la firma La Luguenze SRL, en la suma de $ 360.000. En ese acto el comprador abona el 10% del precio ($36.000), más el 3% en concepto de comisión ($10.800), más el 3% DGI ($10.800) y el 3% Ley de Sellos ($10.800);

e) En 04/04/2000 (fs. 622) Azucarera Argentina SACEI dio en pago la suma de $17.511 (depositados en 16/12/199 conforme constancia de fs. 613) en favor de Bruhl Terán y su abogado, quienes retiraron los fondos correspondientes y dieron carta de pago (fs. 625/626);

f) En 15/04/2003 (fs. 983) se apersonó en el juicio Luis Raúl Gómez Pardo en el carácter de cesionario de la totalidad de acciones y derechos litigiosos que corresponden a La Luguenze SRL en autos, referente al inmueble matrícula Z-6942, conforme Escritura N° 159 de 29/03/2001 (fs. 982);

g) Por decreto de 24/04/2003 (fs. 984) se tuvo presente la escritura de cesión y se reconoce al Sr. Luis Raúl Gómez Pardo el carácter de cesionario de La Luguenze SRL;

h) Mediante Sentencia N° 301 de 28/08/2003 (fs. 1004) el Juzgado de Conciliación y Trámite del Trabajo de la VI° Nom. aprobó el remate realizado en fecha 10/12/1999 (fs. 342);

i) A través de escrito ingresado en 25/09/2003 (fs. 1012) Luis Gómez Pardo, en representación de La Luguenze SRL, manifiesta que acreditó el saldo del precio de subasta, adjuntando boleta de depósito judicial de fecha 23/09/2003 por $324.000;

j) Mediante escrito de 17/11/2003 (fs. 1029) La Luguenze SRL desiste de la cesión de derechos litigiosos oportunamente presentada a favor del Sr. Luis Gómez Pardo;

k) Mediante decreto de 22/11/2003 (fs. 1030) el Juzgado tiene a La Luguenze SRL por desistida de la cesión de acciones y derechos realizada a favor del Sr. Luis Raúl Gómez Pardo;

l) Por Sentencia N° 487 de 16/12/2003 (fs. 1033/1034) el Juzgado interviniente ordena la entrega de la posesión del inmueble subastado a la adquirente La Luguenze SRL;

m) Mediante presentación de fecha 23/12/2009 (fs. 1406) se apersonó nuevamente el Sr. Luis Raúl Gómez Pardo como cesionario de La Luguenze SRL, adjuntando Escritura N° 261 de fecha 13/10/2009 (fs. 1400/1401), en donde las partes rescinden el contrato de cesión de acciones y derechos litigiosos celebrado mediante Escritura N° 159 de 29/03/2001 y celebran nuevo contrato de cesión de acciones y derechos litigiosos de La Luguenze SRL a favor del Sr. Luis Raúl Gómez Pardo referidos al juicio “Bruhl Terán” y sobre el inmueble subastado;

n) En 22/02/2019 (fs. 1567) se comunica el fallecimiento de Luis Raúl Gómez Pardo, se apersonan Laura Elena Di Maio, Raúl Daniel Gómez Pardo, Laura Rosa Gómez Pardo, Luis Néstor Gómez Pardo y Andrea Carolina Gómez Pardo, en calidad de herederos de Luis Raúl Gómez Pardo (cfr. declaratoria de herederos de fs. 1565), se comunica Sentencia de fecha 12/03/2018 (fs. 1550/1562), dispuesta por la Sala II° de la Cámara en lo Contencioso Administrativo en autos "Azucarera Argentina SA c. Gobierno de la Provincia de Tucumán -Registro Inmobiliario- s. Nulidad/Revocación", Expte. N° 593/03, en donde ordena anular la inscripción registral de la matrícula Z 6942, y se solicita entrega de fondos depositados en concepto de precio del bien objeto de subasta;

ñ) A través de escrito ingresado en 08/08/2019 (fs. 1573) el letrado apoderado del Sr. Luis Raúl Gómez Pardo solicita se coloque en plazo fijo la suma depositada en autos ($360.000 según informe bancario de fs. 1578), a los efectos de evitar una mayor desvalorización del dinero;

o) Mediante providencia del 20/08/2019 (fs. 1580) el Juzgado ordena transferir a plazo fijo la suma de $360.000 depositada en autos;

p) En 12/09/2019 (fs. 1590) el Banco del Tucumán SA informa constitución de plazo fijo N° 2704734;

q) Por Sentencia N° 289 de 11/08/2020 (fs. 1624/1625) la jueza titular del Juzgado del Trabajo de la VI° Nom. hace lugar al pedido de entrega de fondos formulado por el letrado Marcelo Billone, en representación de los herederos de Luis Raúl Gómez Pardo, y ordena la restitución de las sumas resultantes del plazo fijo N° 2704734 al mencionado letrado, como representante con poder suficiente para percibir por sus conferentes;

r) De acuerdo a las constancias del sistema informático (https://consultaexpedientes.justucuman.gov.ar/trabajo/expediente/985%2F95/historia), mediante providencia de 14/09/2020 el órgano judicial dispuso: "Líbrese orden de pago de la cuenta judicial N° 562200034313069, a favor del Sr. BILLONE MARCELO JUAN ALBERTO DNI 13.475.140 por la suma de $454.314,17 (PESOS CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CATORCE con 17/100) en concepto de RESTITUCIÓN DE FONDOS, conforme se encuentra ordenado mediante sentencia interlocutoria n° 289, de fecha 11/08/2020";

s) Conforme surge del sistema informático (https://www4.justucuman.gov.ar/cuentasjudiciales/cuenta/168934/view), la cuenta judicial N° 562200034313069 registra saldo 0.00.

De la causa "Azucarera Argentina SA c. Gobierno de la Provincia de Tucumán -Registro Inmobiliario- s. Nulidad/Revocación", Expte. N° 593/03, que en este acto tengo a la vista, tramitado ante la Sala II° de la Excma. Cámara en lo Contencioso Administrativo, resulta que:

a) En 24/10/2003 Azucarera Argentina SACEI promueve demanda contra la Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario) con el objeto de que se declare la nulidad de la matrícula Z 6942 (fs. 06/16);

b) Cumplido el trámite de la causa, mediante Sentencia N° 101 de fecha 12/03/2018, el Tribunal hizo lugar a la demanda interpuesta por Azucarera Argentina SACEI en contra de la Provincia de Tucumán y, consecuentemente, dispuso "**ANULAR** la inscripción registral de la matrícula Z 6942 en el Registro Inmobiliario". En lo sustancial, la Sala II° consideró que "en este caso, es claro que la matrícula Z 6942 es un acto administrativo de atestación nulo, de nulidad absoluta e insanable, pues tiene por objeto un inmueble que no tiene existencia jurídica. Como vimos anteriormente, esta matrícula refiere al inmueble identificado como Lote VI en el plano de mensura del ingeniero Helguera. Este inmueble (con sus medidas, superficie, linderos, etc) dejó de existir jurídicamente en

el año 1971, cuando fue anulado su padrón inmobiliario (152.745) por la registración en Catastro Parcelario del plano de unificación y subdivisión del ingeniero de Estrada. Recordemos que este plano de unificación y subdivisión anuló los padrones de origen 152.738, 152.744 y 152.745 (que correspondían a los inmuebles denominados en el anterior plano como Lotes III, V y VI); dejó subsistente el padrón 52.703 (correspondiente al Lote I); y, creó los nuevos padrones 155.802, 155.803 y 155.804 (que corresponden a las Fracciones A, B y C en el plano vigente)... Por lo tanto, es claro que no debió abrirse una matrícula que tenga por objeto el inmueble denominado como Lote VI (con todas sus características) pues correspondía a la división realizada por un plano que había perdido vigencia y, por ende, tenía un número de padrón que había sido anulado en la Dirección de Catastro En definitiva, la matrícula Z 6942 refiere a un inmueble que había dejado de existir jurídicamente en el año 1971";

c) Notificada la Sentencia N° 101/2018 (ver cédulas de 20/03/2018 de fs. 1028/1030, 24/07/2018 de fs. 1039 y escrito de 28/08/2018 de fs. 1050), las partes no interpusieron recurso alguno en contra de la misma, quedando firme y consentido el mencionado acto jurisdiccional, habiéndose ordenado libramiento de oficio al Registro Inmobiliario para que tome razón de la anulación dispuesta (fs. 1059), el cual fue recibido en 22/10/2018 (fs. 1064).

III.- Sentado lo anterior, y en orden a examinar la responsabilidad de las partes en el hecho dañoso, corresponde establecer el marco normativo en el cual se analizará el caso, tomando en cuenta los cambios legislativos operados a partir de los años 2014 y 2015 en el ámbito de la responsabilidad estatal por daños, y teniendo presente que la pretendida responsabilidad de los codemandados se habría configurado en el momento en que quedó firme la Sentencia N° 101

de 12/03/2018 de la Sala II°, que ordenó la anulación de la inscripción registral de la matrícula Z 6942 en el Registro Inmobiliario.

El 01 de Agosto de 2015 entró en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado por Ley N° 26.994, quedando a partir de esa fecha, derogado el Código Civil aprobado por Ley N° 340. El dato cobra relevancia si se advierte que la tradicional jurisprudencia de los tribunales nacionales y provinciales sustentaba el sistema de responsabilidad estatal en la aplicación analógica de las disposiciones de aquel viejo Código Civil.

Adicionalmente, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación contiene disposiciones expresas que establecen: a) que los preceptos de dicho Digesto en materia de responsabilidad no son aplicables a la responsabilidad del Estado de manera *directa* ni *subsidiaria* (artículo 1764); b) que la responsabilidad del Estado se rige por las normas y principios de derecho administrativo, nacional o local según corresponda (artículo 1765); c) que 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, se rigen por las normas y principios del derecho administrativo nacional o local, según corresponda (artículo 1766).

Con anterioridad, en fecha 02 de Julio de 2014 el Congreso de la Nación sancionó la Ley N° 26.944, que regula la responsabilidad extracontractual del Estado Nacional, invitando a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la norma. Cabe precisar que la Provincia de Tucumán no adhirió –a la fecha- a las disposiciones de aquella normativa; ni tampoco sancionó una ley propia sobre responsabilidad del Estado.

En otras palabras, en el derecho positivo vigente a la fecha de los hechos debatidos en autos, el cuadro de situación es el siguiente: a) las disposiciones del viejo Código Civil en que la jurisprudencia sustentaba el sistema de responsabilidad extracontractual del Estado han sido

derogadas; b) el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación prohíbe expresamente su aplicación directa o subsidiaria a la responsabilidad del Estado; c) la Provincia de Tucumán no adhirió a la Ley N° 26.944 ni dictó su propia ley de responsabilidad del Estado.

No obstante, en este punto debe advertirse que la ausencia de una ley que regule la materia en el ámbito provincial, no autoriza a suponer la irresponsabilidad del Estado local, en el ámbito de su actividad extracontractual.

En primer lugar, por la raigambre constitucional del derecho al resarcimiento de los daños sufridos; derecho cuyos fundamentos se ubican en los artículos 14 y 17 (derecho de propiedad), 16 (igualdad ante las cargas públicas) y 19 (en cuanto recoge el principio *alterum non laedere*, como prohibición de perjudicar los derechos de un tercero) de la Constitución Nacional, entre otros.

Por otra parte, diversas cláusulas de la Constitución de Tucumán aluden a la obligación de resarcir que cabe al Estado (por ejemplo, artículo 4 –responsabilidad directa de los funcionarios y empleados públicos ante los tribunales-; artículo 67 inc. 22 –que atribuye a la Legislatura el dictado de una ley sobre responsabilidad de los empleados públicos-; artículo 8 –reparación por la Provincia de daños derivados de actos dictados por un Interventor Federal-; artículo 40 inciso 8 –reparación de daños provocados por la cesantía ilegítima de un empleado público-, etc.). Se trata de disposiciones que permiten descartar de plano la posibilidad de postular la irresponsabilidad del Estado Provincial o Municipal como principio general.

