

Buenos Aires, 23 de junio de 1994.

Vistos los autos: "Phalarope S.A. c/ Santiago del Estero, Provincia de s/ daños y perjuicios", de los que

Resulta:

I) A fs. 48/71 se presenta la firma Phalarope S.A. e inicia demanda por daños y perjuicios contra la Provincia de Santiago del Estero.

Señala como consideración previa que ante el Tribunal promovió otra causa contra esa provincia y Salvador Carlos Reynot Blanco en la que se dictó sentencia con fecha 11 de febrero de 1992 que —según sostiene— no implica cosa juzgada con relación a la indemnización pretendida.

Dice que "tras desenvolver sus actividades dentro del ámbito de su objeto y de las facultades consignadas en el respectivo estatuto" la empresa trabó relaciones comerciales con el señor Eduardo César Pucharra, a quien en sucesivas oportunidades le otorgó préstamos por la suma de ₳ 1.450.000 (\$ 145). Ese mutuo se había concertado con la persona indicada para ser restituido actualizado a la fecha de su vencimiento fijada para el 31 de marzo de 1987. Ante la necesidad de

lograr la devolución del dinero con anterioridad a esa fecha y en atención a la voluntad de pago exteriorizada por el deudor, se aceptó tomar en cancelación de las sumas debidas una fracción de campo denominada El Cuadrado sita en la Provincia de Santiago del Estero.

Las negociaciones respectivas se realizaron hacia fines del mes de abril de 1987 y durante su curso la sociedad actora realizó algunas visitas al campo, al que sobrevoló en su vasta extensión. Fue entonces que advirtió que algunas superficies revelaban evidencias de cultivos y edificaciones, lo que ante la extensión del inmueble no le llamó la atención. En tales circunstancias resolvió aceptar la dación en pago con carácter cancelatorio de su crédito y encomendó al escribano Martín G. Cornet, adscripto al registro notarial N° 5 de Santiago del Estero, el pertinente estudio de títulos y la confección de la escritura pública. A tal fin, el notario indicado solicitó del registro inmobiliario provincial los certificados de dominio e inhibiciones de los que surgía la inexistencia de gravámenes o derechos reales que limitarían la libre disposición del inmueble, como así también que su titular, Carlos Alfredo Tornquist, no se encontraba inhibido para disponer de sus bienes. Advierte, a esta altura de la narración de los hechos, que "la fracción ofrecida en pago por Pucharra no estaba bajo su titularidad siendo que reconocía la de su primitivo propietario: señor Carlos A. Tornquist quien, a tenor de los poderes, había investido finalmente a Pucharra para realizar la venta de la fracción" y los demás actos pertinentes, mandato que tenía como límite temporal "la inscripción del dominio del bien... a favor del comprador definitivo" (fs. 50 vta.). Hace a continuación una relación de poderes a partir del otorgado por Carlos Alfredo Tornquist a Celina Quintín y de las sucesivas sustituciones que culminaron en el poder invocado por Pucharra.

Finalmente, el 21 de julio de 1987 "en mérito a la regularidad y vigencia de las representaciones invocadas" se otorgó la escritura por la que se transfirió el dominio a Phalarope S.A.. Destaca que el precio consignado ₳ 100.000. (\$ 10), significaba una suma meramente figurativa.

Tiempo después, la sociedad gestionó un crédito ante el Banco de la Provincia de Santiago del Estero, para lo cual y a fin de acreditar la titularidad de dominio sobre el campo "El Cuadrado" se solicitaron nuevos certificados, los que reiteraron los antecedentes ya conocidos. Empero, ante versiones que ponían en duda la situación dominial, rei-

teró su pedido de informes del que, esta vez, surgió que idéntico dominio, aunque con distinta matrícula, figuraba en cabeza de Salvador Carlos Reynot Blanco. Así se comprobó el 11 de diciembre de 1987 cuando el registro hizo saber que a petición del apoderado de Reynot Blanco se tomó razón en forma preventiva de la doble inscripción.