Tan es así que hasta la sanción de la Ley N° 26.944, los tribunales declararon la responsabilidad del Estado sobre la base de interpretaciones jurisprudenciales y en ausencia de una ley expresa.

Aceptado lo anterior, y más allá de las cláusulas constitucionales y convencionales que pudieran servir de fundamento último de la responsabilidad estatal, corresponde determinar las normas infraconstitucionales que se aplicarán para la solución del caso concreto bajo análisis.

Sobre el punto, la Corte Suprema de Justicia Nacional tiene dicho que la responsabilidad de los Estados provinciales por su actuación en el ámbito del derecho público constituye una “materia cuya regulación corresponde al campo del derecho administrativo y de resorte exclusivo, por ende, de los gobiernos locales, de conformidad con lo dispuesto por el art. 121 y concordantes de la Constitución Nacional; y que encuentra su fundamento en principios extraños a los propios del derecho privado (confr. Marienhoff, Miguel S., "Tratado de Derecho, Administrativo", Abeledo Perrot, Buenos Aires, segunda edición actualizada, T. IV, nros. 1527, 1601, 1625, 1648, 1686, 1687 y 1688; Fiorini, Bartolomé A., "Manual de Derecho Administrativo", La Ley S.A., Buenos Aires, 1968, Primera Parte, Capítulo IV, págs. 82, 83, Segunda Parte, Capítulo I, págs. 1103, 1112, 1113, 1131; Forsthoff, Ernst, "Tratado de Derecho Administrativo", Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1958, págs. 427)”. Sin embargo, el Supremo Tribunal aclaró seguidamente que “no obsta a tal conclusión la circunstancia de que para resolver el *sub lite* se invoquen eventualmente disposiciones contenidas en el Código Civil, pues todos los principios jurídicos —entre los que se encuentra el de la responsabilidad y el resarcimiento por daños ocasionados— aunque contenidos en aquel cuerpo legal no son patrimonio exclusivo de ninguna disciplina jurídica y menos aún del derecho privado, pues constituyen principios generales del derecho aplicables a cualquiera de ellas, aunque interpretándolos teniendo en cuenta el origen y naturaleza de la relación jurídica de que se trate (Fiorini, op. cit., primera parte, págs. 90 y sgtes.)” (CSJN, 21/03/06, “Barreto Alberto D. y otra c. Provincia de Buenos Aires y otro”, Fallos 329:759).

Efectivamente, la aplicación de normas contenidas en el Código Civil en el ámbito del derecho administrativo constituye un recurso hermenéutico largamente aceptado por la jurisprudencia de la Corte Nacional (ver, por ejemplo, el viejo y conocido precedente “S.A. Ganadera Los Lagos”, del año

1941 –Fallos 190:142-), a condición de que las disposiciones de aquel Digesto se trasladen al ámbito del derecho administrativo ‘con las discriminaciones impuestas por la naturaleza propia de lo que constituye la sustancia de ésta última disciplina’.

La mentada condición supone un proceso de adaptación previa de la norma de derecho privado, conforme a la naturaleza y fines propios del derecho público. Esto no es otra cosa que la analogía, método de integración normativa que expresamente admitía el artículo 16 del viejo Código Civil, y que admite el artículo 2 del Código Civil y Comercial vigente a la fecha.

Aun cuando la terminología empleada por la Corte Nacional no resulta del todo precisa, subsidiariedad y analogía constituyen técnicas diferentes. La subsidiariedad (o supletoriedad) permite integrar un vacío en una ley especial, aplicando supletoriamente las disposiciones de la ley general. Es decir, la subsidiariedad supone una relación entre ley general y ley especial. Dicha relación no existe en la analogía. La analogía supone aplicar a un caso no previsto en la ley, la consecuencia jurídica estipulada para otro caso, por otra ley, con sustento en la similitud (analogía) entre el caso no previsto y el caso regulado. Es decir, en la analogía se atribuye a situaciones similares (una prevista y otra no prevista en la ley), las consecuencias jurídicas que señala la regla aplicable al caso previsto.

Sobre la diferencia entre subsidiariedad y analogía, se ha dicho: “Ello puede lograrse por el método de la subsidiariedad —donde la laguna de la norma particular se llena con la previsión de la norma general, logrando así una integración sistemática de ambas- o bien por la extensión interpretativa, consistente en la aplicación de la técnica de la analogía o el recurso a los principios generales del derecho... La aplicación subsidiaria pertenece al método sistemático de interpretación de la ley y consiste en relacionar una norma con aquellas otras que integran una institución jurídica. Este modelo requiere concretamente de una relación de género a especie entre la disposición que se pretende aplicar supletoriamente y aquella cuyo contenido quiere explicitarse. Dentro de un mismo sistema, la fórmula general viene a cubrir el vacío de la fórmula particular Así como en la subsidiariedad tenemos dos normas vinculadas en relación de especialidad, en la analogía esa vinculación no se encuentra presente. La carencia de norma se suple a partir de la elaboración interpretativa de una nueva prescripción, para lo cual el decisor toma una disposición que disciplina una situación con similitudes sustanciales, pero que no posee relación de suplencia” (JUSTO, Juan B. y EGEA, Federico M., “La responsabilidad del Estado en las provincias. Lagunas interpretativas y oportunidades de progreso institucional”, La Ley – Suplemento Administrativo 2016 (noviembre); La Ley 2016-F, 924).

Comprender que subsidiariedad y analogía constituyen técnicas hermenéuticas diferentes es determinante, toda vez que el artículo 1764 del Código Civil y Comercial de la Nación veda la aplicación directa y la aplicación subsidiaria de dicho Digesto a la responsabilidad del Estado, **mas no impide la aplicación analógica de las normas civiles**, esto es, previa adaptación de las normas de derecho privado, conforme a la naturaleza del derecho público.

En este punto conviene resaltar que el Mensaje de Elevación del Proyecto de Ley de Responsabilidad del Estado (que luego se convirtiera en la Ley N° 26.944), expresamente reconoce la posibilidad de que el Código Civil y Comercial de la Nación se aplique analógicamente al ámbito de la responsabilidad estatal por daños: “La sanción de una ley de responsabilidad patrimonial del Estado permite que éste sea juzgado por reglas y estándares normativos propios del derecho público. En ese sentido expresamente se establece que las disposiciones del Código Civil no son aplicables a la responsabilidad del Estado de manera directa ni subsidiaria. Ello no obsta a que, de corresponder, se realicen adaptaciones, por vía analógica, impuestas por la naturaleza de lo que constituye la sustancia del derecho administrativo (Fallos: 190:142, 310:1578 y 321:174, entre

otros)” (Mensaje de Elevación N° 1780 del 12-11-13)

La posibilidad de aplicar analógicamente el Código Civil y Comercial de la Nación en el ámbito de la responsabilidad estatal, a pesar de las disposiciones contenidas en sus artículos 1764 a 1766, goza también de sólido respaldo doctrinario. Cito: “En efecto el art. 1 de la ley 26.944 establece expresamente que "las disposiciones del Código Civil no son aplicables a la responsabilidad del Estado de manera directa ni subsidiaria", lo cual no excluye la posibilidad de acudir a la legislación civil y comercial para llenar las lagunas que aparezcan en la materia la aplicación por analogía de las disposiciones del derecho privado para integrar las lagunas del derecho administrativo es propugnada desde antaño tanto por la doctrina como por la jurisprudencia. Entre otros Gordillo sostiene que la aplicación de las normas del Código Civil al Derecho Administrativo debe efectuarse a través del procedimiento de la analogía, que exige realizar una tarea previa de adaptación a las normas y principios del Derecho Público. En sentido concordante, el Superior Tribunal Nacional ha resuelto la aplicación analógica de las normas del Código Civil para integrar lagunas del derecho administrativo como en materia de nulidades del acto administrativo, contratos administrativos y con relación a la responsabilidad del Estado...” (ÁBALOS, María Gabriela, “Responsabilidad del Estado y principios constitucionales”, La Ley 01/09/2015, 1; La Ley 2015-E, 605. En igual sentido: BALBÍN, Carlos F., Impacto del Código Civil en el Derecho Administrativo, Astrea, Buenos Aires, 2016, p. 89; entre otros).

En definitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación no impide la aplicación analógica de sus disposiciones a la responsabilidad estatal, sino únicamente su aplicación directa y su aplicación subsidiaria. En consecuencia, no habiendo la Provincia de Tucumán adherido a la Ley Nacional de Responsabilidad del Estado N° 26.944, y frente a la inexistencia de una ley provincial sobre responsabilidad del Estado, no existe impedimento para resolver el caso bajo examen con aplicación analógica de las disposiciones sobre responsabilidad contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley N° 26.994, en cuanto fuera pertinente; tal cual fuera admitido por una consolidada jurisprudencia –tanto nacional como provincial-, anterior a la sanción de la Ley N° 26.944 sobre Responsabilidad del Estado (ver, por ejemplo: CSJT, Sentencia N° 523, 08/07/98, “Serrano Víctor Hugo c. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s. Daños y perjuicios”, entre muchos otros).

IV) Sentado lo anterior, cabe en este punto establecer que la parte actora exhibe legitimación activa en la acción de daños y perjuicios iniciada.

Conforme surge de las constancias obrantes en autos “Bruhl Terán” (antes detalladas), si bien hubo diversas contingencias sobre las cesiones efectuadas entre Luis Raúl Gómez Pardo y La Luguenze SRL, lo cierto es que -según el último contrato de cesión efectuado por Escritura N° 261 de 13/10/2009- La Luguenze SRL cedió las acciones y derechos litigiosos a favor del Sr. Luis Raúl Gómez Pardo referidos al juicio “Bruhl Terán” y, en particular, sobre el inmueble subastado.

Al haberse acreditado el fallecimiento de Luis Raúl Gómez Pardo, siendo herederos del mismo los actores de autos (Laura Elena Di Maio, Raúl Daniel Gómez Pardo, Laura Rosa Gómez Pardo, Luis Néstor Gómez Pardo y Andrea Carolina Gómez Pardo) y considerando que el objeto de la presente acción es el resarcimiento de los daños y perjuicios causados como consecuencia de haberse declarado jurídicamente inexistente el inmueble subastado, identificado con la matrícula registral Z-6942, se concluye que la parte actora se encuentra activamente legitimada para reclamar los daños y perjuicios que se fundan en esa causa.

V-A) Definidas las posiciones de las partes, establecidos los hechos del caso, discernida la legislación aplicable y esclarecida la legitimación activa, corresponde adentrarse en el fondo de la pretensión promovida en la causa.

En su demanda, los actores alegan que la presente acción reúne a tres legitimados pasivos, en el entendimiento de que los daños ocasionados al adquirente en subasta de un inmueble que fue declarado materialmente inexistente se derivaron de la participación efectiva y conjunta de los tres sujetos hoy demandados.

Sostienen que el escribano Domingo Minniti y Azucarera Argentina SACEI intervinieron activamente en la constitución del error registral y son responsables por la errónea apertura de una matrícula registral (Z 6942) que tiene por objeto un inmueble sin existencia jurídica, en la medida en que dicha apertura de matrícula registral se realizó por solicitud del interesado, según el principio de rogación, la que tuvo lugar como consecuencia de la escritura de constitución de hipoteca sobre esa fracción.

Conjuntamente, aducen que en este caso particular la Provincia de Tucumán también es responsable por falta de control adecuado del Registro Inmobiliario.

En orden a delimitar el encuadre jurídico de la cuestión traída a resolución, cabe distinguir la situación de Azucarera Argentina SACEI, del Escribano Domingo Minniti y de la Provincia de Tucumán.

Es que aun cuando el hecho generador sea único y el mismo, el título obligacional en base al cual pretende atribuirse responsabilidad a unos y a otros es diferente, y se sustenta en factores de atribución de distinta naturaleza.

De allí que la presente causa involucra una “pluralidad de responsables”, en donde se invoca la participación de distintos sujetos que “deben el mismo objeto en razón de causas diferentes”, tratándose de obligaciones concurrentes (artículos 850 y 1751 del CCyCN aplicables por analogía).

En este sentido, nuestro cimero Tribunal nacional ha expresado: “La hipotética responsabilidad de cualquiera de los notarios intervinientes no excusaría total ni parcialmente la de la provincia ya que en caso de configurarse aquel supuesto mediarían obligaciones concurrentes -in solidum-, 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” (CSJN, 27/06/2002, “Borda, Guillermo Antonio c. Buenos Aires, Provincia de s. Daños y Perjuicios”, *Fallos*: 325:1585).

Por un lado, la responsabilidad que se endilga a la firma Azucarera Argentina SACEI y al Escribano Domingo Minniti reposa en la negligencia o impericia que se les atribuye, con las particularidades que se verán en cada caso. El factor de atribución aquí es subjetivo, basado en el análisis de la culpa de los presuntos responsables.

Por otro lado, la responsabilidad que se le endilga a la Provincia de Tucumán, debe ser analizada a través de los institutos específicos del derecho público. En concreto, la responsabilidad que se le atribuye en autos a este codemandado supone la verificación de una falta de servicio, entendida como el funcionamiento irregular o defectuoso del servicio a su cargo. De acuerdo a la jurisprudencia inveterada de la Corte Suprema de Justicia Nacional, este factor de atribución es objetivo (en el sentido de que no hace falta la individualización del agente-persona física responsable, no tratándose -tampoco- de un supuesto de responsabilidad indirecta por el hecho del dependiente, pues la imputación aquí es directa en virtud de la teoría del órgano); y su fundamento normativo surge del artículo 1112 del viejo Código Civil [*hoy del artículo 1766 del vigente Código Civil y Comercial de la Nación*], aplicable por analogía en el ámbito de la responsabilidad estatal (CSJN,

“Vadell Jorge F. c. Provincia de Buenos Aires”, 18/12/84, *Fallos* 306:2030, entre muchos otros).

En este sentido se ha pronunciado este Tribunal en Sentencia N° 769, 03/09/2020, in re “Córdoba, Miguel Ángel y otra c. Si.Pro.Sa. s. Daños y Perjuicios”.

V-B) En orden a examinar la responsabilidad que se imputa a Azucarera Argentina SACEI, corresponde formular las siguientes apreciaciones.

A nivel normativo, la responsabilidad civil de la empresa codemandada ha de analizarse a la luz de los artículos 1716, 1717, 1721, 1724, 1726, 1737, 1749 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En efecto, la responsabilidad generadora del deber de indemnizar exige la concurrencia de cuatro presupuestos: 1) el incumplimiento objetivo o material, que consiste en la infracción a un deber jurídico, sea mediante el incumplimiento de la palabra empeñada en un contrato, sea a través de la violación del deber general de no dañar. 2) Un factor de atribución de responsabilidad, esto es, una razón suficiente para asignar el deber de reparar al sujeto sindicado como deudor. Tal factor de atribución puede ser subjetivo u objetivo. 3) El daño, que consiste en la lesión a un derecho subjetivo o a un interés propio de la víctima del incumplimiento jurídicamente atribuible. 4) Una relación de causalidad adecuada suficiente entre el hecho y el daño, es decir que pueda predicarse del hecho que es causa (fuente) de tal daño (Alterini A. A., *Derecho de Obligaciones*, Abeledo-Perrot, 1995, p.158).

En el caso que nos ocupa, el contexto en que se inserta la responsabilidad que se atribuye a la razón social Azucarera Argentina SACEI, se desprende de la Sentencia N° 101 del 12/03/2018, firme y consentida, a cuyos términos nos remitimos y transcribimos en lo pertinente.

De allí surge que “en fecha 15 de septiembre de 1964, Sociedad Anónima Carlos J. Buffo Agropecuaria Comercial Industrial y financiera adquirió un inmueble denominado como lote 3 (de una superficie de 19 Has., aproximadamente) y otro como lote VI (de 302 Has., aproximadamente)... Esta operación —pasada por ante el escribano Domingo Minniti— fue registrada en el tomo 7, folio 97, serie C El 23 de octubre de ese mismo año, esta sociedad adquirió también —entre otros— los inmuebles denominados como Lote 1 (de 1 Ha. de superficie, aproximadamente) y Lote V (de 2 Has, aproximadamente). La operación —también pasada por ante el Esc. Minniti— fue inscripta en el Registro Inmobiliario en el tomo 7, folio 147/148, serie C”.

A continuación, se indica un dato relevante para esta causa: “en fecha 2 de enero de 1971, la Dirección Provincial de Catastro registró el plano de unificación y división (plano n° 916, serie E) practicado por el Ing. Fernando de Estrada sobre el plano de mensura y división del Ing. Gerónimo Helguera. **La registración del plano 916/E produjo la anulación de los padrones de origen 152.738, 152.744 y 152.745; y quedaron vigentes cuatro padrones: 52.703, 155.802, 155.803 y 155.804**”.

Luego, “por escritura pública 1992, del 23/12/1971, SA Carlos J. Buffo ACIyF vendió —según consigna expresamente la escritura— cuatro inmuebles a la SA Azucarera CeI. Para describir estos inmuebles, el escribano Minniti aludió primero a la forma en que fueron designados en el plano de mensura del Ing. Helguera; a saber: 1) Lote 3 de 19 Has., nomenclatura catastral padrón 152.738; 2) Lote VI, de 302 Has., padrón 152.745; 3) Lote I de 1 Ha., padrón 52.703; 4) Lote V, 302 Has., padrón 152.744. A continuación, el escribano Minniti identificó los cuatro inmuebles según la denominación y dimensiones del plano de mensura del Ing. de Estrada. Primero, aclaró que el lote designado como número 1 en el plano del Ing. Helguera conservaba en el plano del Ing. de Estrada la misma denominación y dimensiones. Luego, la escritura 1992 explicó que los lotes designados en el plano del Ing. Helguera con los números III, V y VI fueron divididos en el plano del Ing. de Estrada

en tres fracciones identificadas con las letras A (con una superficie de 449 Has), B (de 426 Has) y C (de 36 Has). Finalmente, la escritura consignó que el plano del Ing, de Estrada consignaba que la nomenclatura catastral de los inmuebles eran los siguientes padrones: 52.703, 152.738, 152.744 y 152.745".

Seguidamente, "en fecha 14/01/1972 se registró la operación de compraventa instrumentada por la escritura pública 1992. Así, en el libro 19, folio 138, obra la rogación del Lote I, padrón inmobiliario 52.703 (cfr. fs. 122). En el libro 19, folio 139, consta la solicitud de inscripción del Lote V, padrón inmobiliario 152.744 (cfr. fs. 123). En el libro 19, folio 140, obra la solicitud de inscripción del Lote VI (padrón inmobiliario 152.745), y —también— de las fracciones A, B y C (cfr. fs. 124/125). Es decir, en el folio registral en que se asentó la inscripción del antiguo Lote VI, padrón 152.745 (que había sido anulado en Catastro), también se asentó la inscripción de las nuevas fracciones A, B y C, originadas con el plano vigente de unificación y subdivisión 916, serie E, practicado por el Ing. de Estrada. Finalmente, en el libro 19, folio 141, consta la rogación del Lote 3, padrón inmobiliario 152.738 (cfr. fs. 126)".

Posteriormente indica: "pasando en limpio, en los folios 138, 139, 140 y 141 del libro 19 se registró la compraventa instrumentada por escritura pública 1992. Cada uno de estos folios corresponde a un lote determinado, con su correspondiente número de padrón. Sin embargo, tres de los lotes (con sus dimensiones y denominaciones) y padrones referidos ya habían sido dados de baja en Catastro Parcelario por la inscripción del plano de unificación y subdivisión 916 E que originó las fracciones A, B y C. La descripción de estas fracciones con sus padrones vigentes (155.802, 155.803 y 155.804) fue anexada al folio 140, donde consta la inscripción del antiguo Lote VI, padrón 152.745".

A su vez, "el día 30 de junio de 1986, la actora hipotecó —entre otros— los inmuebles que había adquirido con la compraventa instrumentada por la escritura 1992, del 23/12/71. Así pues, la escritura pública 304, pasada —también— por ante el escribano Minniti, da cuenta de que SA Azucarera Argentina Comercial e Industrial otorgó una hipoteca en primer grado de privilegio a favor del Banco de la Provincia de Tucumán. Primero, la escritura transcribe la resolución del entonces Directorio del Banco por la que aceptó la ampliación de garantía y se detallaron los bienes a hipotecarse. Al describir la propiedad en cuestión (Finca Las Moras, Arcadia, Chicligasta), la resolución transcripta consignó los padrones 155.802, 155.803, 155.804, 152.738, 152.745, 152.703 (debió decir, 52.703) y 152.744; dominio libro 19, folios 138, 139, 140 y 141. Es decir, la resolución del Directorio enumeró los padrones correspondientes al Lote I y a las fracciones A, B y C (vigentes según plano 916, serie E, del Ing. de Estrada), pero también enumeró los padrones de los antiguos Lotes III, V y VI (según plano anterior del Ing. Helguera). Luego, la escritura 304 del escribano Minniti, en la cláusula tercera, detalló los inmuebles sobre los cuales se constituía la hipoteca. Cuando describió a los inmuebles que aquí interesan lo hizo de la misma forma que la escritura de compraventa 1992, del año 1971. Concretamente, describió primero las denominaciones, características y nomenclatura catastral que surgían del plano de mensura del Ing. Helguera; y, luego, las características que surgían del plano —vigente— del Ing. de Estrada. Sin embargo, la escritura 304 sí aclaró —a diferencia de la escritura 1992— que a los inmuebles detallados les correspondían los padrones 155.802, 155.803 y 155.804 (cfr. fs. 750/766)".

Luego explica que "en fecha 11 de julio de 1986 fue presentada por el Esc. Minniti y registrada de forma definitiva la solicitud de inscripción de hipoteca que originó la matrícula Z 6942 —cuya anulación se reclama en esta causa—. Esta rogación alude al padrón 152.745 (que no estaba vigente en Catastro) y al Lote VI que surgía del anterior plano del Ing. Helguera. Sin embargo, presenta la particularidad de que cuando describe el inmueble según plano del Ing. de Estrada, la rogación alude solo a la Fracción C (cfr. fs. 143). Esto quiere decir que la solicitud de inscripción de la hipoteca asimiló —de alguna manera— el antiguo Lote VI a la Fracción C, aunque conservando el

padrón no vigente que correspondía al primero".

A renglón seguido, precisa: "sin embargo, consta en autos que la denominada Fracción C en el plano vigente del ingeniero de Estrada (de una superficie aproximada de 36 has), padrón 155.804, está inscripto en la matrícula Z 6949 (cfr. plancha registral de fs. 178). Mientras que el denominado Lote VI en el anterior plano del ingeniero Helguera (de una superficie aproximada de 302 has), padrón 152.745 —no vigente en Catastro—, está inscripto en la matrícula Z 6942 (cfr. fs. 827/828)".

Al tratar el punto **VII Costas**, la Sentencia N° 101/2018 consigna: "corresponde sopesar que la actora ha intervenido activamente, junto con el Esc. Minniti, en la constitución del error registral. En efecto, la apertura de la matrícula Z 6942 se realizó por solicitud del interesado, según el principio de rogación hay que destacar que la actora puso en conocimiento del Registro Inmobiliario que había una registración errónea respecto de la matrícula Z 6942 recién el día 07/12/2001, es decir, dos años después de que se hubo realizado el remate judicial (10/12/1999)".