Ante tal situación, la actora adoptó diversas medidas, entre ellas la iniciación de una denuncia penal contra el señor Pucharra, la encomienda de un pormenorizado estudio de títulos y la iniciación de la presente demanda y otra anterior en resguardo de sus derechos patrimoniales.

Hace un desarrollo de la situación registral del campo "El Cuadrado" para reconocer la validez del título de Reynot Blanco y que el suyo sólo presenta una validez formal.

Sostiene así que la eventual mala fe de Tornquist al vender a Celina Quintín una fracción de la que no era titular no excusa la responsabilidad de la provincia pues la maniobra no habría podido llevarse a cabo de no mediar la negligencia del registro. Agrega, en otro orden de ideas, que del poder especial irrevocable extendido por Carlos A. Tornquist a favor de Celina Quintín "puede extraerse que aquél le vendió a ésta los derechos sobre el inmueble facultándola a suscribir la escritura de venta", lo que induce a pensar —afirma— "que la señorita Quintín adquirió el inmueble del señor Tornquist y no fue solo mandataria de éste" (fs. 57 vta.).

Reitera la inexistencia de cosa juzgada material para iniciar la presente acción y niega que se dé en la especie un *litis* consorcio pasivo necesario. En este aspecto, realiza consideraciones de orden técnico procesal para fundar su demanda en la irregularidad registral con exclusión de la buena o mala fe en la actitud de Tornquist. Este último extremo —sostiene— no es indispensable ni de indispensable tratamiento toda vez que eventualmente se ventilará en un proceso de amplio conocimiento cuando la provincia demandada pretenda resarcirse de la indemnización que deba abonar a Phalarope S.A.. La responsabilidad de la demandada surge, a su juicio, de la doctrina elaborada por el Tribunal en casos que considera análogos, toda vez que la irregular actuación del registro inmobiliario creó una apariencia de derecho que condujo a la actora a otorgar carta de pago a su deudor mediante una dación que nunca podía legalmente concretarse.

Más adelante hace referencia a la entidad económica del perjuicio y realiza diversas consideraciones al respecto.

II) A fs. 85/101 contesta la Provincia de Santiago del Estero. Hace mérito de los argumentos vertidos por la parte actora en esta causa y en la tramitada anteriormente para señalar que reconoció la nulidad del título que ostentaba y niega la existencia de la presunta deuda de Pucharra.

Dice que la actora aparece comprando un importante inmueble por una suma irrisoria sin demostrar de modo alguno que haya accedido a la tradición, lo cual hace aplicables los arts. 577, 2378, 2601 y siguientes del Código Civil. En ese sentido destaca que la tradición debe ser hecha sobre la base de un título suficiente, que los derechos que se transmiten sean propios de quien la efectúa, y que sea real y efectiva, extremos que entiende no cumplidos.

Señala que si la firma Phalarope S.A. hubiera ejercido la más mínima diligencia en la concertación del negocio jurídico emprendido, habría procurado tomar conocimiento del inmueble que adquiriría como asimismo de su estado registral mediante un correcto estudio de títulos. Los propios antecedentes que aportó al juicio evidencian que Carlos Alfredo Tornquist se desprendió de la propiedad el 31 de marzo de 1922 por lo que sorprende que la actual venta se haya efectuado sobre la base de un mandato otorgado en 1947 y objeto de sucesivas sustituciones. Es necesario advertir —dice— que el supuesto transmitente, Carlos Alfredo Tornquist adquirió ese inmueble en condominio con Antonio Muñoz Barreto en el año 1911. Por aquel entonces debió tener 22 años de edad y no se sabe cuántos en 1947, fecha del otorgamiento del poder a Celina Quintín. Si se considera que la inscripción en el registro inmobiliario no convalida títulos nulos ni subsana sus defectos, es menester concluir que la transmisión de inmuebles requiere indefectiblemente un estudio de títulos.