En este sentido, la Dirección de Registro Inmobiliario informa: "a) La matrícula Z-6942 se encuentra vigente, y su apertura se realizó, de conformidad con el sistema legal (ley 17801) **a solicitud del interesado** (principio de rogación)... b) La doble registración o superposición parcelaria le fue informada a esta Registro por los representantes de la titular de dominio (diciembre de 2001)... g) La matrícula Z-6942 fue abierta en el año 1986, trasladando el asiento del libro 7, folio 97, serie C, Dpto. Chicligasta" (cfr. fs. 1378 del Expte. N° 985/85).

En otro informe, la misma Dirección de Registro Inmobiliario consigna: "... existen casos puntuales en los cuales como consecuencia del sistema de inscripción vigente en la época dieron lugar a errores como el que nos ocupa, que fue inducido por el notario y la parte interesada, ya que la apertura de Z-6942 tuvo lugar como consecuencia del ingreso de la escritura de Hipoteca sobre esa fracción (N° 304 del 30/06/1986, Registro 7, entró N° 5236 del 11/07/86, asiento 1 del rubro 7)... en razón de que se registran documentos aptos para transmitir, modificar, constituir o extinguir derechos reales (art. 2 Ley 17801, apartado a), este Registro presupone que el inmueble existe físicamente. Su parcelamiento compete a la Dirección General de Catastro. Tanto existía aparentemente el inmueble, que el mismo titular registral (S.A. Azucarera Argentina C. e I.), ejerciendo su derecho de dominio, gravó, por segunda vez, con derecho real de hipoteca a favor del Banco de la Provincia de Tucumán, por A 7.491.955, mediante escritura 324 del 03/06/1987, casi un año después de su apertura (11/07/86) ante la Escribanía de Gobierno" (cfr. fs. 1449 del Expte. N° 985/85).

De lo hasta aquí expuesto, resulta que la apertura de la matrícula Z-6942 obedeció a la solicitud del interesado Azucarera Argentina SACEI, conforme al principio de rogación, como consecuencia del ingreso de la Escritura de Hipoteca N° 304 del 30/06/1986, registro 7, entró 5236 del 11/07/86 (ver asiento 1 del rubro 7 del informe de dominio obrante a fs. 19/20 del Expte. N° 593/03).

Posteriormente, SA Azucarera Argentina CeI gravó por segunda vez el inmueble matrícula Z-6942, con derecho real de hipoteca a favor del Banco de la Provincia de Tucumán, mediante escritura 324 del 03/06/1987.

En efecto, luce injustificada la conducta de la codemandada Azucarera Argentina SACEI de constituir dos hipotecas en los años 1986 y 1987, sobre un inmueble que había dejado de existir jurídicamente en el año 1971, en virtud del plano n° 916, serie E, que -por cierto- conocía la firma SA Azucarera Argentina CeI pues consta que dicho plano fue suscripto por la misma (ver fs. 662 del Expte. N° 593/03 "Azucarera Argentina SA c. Gobierno de la Provincia de Tucumán -Registro Inmobiliario- s. Nulidad/Revocación").

A su vez, la errónea apertura de la matrícula registral propiciada por la codemandada, trajo como consecuencia la frustración del proceso de subasta realizado en la causa “Bruhl Teran”, en concreto, que el inmueble matrícula Z-6942 no pueda entregarse en posesión al adquirente Luis Raúl Gómez Pardo.

Particularmente se observa que el remate se llevó a cabo el 10/12/1999 y que la codemandada Azucarera Argentina puso en conocimiento del Registro Inmobiliario la doble registración o superposición parcelaria recién el día 07/12/2001 (ver fs. 162 y 167 del Expte. N° 593/03).

Queda acreditado de tal modo que la codemandada Azucarera Argentina obró con culpa en este caso, pues a partir de su negligencia o imprudencia propició la apertura de una matrícula inexistente, situación que omitió denunciar oportunamente, y que derivó en la frustrada entrega en posesión del inmueble subastado, causando daños -de modo injustificado- al adquirente de esa supuesta propiedad. Si la empresa hubiera instado oportunamente la anulación de la matrícula Z-6942 se podría haber evitado el proceso de subasta y las consecuencias que de allí derivaron para Luis Raúl Gómez Pardo y que se traducen en los daños y perjuicios que sus herederos hoy reclaman.

Sumado a lo anterior, se advierte que la codemandada Azucarera Argentina SACEI fue declarada rebelde, no contestó demanda, no ofreció ni produjo prueba, de modo que las premisas sobre las que se asienta su declaración de responsabilidad no han sido desvirtuadas por argumentos o prueba en contrario.

En virtud de lo expuesto, estando acreditados los presupuestos de responsabilidad generadora del deber de indemnizar, habiéndose conculcado el deber de no dañar y ponderando que Azucarera Argentina SACEI ha intervenido activamente en la constitución del error registral, corresponde declarar su responsabilidad en el caso que nos ocupa.

V-C) En cuanto a la responsabilidad que se atribuye al Escribano Domingo Minniti, corresponde formular las siguientes consideraciones.

A los efectos de esclarecer la responsabilidad del escribano de registro, corresponde remitirse a los conceptos vertidos por el alto Tribunal Federal en el *leading case* “Vadell” antes citado.

En torno al *status jurídico* del escribano, el máximo Tribunal advirtió la necesidad de indagar “si la actividad del escribano de registro constituye una modalidad dentro de la categoría de los funcionarios públicos con las consecuencias legales que de ello derivan y que son las que cabe considerar o, por el contrario, el ejercicio de una profesión, bien que dotada del atributo de la fe pública y sometida a una particular relación con el Estado que se manifiesta a través del acto de la investidura, el control y las facultades disciplinarias, pero que no participa *stricto sensu* de aquel carácter”.

A continuación, expresó la Corte: “Si bien no caben dudas de que el escribano, como fedatario, cumple una función pública por la investidura con la que el Estado lo somete a su superintendencia (arts. 17, 35 y sigts. de la ley 12.990), es evidente que no se presentan las notas características de la relación de empleo público que permitan responsabilizarlo por las consecuencias de su desempeño, ya que no existe dependencia orgánica respecto de los poderes estatales cuyas plantas funcionales no integra, no está sometido al régimen de subordinación jerárquica que le es propio ni se dan a su respecto otras características de un vínculo permanente con la administración como puede serlo, en su medida, la remuneración”.

En definitiva, el escribano de registro “es un profesional del derecho afectado a una actividad privada, pero con atributos que en parte lo equiparan a la gestión pública, cuyos actos, vinculados al

comercio jurídico privado, dan fe de estas relaciones privadas y no expresan la voluntad del Estado como éste normalmente la exterioriza a través de sus órganos".

En concordancia con ese criterio, el artículo 1 de la Ley de ejercicio de la profesión de Escribano o Notario N° 5.732, establece: "Los escribanos públicos o notarios, son profesionales del derecho, funcionarios públicos depositarios de la fe pública notarial. Como profesionales del derecho asesoran a las partes intervinientes en cualquier clase de negocio jurídico, dan su consejo y ejercen su ministerio de conciliación extrajudicial".

Pues bien, siendo el escribano de registro un profesional del derecho y no un funcionario público *stricto sensu* subordinado a la Administración, cabe analizar su responsabilidad en el marco de los institutos propios del derecho civil (artículos 1716, 1717, 1721, 1724, 1726, 1737 y 1749 del CCyCN), a las que debemos añadir los artículos 1725 y 1768 del CCyCN.

En especial, el artículo 1768 del CCyCN dispone: "Profesionales liberales. La actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer. La responsabilidad es subjetiva, excepto que se haya comprometido un resultado concreto. Cuando la obligación de hacer se preste con cosas, la responsabilidad no está comprendida en la Sección 7a, de este Capítulo, excepto que causen un daño derivado de su vicio. La actividad del profesional liberal no está comprendida en la responsabilidad por actividades riesgosas previstas en el artículo 1757".

A su vez, la normativa civil ha de integrarse particularmente con la Ley Provincial N° 5732 que regula el ejercicio de la profesión de escribano.

El artículo 2, establece: "En ejercicio de la función y fe pública instrumental deben interpretar la voluntad de los requirentes, dándole forma legal, cuidando de la exactitud de lo que puedan ver, oír o percibir y de la eficiente estructuración jurídica del instrumento público notarial".

El artículo 6, dispone: "Compete al escribano de registro:.. 7. La relación y estudio de antecedentes de dominio, y de otras legitimaciones".

En particular, el artículo 49 prescribe: "La confección del documento a los fines y con el alcance que esta ley atribuye a la competencia notarial, es función privativa del autorizante, quien deberá: 4. Realizar el examen de la capacidad y legitimación de las personas y los demás presupuestos y elementos del acto; 5. Realizar el estudio de los antecedentes en los asuntos en que se requiera su intervención; 6. Redactar con estilo claro, conciso y lenguaje técnico"

Finalmente, el artículo 181 establece: "La responsabilidad de los escribanos en el ejercicio de sus funciones profesionales es de carácter civil, penal, administrativa y profesional".

Pues bien, en orden a examinar la responsabilidad que se atribuye al Escribano Domingo Minniti hemos de volver -en lo pertinente- a los antecedentes que registra este caso.

En primer lugar, se advierte que el Escribano Minniti intervino en las operaciones de compra de 15/09/1964 (lote 3 y lote VI) y 23/10/1964 de la SA Carlos J. Buffo ACIyF (lote 1 y lote V).

Recordemos aquí que, con posterioridad a esas operaciones, en fecha 02/01/1971, "la Dirección Provincial de Catastro registró el plano de unificación y división (plano n° 916, serie E) practicado por el Ing. Fernando de Estrada sobre el plano de mensura y división del Ing. Gerónimo Helguera. **La registración del plano 916/E produjo la anulación de los padrones de origen 152.738, 152.744 y 152.745; y quedaron vigentes cuatro padrones: 52.703, 155.802, 155.803 y 155.804**".

Luego, intervino en la Escritura N° 1992 del 23/12/1971 en que SA Carlos J. Buffo ACIyF vendió cuatro inmuebles a la SA Azucarera SACEI.

Se observa que para describir estos inmuebles, “el escribano Minniti aludió primero a la forma en que fueron designados en el plano de mensura del Ing. Helguera... A continuación, el escribano Minniti identificó los cuatro inmuebles según la denominación y dimensiones del plano de mensura del Ing. de Estrada Finalmente, la escritura consignó que el plano del Ing. de Estrada consignaba que la nomenclatura catastral de los inmuebles eran los siguientes padrones: 52.703, 152.738, 152.744 y **152.745**”.

En el registro de la operación de compraventa instrumentada por Escritura 1992, “en el libro 19, folio 140, obra la solicitud de inscripción del Lote VI (padrón inmobiliario 152.745), y —también— de las fracciones A, B y C (cfr. fs. 124/125). Es decir, en el folio registral en que se asentó la inscripción del antiguo Lote VI, padrón 152.745 (que había sido anulado en Catastro), también se asentó la inscripción de las nuevas fracciones A, B y C, originadas con el plano vigente de unificación y subdivisión 916, serie E, practicado por el Ing. de Estrada”.

Asimismo, al registrarse la operación de compraventa de la Escritura N° 1992, alcanza a vislumbrarse que “tres de los lotes (con sus dimensiones y denominaciones) y padrones referidos ya habían sido dados de baja en Catastro Parcelario por la inscripción del plano de unificación y subdivisión 916 E que originó las fracciones A, B y C. La descripción de estas fracciones con sus padrones vigentes (155.802, 155.803 y 155.804) fue anexada al folio 140, donde consta la inscripción del antiguo Lote VI, padrón 152.745”.

Seguidamente, el Escribano Minniti intervino en la escritura de hipoteca N° 304 de fecha 30/06/1986, donde Azucarera Argentina hipotecó los inmuebles que había adquirido con la compraventa instrumentada por Escritura N° 1992.

En ese acto, cuando el notario describió a los inmuebles, “lo hizo de la misma forma que la escritura de compraventa 1992, del año 1971”, concretamente “describió primero las denominaciones, características y nomenclatura catastral que surgían del plano de mensura del Ing. Helguera; y, luego, las características que surgían del plano —vigente— del Ing. de Estrada”.

De particular interés resulta que la rogación de inscripción de hipoteca “alude al padrón 152.745 (que no estaba vigente en Catastro) y al Lote VI que surgía del anterior plano del Ing. Helguera”.

De allí que -recordemos- al tratar el punto **VII Costas**, la Sentencia N° 101/2018 consigna: “corresponde sopesar que la actora ha intervenido activamente, junto con el Esc. Minniti, en la constitución del error registral. En efecto, la apertura de la matrícula Z 6942 se realizó por solicitud del interesado, según el principio de rogación”

Ciertamente, la Dirección de Registro Inmobiliario consigna: “... existen casos puntuales en los cuales como consecuencia del sistema de inscripción vigente en la época dieron lugar a errores como el que nos ocupa, que fue inducido por el notario y la parte interesada, ya que la apertura de Z-6942 tuvo lugar como consecuencia del ingreso de la escritura de Hipoteca sobre esa fracción (N° 304 del 30/06/1986, Registro 7, entró N° 5236 del 11/07/86, asiento 1 del rubro 7)... en razón de que se registran documentos aptos para transmitir, modificar, constituir o extinguir derechos reales (art. 2 Ley 17801, apartado a), este Registro presupone que el inmueble existe físicamente”.

De lo hasta aquí expuesto, resulta que el Escribano Minniti intervino en las Escrituras de 15/09/1964 y 23/10/1964 (compras de SA Carlos J. Buffo ACIyF), 23/12/1971 (compra de SA Azucarera Argentina CEI) y, particularmente, intervino en la Escritura de Hipoteca N° 304 de 30/06/1986, que derivó en la constitución del error registral.

En la solicitud de inscripción de la operación de compraventa instrumentada por Escritura 1992 (libro 19, folio 140), se incluyó indebidamente el Lote VI, padrón inmobiliario 152.745, que había sido anulado en 1971 en virtud del plano de unificación y división N° 916, serie E.

Luego, en la rogación de inscripción de la escritura de hipoteca N° 304 del 30/06/1986, se alude “al padrón 152.745 (que no estaba vigente en Catastro) y al Lote VI que surgía del anterior plano del Ing. Helguera”.

Repárese que la rogación o solicitud de inscripción o anotación de fecha 11/07/1986, referida a la matrícula Z-6942, padrón inmobiliario N° 152.745, se encuentra suscripta por el Escribano Público Domingo Minniti, quien al describir el inmueble indica que se ubica en Arcadia, departamento Chicligasta, “designado como LOTE VI” (ver fs. 143 del Expte. N° 593/03 “Azucarera Argentina SA c. Gobierno de la Provincia de Tucumán -Registro Inmobiliario- s. Nulidad/Revocación”).

Por lo expuesto, estimamos que la actuación del Escribano Minitti luce contraria a la normativa civil y profesional antes citada.

En efecto, el hecho de incluir en Escritura N° 1992 y, especialmente, en Escritura N° 304 un inmueble que había dejado de existir jurídicamente en el año 1971, en virtud del plano n° 916, serie E, configura una deficiente estructuración jurídica del instrumento público notarial (Ley 5732, artículo 2) por no haberse realizado una adecuada relación y estudio de los antecedentes de dominio (Ley 5732, artículo 6.7).

Asimismo, se observa que en tales escrituras, el escribano aludió indebidamente al plano de mensura del Ing. Helguera que había sido dado de baja, lo que también ocurrió en la rogación de inscripción de hipoteca, donde se ubica la génesis del error registral.

A su vez -como se dijo en el apartado anterior- la errónea apertura de la matrícula registral, trajo como consecuencia la frustración del proceso de subasta realizado en la causa “Bruhl Teran”, en concreto, que el inmueble matrícula Z-6942 no pueda entregarse en posesión al adquirente Luis Raúl Gómez Pardo.

Queda acreditado de tal modo que el Escribano Minniti obró sin la debida prudencia y diligencia, sin pleno conocimiento de las cosas en el ejercicio de su profesión y sin valorar la previsibilidad de las consecuencias, lo que derivó en la frustrada entrega en posesión del inmueble subastado, causando daños -de modo injustificado- al adquirente de esa supuesta propiedad. Si el escribano hubiera tenido en cuenta que el Lote VI, padrón inmobiliario 152.745 fue anulado en 1971 en virtud del plano de unificación y división N° 916, serie E, el supuesto inmueble no se hubiera subastado y los daños y perjuicios causados se hubieran evitado.

Sumado a lo anterior, se advierte que el escribano Domingo Minniti fue declarado rebelde, no contestó demanda, no ofreció ni produjo prueba, de modo que las premisas sobre las que se asienta su declaración de responsabilidad no han sido desvirtuadas por argumentos o prueba en contrario.

En virtud de lo expuesto, estando acreditados los presupuestos de responsabilidad generadora del deber de indemnizar, habiéndose conculcado el deber de no dañar y ponderando que el escribano Domingo Minniti ha intervenido activamente en la constitución del error registral, corresponde declarar su responsabilidad en el caso que nos ocupa.

V-D) Finalmente, en relación a la responsabilidad que se endilga a la Provincia de Tucumán, cabe formular las siguientes apreciaciones.

El caso que nos ocupa refiere a un supuesto de responsabilidad extracontractual del Estado por actividad ilegítima, por lo que corresponde verificar si se configuran en la especie los presupuestos de procedencia de la acción deducida.

Como dijimos, la responsabilidad que se le endilga a la Provincia de Tucumán, debe ser analizada a través de los institutos específicos del derecho público.

En este contexto, resulta oportuno recordar que “para que se configure la responsabilidad extracontractual del Estado por su actividad ilícita en principio deben reunirse los siguientes requisitos: a) el Estado debe incurrir en una falta de servicio (art. 1112 del Código Civil), b) la actora debe haber sufrido un daño cierto, y c) debe existir una relación de causalidad directa entre la conducta estatal impugnada y el daño cuya reparación se persigue” (CSJN, 28/06/2005, “Ramos,

Graciela Petrona c. Córdoba, Provincia de y otra s. Daños y Perjuicios”, *Fallos*: 328:2546, entre muchos otros).

En el célebre caso “Vadell” antes citado, que precisamente versaba sobre errores registrales, la CSJN precisió que “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 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. 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, como fundamento de derecho positivo, recurrir al art. 1113 del Código Civil”.

Esta doctrina ha sido reiterada por el cimero Tribunal federal en numerosas oportunidades, entre otras, CSJN, 28/04/1998, “Zacarías, Claudio H. c. Córdoba, Provincia de s. Sumario”, *Fallos*: 321:1124; y CSJN, 12/08/2008, “Reynot Blanco, Salvador Carlos c. Santiago del Estero, Provincia de s. Daños y Perjuicios”, *Fallos*: 331:1690.

En particular, ha señalado la Corte que “aún 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 Código Civil” (CSJN, 05/10/1995, “Menkab SA c. Buenos Aires, Provincia de y otros s. Daños y Perjuicios”).

Ahora bien, derogado el viejo artículo 1112 del Código Civil, el fundamento normativo actual de la falta de servicio puede encontrarse en el artículo 1766 del Código Civil y Comercial (aplicable por analogía) vigente a la fecha, que dispone: “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, se rigen por las normas y principios del derecho administrativo nacional o local, según corresponda”.

Sabido es que una de las obligaciones primarias del operador jurídico, es interpretar el ordenamiento jurídico como un todo integral, cuyos subsistemas deben actuar en interrelación de necesaria coherencia. Desde esa perspectiva, no luce descabellado pensar que lo dispuesto en la

última parte del artículo 1766, opera como una norma de reenvío explícito a las disposiciones de derecho público local que regulan el contenido concreto de las obligaciones propias de cada servicio.

En otras palabras, el artículo 1766 vigente, habilita la integración de las normas del Código en materia de responsabilidad (principios generales del derecho conforme a lo decidido por la Corte Nacional en “Barreto”, aplicables previa adaptación -por analogía-), con el derecho público local que describe el contenido concreto de las obligaciones legales propias de cada servicio, obligaciones cuyo incumplimiento configura –eventualmente- la falta de servicio.

De esta manera, se advierte que la diferencia entre la novel disposición y su antecesora, es menos significativa de lo que aparenta, no bien se repara que el artículo 1766 vigente contiene un reenvío explícito al derecho público provincial, en lo que respecta al contenido de las obligaciones legales del servicio cuyo incumplimiento puede dar lugar a la falta de servicio, mientras que dicho reenvío ya estaba presente -pero implícito- en el viejo artículo 1112. Tal es la inteligencia que le había acordado la Corte Nacional al viejo artículo 1112, en el ya citado precedente “Barreto”, en donde sostuvo: “...La pretensión procesal subsume el caso, entonces, en un supuesto de responsabilidad extracontractual del Estado local por la presunta "falta de servicio" en que habría incurrido un órgano de la Provincia de Buenos Aires derivada del cumplimiento irregular de las funciones estatales que le son propias...11) Que lo expuesto conduce necesariamente -a fin de resolver el caso- al estudio del régimen jurídico administrativo local que sienta las bases del sistema provincial de seguridad pública y que determina las funciones esenciales y obligaciones del personal que lo integra (leyes 12.154 y 12.155, entre otras), interpretándolo en su espíritu y en los efectos que la soberanía provincial ha querido darle, todo lo cual no es del resorte de la Corte Suprema (Fallos 312:606; 319:1407; 322:617)....”. Con ello, sea que partamos de un reenvío explícito o implícito, y dejando a salvo que la aplicación de las disposiciones del derecho privado a la responsabilidad estatal es siempre por vía de analogía, los resultados a los que en definitiva conducía y conduce la integración normativa, son los mismos.

Por ello, la responsabilidad de la Provincia de Tucumán fundada en la falta de servicio, ha de complementarse con las disposiciones de la Ley Nacional N° 17.801 de Registro de la propiedad inmueble y de la Ley Provincial N° 3.690 reglamentaria de dicha Ley N° 17.801.

En lo que concierne al procedimiento de matriculación, el artículo 11 de la Ley N° 17.801 establece: “La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo”.

Mientras que el artículo 12 prescribe: “El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten”

A su turno, el artículo 13 dispone: “Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada. Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes”.

Luego, el artículo 17 dispone: “Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible”

Finalmente, el artículo 34 establece: “Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral”.

Por su parte, la Ley Provincial N° 3.690 en su artículo 2, reglamentario de los artículos 10 y 44 establece: “... La matriculación de los inmuebles se practicará a medida que sean presentados los títulos que constituyan, transmitan o declaren derechos reales relativos a los mismos”.

Finalmente, la misma Ley Provincial N° 3.690 en su artículo 2, reglamentario del artículo 13, prevé: “Los documentos que impliquen divisiones, anexiones, modificaciones o desmembramientos de inmuebles sólo podrán inscribirse previa presentación de plano aprobado por Catastro Parcelario o por la oficina que correspondiere”.

En orden a discernir si la Provincia de Tucumán ha incurrido o no en una falta de servicio por error registral, entendida como el funcionamiento irregular o defectuoso del servicio a su cargo, conviene recordar que en 07/12/2001 Azucarera Argentina SA formuló una presentación ante el Registro Inmobiliario en donde indicaba que existía una registración errónea en relación a la matrícula Z-6942.