La demandada cuestiona también el carácter irrevocable que se otorga al aludido poder por cuanto aquella condición exigía tanto en la anterior redacción del art. 1977 del Código Civil como en la actual, el cumplimiento de condiciones que no se han configurado. Así, por ejemplo, la condición de irrevocabilidad en provecho del mandatario solo se configura cuando el mandato se otorga como medio de cumplir una obligación, y del conferido por Tornquist a la señorita Quintín no sur-

ge facultad de vender sino simplemente de escriturar. De ningún modo —agrega— se ha demostrado que la compradora del inmueble haya sido la señorita Quintín y menos aún que Pucharra ostentara tal condición. De tal manera, quien vendió el inmueble a Phalarope S.A. no estaba autorizado ni legitimado para hacerlo, por lo que se configura una venta de cosa ajena que es, por lo tanto, nula. Sostiene, pese a lo que se insinúa en el escrito de demanda, que ni Quintín ni Pucharra aparecen como compradores del campo que les había encomendado vender Tornquist. Hace referencia al monto por el que se habría perfeccionado la transferencia y niega la existencia de actos posesorios.

Por otro lado, critica los argumentos de la actora para eludir la existencia de un *litis* consorcio necesario toda vez que, a su criterio, la dilucidación del caso requiere la participación de quienes aparecen interviniendo en la compraventa. Cuestiona el monto de la indemnización pretendida y opone las defensas de prescripción y falta de acción.

Considerando:

1ª) Que esta causa es de la competencia originaria de la Corte Suprema (artículos 100 y 101 de la Constitución Nacional).

2ª) Que es necesario precisar, ante todo, que la excepción de falta de legitimación activa sólo puede oponerse cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta la pretensión, con prescindencia de la fundabilidad de ésta (confr. Competencia N° 521 XXII "Ogando, Roberto Agustín y otro c/ Banco Agrario Comercial e Industrial S.A. s/ escrituración", del 31 de diciembre de 1987). En el presente caso parece suficientemente demostrado el interés de la actora en demandar, por lo que cabe desestimar esta defensa.

3ª) Que el presente juicio guarda estrecha relación con el iniciado con anterioridad por la parte actora contra la Provincia de Santiago del Estero, en el cual el Tribunal rechazó la demanda por considerar insuficientemente integrada la *litis* habida cuenta de los fines perseguidos. Esa decisión —se sostuvo entonces— impidió considerar la acción de daños y perjuicios contra el estado provincial que completaba el reclamo que ahora se reitera. Tal circunstancia determinó la interrupción de la eventual prescripción de la acción contra la aquí de-

mandada toda vez que su plazo sólo podría computarse—habida cuenta de los efectos interruptivos de esa demanda— desde la fecha de notificación de la sentencia antes aludida ocurrida el 20 de febrero de 1992.

Cabe, por lo tanto, desestimar la defensa planteada (art. 3986 del Código Civil).

4ª) Que la dilucidación del caso requiere una acabada descripción de los singulares antecedentes que rodearon al negocio jurídico celebrado entre la actora y el señor Eduardo César Pucharra, a quien por razones no fáciles de explicar aquélla persiste en mantener alejado de una controversia que —como la sentencia anterior lo expresó— le atañe de manera sustancial. Entre esas peculiaridades adquiere destacado relieve la decisión de la actora, cuya actividad comercial habitual era la compra y venta inmobiliaria (ver. fs. 1/7), de aceptar como forma de pago de su deudor una propiedad de la que no era titular y respecto de la cual estaba, en el mejor de los casos, investido de un mandato para su venta.

Según la propia narración que hace de los hechos y de lo que surge del estudio de títulos que sólo con posterioridad al conocimiento de la doble inscripción registral hizo el escribano Martín G. Cornet, “la fracción ofrecida en pago por Pucharra no estaba bajo su titularidad siendo que reconocía la de su primitivo propietario: señor Carlos Alfredo Tornquist quien a tenor de los poderes, había investido finalmente a Pucharra para realizar la venta de la fracción” (fs. 50 vta.).