Mediante Disposición N° 106 de fecha 11/11/2003 la Sra. Directora del Registro Inmobiliario resolvió no hacer lugar a lo solicitado por Azucarera Argentina SA.

Para así decidir, en tal acto administrativo la autoridad consideró que “de los asientos de la matrícula en cuestión se desprende que el supuesto error de registración no es susceptible de ser subsanado en sede registral toda vez que existen inscripciones vigentes de hipoteca y embargos (asientos 5, 10 y 11 del rubro 7) por lo que se afectarían derechos de terceros; Que en el asiento 14 del rubro 7 de la matrícula Z 6942 consta inscripta y en vigencia, con fecha 13/03/03 una medida de no innovar ordenada por el Juzgado de Conciliación y Trámite Laboral de la IVa. Nominación, en virtud de la cual no debe modificarse el estado de hecho y de derecho del inmueble en ella matriculado; Que, la anulación de la matrícula señalada no puede considerarse encuadrada en el artículo 35 de la Ley 17801, excede las facultades de esta Dirección por las razones señaladas y debe plantearse en sede judicial; razón por la cual deberá ponerse en conocimiento del Poder Ejecutivo de la Provincia a fin de que se inicien las acciones pertinentes si así correspondiere Que debe ordenarse una investigación administrativa en los términos del artículo 36 de la ley 5473 y sus modificatorias" (cfr. fs. 679 del Expte. N° 593/03 “Azucarera Argentina SA c. Gobierno de la Provincia de Tucumán - Registro Inmobiliario- s. Nulidad/Revocación”).

Al examinar la postura asumida por el Registro Inmobiliario, la Sala II de esta Excma. Cámara en Sentencia N° 101/2018 destacó que “el Registro no negó que exista un error registral Por el contrario, la disposición 106 sugirió que sí existía un error respecto de la matrícula Z 6942. De ahí que dispusiera, por un lado, que se elevara un informe al Ministro de Economía para que inicie las ‘acciones que correspondan’, dado que —según consideró— la anulación de la matrícula debía plantearse en sede judicial. Y por otro lado, ordenara ‘la realización de una investigación En síntesis, las consideraciones realizadas por el Registro Inmobiliario (tanto en la disposición 106 como en otras actuaciones que constan en autos) exteriorizan cierta conformidad con el hecho alegado de que en este caso efectivamente existe un error registral relativo a la matrícula Z 6942”.

A su vez, el Registro Inmobiliario informa que “la tarea de calificación de los documentos que ingresan para su toma de razón en los términos y con los alcances que establecen las leyes registrales 17.801 y 3690 (art. 2, 3, 6, 7, 8, 15, etc), corresponde al sector Registraciones Reales [de la Dirección de Registro Inmobiliario], dentro del cual un registrador califica y registra y otro verifica, controlando la tarea realizada" (cfr. informe del Registro Inmobiliario obrante a fs. 812 del citado

Expte. N° 593/03).

En efecto, luce injustificada la conducta de la Provincia de Tucumán (Dirección de Registro Inmobiliario) de inscribir dos hipotecas en los años 1986 y 1987, sobre un inmueble que había dejado de existir jurídicamente en el año 1971, en virtud del plano de unificación y división n° 916, serie E.

Parece claro que la tarea de calificación, verificación y control de los documentos no ha sido eficiente en el Registro Inmobiliario, ni conforme a las obligaciones a su cargo (Ley Nacional N° 17.801 y Ley Provincial N° 3.690), en la medida en que se omitió tener en cuenta el plano de unificación y división de 1971 que derivó en la supresión de la matrícula Z 6942, lo cual se traduce en un defectuoso servicio prestado por la repartición que determina la responsabilidad estatal.

Como se dijo, el Registro Inmobiliario no negó que exista un error registral (solo indicó que el error no era susceptible de ser subsanado porque se afectarían derechos de terceros), de ahí que dispusiera, por un lado, que se elevara un informe al Ministro de Economía para que inicie las "acciones que correspondan"; y por otro lado, que se ordenara la realización de una investigación para deslindar responsabilidades.

A su vez, la errónea inscripción de la matrícula registral, trajo como consecuencia la frustración del proceso de subasta realizado en la causa "Bruhl Teran", en concreto, que el inmueble matrícula Z-6942 no pueda entregarse en posesión al adquirente Luis Raúl Gómez Pardo.

Si el servicio hubiera funcionado correctamente, en concreto, si se hubiera rechazado la rogación o solicitud de inscripción de la matrícula Z-6942, se podría haber evitado el proceso de subasta y las consecuencias que de allí derivaron para Luis Raúl Gómez Pardo y que se traducen en los daños y perjuicios que sus herederos hoy reclaman.

Sumado a lo anterior, se advierte que la Provincia de Tucumán no contestó demanda y paralelamente las pruebas ofrecidas no fueron conducentes para determinar la regularidad del servicio prestado, de modo que las premisas sobre las que se asienta su declaración de responsabilidad por falta de servicio no han sido desvirtuadas por argumentos o prueba en contrario.

En resumidas cuentas, atento que la parte actora ha demostrado una conducta estatal antijurídica imputable al Estado y que configura falta de servicio (entendida como el funcionamiento irregular o defectuoso del servicio a su cargo) y ponderando que los daños invocados fueron causados por la actividad estatal de que se agravian los actores (error en la inscripción del Registro Inmobiliario), concluimos que -en esta causa- se configuran los presupuestos de procedencia de responsabilidad extracontractual por actividad ilícita del Estado que justifica la procedencia de la acción de daños y perjuicios, por lo que corresponde declarar la responsabilidad del Estado Provincial en el caso que nos ocupa.

V-E) Atento al resultado a que se arriba, corresponde determinar y prorratear el grado de responsabilidad que pesa sobre cada uno de los codemandados Azucarera Argentina SACEI, Escribano Domingo Minniti y Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario).

Como se dijo, median en el caso obligaciones concurrentes -in solidum-, que se caracterizan por la existencia de un solo acreedor, un mismo objeto, pero distintas causas en relación a cada uno de los deudores.

En virtud de las circunstancias que rodean el caso, y las causas e incumbencias que involucran a cada uno de los demandados, estimamos prudencialmente que el actuar negligente de Azucarera

Argentina SACEI ha contribuido a causar el daño en un 30%, el escribano Domingo Minniti en un 35%, mientras que la falta de servicio de la Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario) hizo lo propio en el 35% restante.

Por ello, corresponde distribuir la responsabilidad entre Azucarera Argentina SACEI, Escribano Domingo Minniti y Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario), en una proporción del 30%, 35% y 35% respectivamente.

VI-A) Así determinada la responsabilidad, cabe ingresar al tratamiento de los rubros y montos pretendidos.

VI-B) Del escrito de demanda se desprende que los actores peticionan el resarcimiento de dos rubros, **daño emergente** y **lucro cesante**: "...6) RUBROS RECLAMADOS: DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE: Del relato de los hechos se desprende con claridad que el Sr. Gómez Pardo ha sufrido un evidente daño patrimonial". Tal es el objeto de la pretensión resarcitoria.

Ello con presidencia de los parámetros de cuantificación que a continuación proponen a efectos de valorizar cada uno de estos rubros: el valor del inmueble -por un lado- y el rendimiento esperado y frustrado como consecuencia de la conducta antijurídica -por el otro-. Con esto queremos remarcar que la pretensión tal como fue propuesta involucra dos rubros resarcitorios, de naturaleza patrimonial: daño emergente y lucro cesante, constituyendo ello el *thema decidendum* que este Tribunal está llamado a decidir; a lo que cabe agregar que el Tribunal no se encuentra constreñido por las *argumentaciones* ensayadas por las partes en pos de justificar la procedencia de cada rubro, tanto como su cuantía, es decir, los argumentos con los que se pretende justificar *por qué monto* debe proceder la indemnización de cada rubro.

La aclaración es importante pues, tal como se verá, sin apartarse de los rubros indemnizatorios pretendidos ni de la plataforma fáctica (los hechos y antecedentes del caso), este Tribunal atribuirá a la lesión invocada por la parte actora en lo relativo al daño emergente sufrido, un alcance o efecto jurídico diferente del que propone la parte actora en lo atinente a su cuantificación, constituyendo ésto último una actividad de subsunción jurídica privativa del órgano jurisdiccional.

Sobre el punto, la Corte Suprema Provincial ha tenido oportunidad de decir que "**el órgano judicial no se encuentra constreñido a seguir a las partes en su argumentación relativa a la aplicación del derecho** y puede, por el contrario, hacer mérito de hechos aportados por ellas al proceso, aunque no hayan sido expresamente invocados en los respectivos escritos constitutivos de la controversia, cuando guardan estrecha relación con las pretensiones deducidas en autos y se encuentran abarcados por la cuestión de derecho sometida a su decisión (cfr. CSJT: 18/12/2000, "Valdez Manuel Antonio vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Indemnizaciones", Sentencia N° 1.085; 21/3/2007; "Banco de la Provincia de Tucumán vs. Seleme José Nicolás y Otros s/ Cobro Ejecutivo de pesos", Sentencia N° 183; 27/6/2008, "Gobierno de la Provincia de Tucumán -D.G.R.- vs. Morano Omar Alfredo s/ Ejecución Fiscal", Sentencia N° 600; 21/5/2009, "Mercado Aniceto Antonio vs. Gascrigon muebles y otra s/ Daños y perjuicios"; Sentencia N° 462; entre muchas otras)... El principio dispositivo impone la regla de que son las partes, exclusivamente, quienes determinan el thema decidendum, pues el órgano judicial debe limitar su pronunciamiento tan sólo a lo que ha sido pedido por aquéllas; no ocurre lo mismo, sin embargo, con la determinación de las normas jurídicas aplicables al caso, pues en lo que a ello concierne, el magistrado debe atenerse exclusivamente a su conocimiento del orden jurídico vigente -iura novit curia-, con prescindencia de las afirmaciones o argumentaciones de orden legal formuladas por los litigantes (cfr. PALACIO, Lino E., Derecho Procesal Civil, 2ª ed., T. I, Abeledo-Perrot, Bs.As., p. 258/260)... Desconocer el alcance e

implicancia de la mentada facultad-deber que, en el ámbito local, consagra el artículo 34 del CPCyC, conduciría al absurdo de que el órgano judicial, por limitarse a los argumentos jurídicos que le proponen actor y demandado, se vea forzado a tener que adoptar, a sabiendas, una solución legalmente incorrecta (cfr. CSJT, 15/10/2013, "Caja de Seguros S.A. vs. Provincia de Tucumán [Dirección de Comercio Interior] s/ Contencioso administrativo", Sentencia N° 807). Por ello en doctrina se ha sostenido que el principio iura novit curia significa pura y simplemente que el juez no se encuentra atado por los errores y omisiones de las partes y que, en la búsqueda del derecho, todos los caminos se hallan abiertos ante él (COUTURE, Eduardo; Fundamentos del derecho procesal civil, 3ª ed. [póstuma], Depalma, Bs.As., p. 286)... Siguiendo la línea jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en cuanto a que **la decisión de la causa por razones legales no invocadas por las partes no constituye violación constitucional alguna y sí sólo el ejercicio de la facultad judicial de suplir el derecho** (Fallos: 219:67; 247:381), este superior Tribunal provincial ha señalado: "el imperativo de congruencia en la sentencia exige que medie conformidad entre ésta, la demanda y su responde, vale decir, que la decisión se ajuste a la materia fáctica oportunamente introducida y debidamente sustanciada en el juicio, sin que la calificación jurídica que hacen las partes sea vinculante para el tribunal, quien, en virtud del axioma iura novit curia, debe aplicar el derecho que estime que corresponda. **La labor de subsunción, esto es, el encuadramiento de la plataforma fáctica dentro de una categoría o concepto jurídico, es materia que compete exclusivamente al tribunal y no a las partes**. Mientras no se observe en la determinación del derecho apartamento de las circunstancias fácticas del proceso y falta de adecuación a la pretensión incoada en la demanda (lo que no se verifica en el caso), toda violación al principio de congruencia y a los términos en que quedó trabada la litis contestatio debe ser descartada" (CSJT, 06/02/2009, "Burgón Manuel Andrés vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán [Banco Residual] s/ Daños y Perjuicios", Sentencia N° 23)... Descartado entonces que, en los términos de la congruencia procesal, configure un exceso o arbitrariedad **la mera circunstancia de tomar en consideración un hecho que integra la materia fáctica de la causa, aun cuando las partes no le hayan atribuido el mismo efecto jurídico**".