Según la exposición de la actora, Carlos Alfredo Tornquist había otorgado poder a Celina Quintín con fecha 14 de febrero de 1947 por escritura N° 11 pasada al folio 24 del registro N° 2 de Merlo, Provincia de Buenos Aires, el que luego aquélla sustituyó en favor del recordado Pucharra.

A esta altura parece evidente que un grado relativo de diligencia de la actora le habría aconsejado efectuar el estudio de títulos que exige jurisprudencia del Tribunal, por cuanto debió resultarle llamativo que Pucharra dispusiera de un bien del que no era titular para pagar su deuda personal y que el compareciente al acto escriturario lo hiciera en representación de Pucharra, quien invocaba la sustitución de un poder otorgado 40 años atrás por quien había adquirido la titularidad del bien en cuestión por medio de una división de condominio llevada a cabo el 24 de octubre de 1918.

5º) Que en Fallos: 308:2461 esta Corte ha dicho reiterando un criterio ya expuesto anteriormente (Fallos: 306:2029) que a las empresas que como la actora actúan en ramos análogos a aquéllos en los que se desempeña Phalarope S.A. “le son aplicables los principios establecidos en el art. 902 del Código Civil y que un grado de diligencia razonable les hace necesario efectuar –o hacer efectuar– un estudio de títulos para que se configure en el adquirente del derecho real la buena fe, creencia que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y que constituye presupuesto indispensable para obtener la protección de la ley” (considerando 3º).

6º) Que la demandante estuvo lejos de comportarse con la previsión necesaria para preservar su derecho. Una conducta diversa le habría permitido comprobar los extremos que por el conocimiento del estudio de títulos realizado tardíamente la llevaron a la convicción de la invalidez de su título que reprocha a la actuación de la provincia, la que –conviene señalar– pese a la existencia de una doble inscripción por la omisión de cancelación no se constituyó en causa eficiente del daño.

Esa mínima prudencia le habría advertido que el antecesor en el dominio era Carlos Alfredo Tornquist y que quien habría otorgado el poder base del mandato de Pucharra a Celina Quintín fue Carlos Alberto Tornquist (ver fotocopia de fs. 34 vta./35). A ello cabe agregar la inexistencia de antecedentes identificatorios de Celina Quintín (ver fs. 158 vta.) salvo los de fs. 166 que aluden a una homónima que a la fecha del otorgamiento del mandato contaría con 77 años.

Que igualmente ilustrativos son los resultados de la medida para mejor proveer obrante a fs. 192, que arroja dudas sustanciales acerca de la real existencia del poder otorgado a Quintín e invocado por Pucharra.

Por ello, se decide: Rechazar la demanda. Con costas (art. 68 Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Teniendo en cuenta la labor desarrollada en el principal y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 6º, incs. a, b, c y d; 7º, 9º, 37 y 38 de la ley 21.839, se regulan los honorarios de la doctora Aída Mónica Angelelli en la suma de doscientos noventa mil pesos (\$ 290.000) y los

de los doctores María Josefina Zabala y Luis A. Carbajal Campos, en conjunto, en la de cuatrocientos cincuenta y cinco mil pesos (\$ 455.000).

Asimismo, por la tarea cumplida en el incidente resuelto a fs. 165, se fija la retribución de la doctora Aída Mónica Angelelli en la suma de cuarenta y seis mil pesos (\$ 46.000) (arts. 33, 39 y conchs. de la ley citada).

Finalmente, se regulan los honorarios del perito ingeniero agrónomo Carlos Adrian Zappi en la suma de sesenta y dos mil pesos (\$ 62.000) (decreto 3771/57, modificado por la ley 21.165, en lo aplicable). Notifíquese y, oportunamente, archívese.

RICARDO LEVENE (H) — AUGUSTO CÉSAR BELLUSCIO — ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI — JULIO S. NAZARENO — EDUARDO MOLINÉ O'CONNOR — GUILLERMO A. F. LÓPEZ — GUSTAVO A. BOSSERT.

---