VI-C) Sentado lo anterior, el art. 1738 CCCN establece que la indemnización comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima, rubro que tradicionalmente se denomina *daño emergente*.

La doctrina explica que "el daño emergente consiste en el valor de la pérdida que se haya sufrido, lo que implica un empobrecimiento del patrimonio del acreedor, a raíz del hecho ilícito o del incumplimiento de la obligación. Este concepto genérico se trasunta en la órbita contractual, diciendo que el daño emergente está constituido por la obligación que falta, cuya indemnización se logra mediante el correspondiente equivalente pecuniario y los daños (emergentes) que sufre el acreedor **independiente del valor de la prestación frustrada**" (Mayo, Jorge A., comentario al art. 519, en *Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado*, dirigido por Belluscio, Augusto C. y coordinado por Zannoni, Eduardo A., Astrea, Buenos Aires, 1979, T° 2, p. 718 - citado en Alterini, Jorge H. (Director General), *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético*, 3era. edición actualizada y aumentada, Thompson Reuters-La Ley, Buenos Aires, 2019, T° VIII, p. 249-).

Los actores *argumentan* que la cuantificación del rubro daño emergente debe realizarse considerando el "valor del inmueble". Por tal concepto reclaman la suma de $122.310.000, considerando que nos encontramos ante un inmueble con aptitud agrícola y productiva, ubicado en una zona típicamente cañera, cuya extensión es de 302 hectáreas.

Remiten al informe del Ingeniero Agrónomo Diego Adler, quien en el apartado "valor de venta de la tierra en el mercado", considera razonable esperar un valor de mercado de 10.000 USD/Ha para una explotación cañera en plena productividad de 302 Has de superficie, ubicadas en la zona de Arcadia.

Consecuentemente, arriban a la suma de USD 3.020.000, que si se multiplica por $40,50 (sostienen una equivalencia de USD1=$40,50 al día 06/03/2019) se llega a la suma reclamada de $122.310.000.

Atento al rubro solicitado, se impone recordar que Luis Raúl Gómez Pardo resultó adjudicatario del inmueble matrícula Z-6942 como consecuencia de la subasta ordenada en la causa “Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnizaciones”, Expte. N° 985/95, tramitado ante el Juzgado de Conciliación y Trámite del Trabajo de la IV° Nominación.

Como dijimos, por Sentencia N° 487 de 16/12/2003 el Juzgado interviniente ordenó la entrega de la posesión del inmueble subastado.

Sin embargo, la entrega de la posesión no pudo hacerse efectiva debido a que la Sala II° de la Cámara en lo Contencioso Administrativo, en autos “Azucarera Argentina SA”, Expte. N° 593/03, mediante Sentencia N° 101 de fecha 12/03/2018 dispuso la anulación de la inscripción registral de la matrícula Z 6942, siendo declarado jurídicamente inexistente el inmueble subastado.

En orden a discernir la posición jurídica de quien adquirió un inmueble en subasta pública, cabe señalar que “la subasta judicial no es plenamente equiparable al contrato de compraventa inmobiliaria, como tampoco al remate público regulado en el Código de Comercio, sino que es eminentemente un acto jurisdiccional de naturaleza publicista mediante el cual el órgano estatal competente ejecuta la conversión de bienes de propiedad del deudor (en el caso de autos, fallido por añadidura) en una suma líquida de dinero, con la finalidad de satisfacer el derecho del o los acreedores insatisfechos; sin perjuicio de ello sólo pueden aplicarse en forma supletoria normas del Código Civil y de Comercio en la medida en que no sean incompatibles con tal naturaleza. (CNCiv., sala A, 21/5/96, “Waingarten Naum vs. Tortesi Marco y otro”, Rep. Jud. Doctrina Judicial, Bs. As., 1997, ed. La Ley, pág.1.481). Desde este punto de vista, el adquirente de un inmueble ejecutado mediante subasta pública es un tercero respecto al ejecutado al no haber intervenido éste en la enajenación, y también es en definitiva, un sucesor singular del anterior titular de dominio del bien (SCBA, 21/11/89 Epherram Andrés vs. Marchesi S. A. quiebra, id. ob. cit., pág.1.482)” (Cámara en lo Civil y Comercial Común de Tucumán, Sala III, Sentencia N° 118, 18/04/2013, “Kuchar, Marcos Teófilo y otro c. Ayala, Pablo y otro s. Reivindicación”).

De acuerdo a las particulares circunstancias que rodean este caso, estimamos que el rubro daño emergente reclamado en la demanda no puede ser cuantificado considerando, conforme a la argumentación que proponen los actores, el “valor del inmueble” toda vez que no han logrado acreditar la tradición o modo como presupuesto elemental del resarcimiento que pretenden. En efecto, la entrega de la posesión del inmueble subastado no se hizo efectiva porque se dispuso la anulación de la matrícula Z 6942 y se declaró la inexistencia jurídica del mismo.

Es decir, el “título” que invocan los actores consiste en un acto jurisdiccional de naturaleza publicista que luce manifiestamente insuficiente para fundar el efecto jurídico que persigue la argumentación de los actores en lo atinente a la cuantificación del rubro daño emergente (criterio del “valor del inmueble”). Esto como consecuencia de que no pudo verificarse la tradición posesoria como modo suficiente para la transmisión o constitución del derecho real de dominio (cfr. artículo 1892 del CCyCN).

Es que si el inmueble nunca ingresó efectivamente en el patrimonio de la parte actora, forzoso es concluir que la supuesta pérdida de aquel bien no puede ser vista como una detracción patrimonial (un bien no puede ser detraído de un patrimonio al que nunca ingresó). Luego, el valor actual de mercado del bien en cuestión no puede erigirse en un criterio admisible de cuantificación del rubro daño emergente.

Ello no significa que no corresponda ningún resarcimiento en concepto de daño emergente, sino que -por el contrario- sin apartarnos de los hechos del caso ni de la petición formulada, consideramos que el rubro daño emergente debe cuantificarse atendiendo al monto de dinero desembolsado por la parte actora en el marco de la subasta judicial que ulteriormente se vio frustrada, expresado en valores actuales. Esto en el entendimiento de que tal desembolso de dinero es lo que mejor representa el valor económico (perdido) de la operación que los actores pretendían -y no consiguieron- perfeccionar, la justa medida de su empobrecimiento; y por ende el que mejor refleja el menoscabo patrimonial sufrido por los actores, siendo por consiguiente el criterio más razonable de cuantificación del rubro daño emergente, aun cuando deba ser traducido a valores actuales.

La doctrina que seguimos apoya esta solución en la siguiente cita de jurisprudencia, que compartimos: “el importe reclamado por daño emergente por quien se vio privado de adquirir un inmueble en virtud de la expedición de un informe falso por el Registro de la Propiedad **debe ceñirse al monto del dinero pactado en la celebración contractual y no al valor real y actual de la propiedad, pues, como la venta nunca se perfeccionó, se tornó imposible la disposición y la incorporación del bien al patrimonio de la demandante**” (CCiv.Com. Santiago del Estero, 15/8/2013, “Petróleo y Transporte S.R.L. c. Pcia. de Santiago del Estero y/u otro s. Daños y perjuicios - beneficio de litigar sin gastos”, LLNOA, 2013 (noviembre), 1166 - citado en Alterini, Jorge H. (Director General), ob. cit., p. 250).

De los autos “Bruhl Terán” (fs. 342, 345, 346 y 347) se desprende que el Sr. Luis Raúl Gómez Pardo abonó la cantidad de $68.400 en fecha 10/12/1999, que se discrimina en 10% en concepto de precio de subasta ($36.000), 3% de comisión ($10.800), 3% de DGI ($10.800) y 3% por Ley de Sellos ($10.800).

De los mismos autos “Bruhl Terán” (fs. 1011 y 1012), resulta que en fecha 23/09/2003 Luis Gómez Pardo abonó la suma de $324.000 en concepto de saldo del precio de subasta.

Sin embargo, teniendo en cuenta la depreciación monetaria de las sumas depositadas al tiempo de este pronunciamiento a raíz del proceso inflacionario por el que atraviesa el país (siendo ello un dato de la experiencia común), a los fines de expresar las mismas en valores actuales, se aplicará la tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha en que cada suma fue abonada hasta la fecha de esta sentencia.

Este cálculo es al solo y único efecto de expresar los valores ingresados por el Sr. Luis Raúl Gómez Pardo, con criterio de actualidad, no tratándose -en sentido estricto- de intereses que se adicionan al capital.

Por consiguiente, la suma de $68.400 abonada en fecha 10/12/1999, expresada en valores actuales asciende a $556.000,44. Mientras que la suma de $324.000 depositada en 23/09/2003, expresada en valores actuales asciende a $2.284.243,74.

La sumatoria de ambos importes da como resultado la cantidad de $2.840.244,18 que corresponde a la cifra abonada en la subasta por el Sr. Luis Raúl Gómez Pardo, expresada en valores actualizados.

Ahora bien, de la compulsa de los autos “Bruhl Terán” (fs. 1624/1625 y providencia del 14/09/2020) surge que el Juzgado interviniente ya ordenó la devolución de $454.314,17, en concepto de restitución de fondos abonados en el marco de la subasta y que corresponde detraer del total antes fijado.

Así las cosas, cabe determinar en $2.385.930,01 ($2.840.244,18 - $454.314,17 = $2.385.930,01) el resarcimiento que corresponde a la parte actora por la imposibilidad de recibir el inmueble subastado, en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad.

Atento al esquema de distribución de responsabilidad detallado, Azucarera Argentina SACEI deberá abonar la suma de $715.779 (30% del importe total), el Escribano Domingo Minniti deberá abonar la suma de $835.075,50 (35% del importe total) y la Provincia de Tucumán deberá pagar la suma de $835.075,50 (35% del importe total), todo ello con criterio de actualidad.

VI-D) Finalmente, los actores persiguen el resarcimiento del lucro cesante por la suma de $45.276.000, proponiendo, a los efectos de su cuantificación, atender al "rendimiento", mensurando la productividad que hubiese tenido el inmueble para el adquirente, explotado por vía de arriendo.

Sostienen que, conforme peritaje del Ingeniero Adler adjuntado a la demanda, desde el 16/12/2003 en que se dictó orden de entrega de posesión del inmueble subastado, hasta septiembre de 2018, se arriba a un total de 53.900 bolsas de 50 kg. de azúcar que, si se multiplican por $840 (precio promedio de la bolsa de azúcar al 06/03/2019), alcanza el importe de $45.276.000 requerido en este ítem resarcitorio.

Al respecto, cabe recordar que el lucro cesante está configurado por las ventajas económicas esperadas de acuerdo a probabilidades objetivas debida y estrictamente comprobadas, cuya admisión requiere una acreditación suficiente del beneficio económico (cfr. CSJN, Fallos: 328:4.175). Asimismo, a los fines de su resarcimiento no se requiere la absoluta certeza de que la ganancia esperada se hubiese obtenido, sino que basta una probabilidad suficiente de beneficio económico (cfr. CSJN: Fallos: 327:3.041).

La determinación del lucro cesante se sustenta en la prueba de la actividad productiva que se desarrollaba, de las ganancias que por ella se percibía y del impedimento temporal que habría obstado a su continuación, infiriéndose que, según el curso ordinario de las cosas, los beneficios habrían subsistido en ese período de no haber mediado el acto ilícito (cfr. CSJN, Fallos: 318:2.228).

Ahora bien, en el caso que nos convoca la parte actora no acreditó que hubiera dejado de percibir un beneficio económico esperado, no habiendo elementos de prueba que demuestren las probabilidades objetivas de ventajas que no se produjeron por haberlo impedido el frustrado proceso de subasta.

No se arrimaron pruebas individualizadas de las pérdidas sufridas, ni de la frustración de ganancias esperadas o de sumas concretas dejadas de percibir (ej. ofrecimiento de contrato de arriendo), como tampoco se acreditó un quebranto patrimonial a consecuencia del hecho.

El informe del Ingeniero Adler adjuntado a la demanda luce claramente insuficiente para fundar el lucro cesante, en la medida en que sólo refiere a un cálculo teórico del monto que la parte actora podría haber obtenido en caso de arrendar el inmueble adquirido, sin que consten elementos particulares de una probabilidad objetiva que se perdió.

A su turno, el informe pericial del Ingeniero Federico Gómez Omil (ver presentación del 06/09/22 en CPA-2) luce igual de insuficiente para fundar este rubro resarcitorio, toda vez que informa la producción neta que podría haberse obtenido en un campo de 302 hectáreas en el período 2004/2018 (16.265 bolsas de azúcar de 50K para un arrendatario), cálculo genérico y eventual que no llegó a vincularse a algún negocio concreto fallido a raíz del evento de marras.

En otras palabras, ambos informes parten de premisas que se vislumbran demasiado hipotéticas e inciertas como para configurar un punto de partida válido para inferir que en el caso existieron *probabilidades objetivas de ventajas económicas que luego no se produjeron*. Tal es la premisa que concretamente debe acreditarse para la procedencia de un rubro como el que se examina.

Al respecto, cabe recordar que “la carga de la prueba es un imperativo del propio interés, de modo que es facultativa, pero su ejercicio u omisión determina para su titular pasivo, que se computen o no a su favor defensas, pruebas o derechos, sin que exista posibilidad alguna de coaccionarlo a su ejecución. La carga tiende a la conservación de un derecho y no a su adquisición, siendo su titular libre de cumplimentarla, sin que su incumplimiento importe ilicitud, sino la caducidad, o pérdida de un derecho ya existente” (CSJT, Sala Civil y Penal, Sentencia N° 920, 30/10/2001, “González Orlando Silvio c. Gallardo Galeas Pedro y otros s. Daños y Perjuicios”; y CSJT, Sala Civil y Penal, Sentencia N° 2276, 22/11/2019, “Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. c. Soldati, Silvio Dardo y Soldati Ernesto Enrique S.H. y otros s. Cobro Ejecutivo”).

En igual dirección, dijo nuestro máximo Tribunal local: “Y es que la carga probatoria resultará determinante frente a hechos inciertos, dudosos o simplemente no probados por los litigantes puesto que, como el juez no puede dejar de juzgar bajo el pretexto de oscuridad, silencio o insuficiencia de las leyes (doctrina art. 15 CC), en los casos dudosos apelará a los principios que reglan el "onus probandi" y dictará sentencia responsabilizando a la parte que, según su posición en el pleito, debió justificar sus afirmaciones sin llegar a formar la convicción judicial sobre los hechos controvertidos (cfr: Arazi, Ronald - Fenochietto, Carlos, "CPCCN, comentado y concordado con el CPCC de Bs.As.", comentario art. 377). Es decir que las reglas sobre la carga probatoria se dan para evitar que el juez arribe a un "non liquet" en relación a la cuestión de derecho a causa de lo dudoso de los hechos” (CSJT, Sala Civil y Penal, Sentencia N° 615, 31/07/2002, “HSBC Banco Roberts S.A. c. Cerviño, Hugo Valeriano s. Ejecución Hipotecaria”).

En virtud de lo expuesto, se concluye que la pretensión de resarcimiento por lucro cesante configura un daño incierto, hipotético y meramente eventual, que como tal no es resarcible, por lo que corresponde rechazar el rubro resarcitorio analizado (cfr. CSJN, 12/09/1995, “Scamarcia, Mabel y otro c. Buenos Aires, Provincia De y otros s. Daños y Perjuicios”, Fallos: 318:1715).

VII) En orden a lo explicitado hasta aquí, corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por la parte actora y, en consecuencia, condenar a Azucarera Argentina SACEI, al Escribano Domingo Minniti y a la Provincia de Tucumán a pagar la indemnización que corresponde en concepto de daños y perjuicios sufridos como consecuencia de haberse declarado jurídicamente inexistente el inmueble identificado con la matrícula registral Z-6942, Lote VI, Padrón N° 152.745, adjudicado al causante Luis Raúl Gómez Pardo, mediante subasta pública ordenada en autos “Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnización”, tramitados por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la IV° Nom.

Atento al modo en que se distribuye la responsabilidad en el caso, se condenará a: *(i)* Azucarera Argentina SACEI a pagar la suma de $715.779 (pesos: setecientos quince mil setecientos setenta y nueve) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad; *(ii)* escribano Domingo Minniti a pagar la suma de $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad; *(iii)* Provincia de Tucumán a pagar la suma de $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad.

A los montos que deben abonar los codemandados, deberán añadirse intereses moratorios del 8% anual desde la fecha de cada desembolso efectuada por la parte actora como consecuencia de la subasta hasta la fecha de esta sentencia; desde allí y hasta que la suma reclamada se encuentre a disposición de los acreedores, el capital devengará los intereses de tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina.

Como dijimos, en fecha 10/12/1999 el Sr. Luis Raúl Gómez Pardo abonó la cantidad de $68.400 y en fecha 23/09/2003 depositó la suma de $324.000.

Si sumamos ambos desembolsos se arriba a un total de $392.400, donde $68.400 representa el 17,43% del total y $324.000 representa el 82,57% del total.

En consecuencia, atento a que en el marco de la subasta hubieron dos desembolsos con distintas fechas, el 17,43% de la suma que cada codemandado debe pagar, devengará intereses moratorios del 8% anual desde fecha 10/12/1999; mientras que el 82,57% de la suma que cada codemandado debe pagar devengará intereses moratorios del 8% anual desde fecha 23/09/2003. En ambos casos, hasta la fecha de la presente sentencia.

Cito: "...En el sublite, el recurrente cuestiona la tasa del 8% confirmada por la Cámara para cuantificar el interés moratorio pero "existe consenso en señalar que mientras la obligación sea de valor y no haya mutado su naturaleza a dineraria, por vía de la cuantificación en dinero que prevé el art. 772, debe aplicarse una tasa de interés puro, que tradicionalmente ha sido estimada entre el seis y el ocho por ciento anual" (Pizarro, Ramón D., "Los intereses en el Código Civil y Comercial", LL 2017-D, 991); criterio al que el pronunciamiento recurrido luce ajustado (CSJT, sentencia N° 975 del 13/06/2019, "Nisoria Mario David vs. Argañaraz, Oscar Alberto y Otros s/Daños y perjuicios"; sentencia N° 506 del 16/04/2019, "Ávila Mercedes Nora vs. Fernández Elsa Amanda y Otros s/Daños y perjuicios"; sentencia N° 1487 del 16/10/2018, "Vargas Ramón Agustín vs. Robledo Walter Sebastián s/ Daños y perjuicios"). El monto de condena contempla el valor real del bien afectado (art. 772 del CCyC) y el daño moratorio correspondiente. Y este último ha sido establecido con tasas diferenciadas desde la fecha del hecho hasta la fecha de la sentencia, y desde ésta, hasta la del efectivo pago; lo que se ajusta al régimen jurídico diverso (deuda de valor y deuda dineraria) por el que transita la obligación de resarcir el daño causado. Lejos de ofrecer reparos, el criterio del Tribunal luce orientado a preservar no sólo la plenitud de la reparación, sino también el principio de integridad del pago consagrado por nuestro ordenamiento legal (art. 869)..." (CSJT, Sala Civil y Penal, Sentencia N° 294, 26/05/2020, "Rodríguez, Héctor Atilio c. Iturre, Decene Héctor y otros s. Daños y Perjuicios"; entre otros).

Se estima adecuada la aplicación de la tasa activa a partir de la fecha de este pronunciamiento, en atención al principio de reparación plena y a efectos de mantener incólume el contenido económico de la Sentencia, sumado a la coyuntura económica actual, en que, la depreciación monetaria, a raíz del proceso inflacionario por el que atraviesa el país, es un dato de la experiencia común (cfr. art. 127 del nuevo CPCyC de aplicación en la especie por directiva del art. 89 del CPA) (CSJT, Sentencias N° 1267 del 17/12/2014; N° 1277 del 22/12/2014; N° 77 del 11/02/2015; N° 324 del 15/4/2015, entre muchas otras).

VIII) COSTAS Y HONORARIOS: Atento a la forma en que se resuelve, la atribución de responsabilidad aquí decidida y el principio objetivo de la derrota, las costas del principal se imponen en un 30% a cargo de Azucarera Argentina SACEI, 35% a cargo del Escribano Domingo Minniti, y en el restante 35% a cargo de la Provincia de Tucumán (cfr. art. 63 del nuevo CPCyC de aplicación en la especie por directiva del art. 89 del CPA).

Se reserva regulación de honorarios para su oportunidad.

EL SR. VOCAL DR. JUAN RICARDO ACOSTA, DIJO:

Estoy de acuerdo con los fundamentos esgrimidos por la Sra. Vocal preopinante, por lo que voto en idéntico sentido.

Por lo expuesto, esta Sala Ia. de la Excma. Cámara en lo Contencioso Administrativo,

RESUELVE:

I°) HACER LUGAR PARCIALMENTE, por lo ponderado, a la demanda promovida en fecha 07/03/2019 por Laura Elena Di Maio, Raúl Daniel Gómez Pardo, Laura Rosa Gómez Pardo, Luis Néstor Gómez Pardo y Andrea Carolina Gómez Pardo, en el carácter de herederos de Luis Raúl Gómez Pardo, en contra de Azucarera Argentina SACEI, del escribano Domingo Minniti y de la Provincia de Tucumán, a quienes se condena a pagar la indemnización que corresponde en concepto de daños y perjuicios sufridos como consecuencia de haberse declarado jurídicamente inexistente el inmueble identificado con la matrícula registral Z-6942, Lote VI, Padrón N° 152.745, adjudicado al causante Luis Raúl Gómez Pardo, mediante subasta pública ordenada en autos “Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnización”, tramitados por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la IV° Nom.

II°) CONDENAR a Azucarera Argentina SACEI a pagar a la parte actora la suma de $715.779 (pesos: setecientos quince mil setecientos setenta y nueve) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad, más intereses, con arreglo a lo considerado.

III°) CONDENAR a Domingo Minniti a pagar a la parte actora la suma de $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos), en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad, más intereses, con arreglo a lo considerado.

IV°) CONDENAR a la Provincia de Tucumán a pagar a la parte actora la suma de $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad, más intereses, con arreglo a lo considerado.

V°) COSTAS, como se consideran.

VI°) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER

JUAN RICARDO ACOSTA MARÍA FLORENCIA CASAS

ANTE MÍ: CELEDONIO GUTIÉRREZ

Actuación firmada en fecha 12/10/2023

Certificado digital:
CN=GUTIERREZ Celedonio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254988813

Certificado digital:
CN=ACOSTA Juan Ricardo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20276518322

Certificado digital:
CN=CASAS Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27235182063

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.