

Buenos Aires, 15 de julio de 1997.

Vistos los autos: "Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", de los que

Resulta:

I) A fs. 59/68 la firma Terrabón S.A.C.I.F.I.A. inicia demanda contra la Provincia de Buenos Aires en procura de una indemnización por los daños y perjuicios motivados por errores y omisiones que habrían cometido el Registro de la Propiedad Inmueble y el Poder Judicial de la provincia.

Sostiene que el 10 de marzo de 1969 compró a doña Mauricia Milla un inmueble de algo más de 293 ha, identificado como la parcela 61 del partido de General Viamonte, sin que del certificado de dominio -expedido por el mencionado registro- surgiera ningún impedimento para la venta. Ante la comprobación de que existían personas que ocupaban parcialmente el inmueble, en la misma fecha se labró un acta de posesión en la cual la vendedora atribuyó a aquéllas el carácter de intrusos y se comprometió a resarcir los daños y perjuicios derivados de esa ocupación.

Dice que después de tomar posesión del inmueble inició una acción de desalojo contra el único ocupante que vivía allí -Juan Becar- con resultado favorable. Con posterioridad promovió diversos litigios con igual objeto respecto de otras personas y, en uno de ellos, se presentó en calidad de tercero interesado la Provincia de Buenos Aires, quien invocó las leyes locales 474 y 552 -mediante las cuales se donaron al cacique Coliqueo y su tribu dieciséis mil hectáreas de tierra- y alegó tener mejores derechos dominia

-//- les que Terrabón S.A.

Ante esa situación -continúa diciendo- inició una demanda contra la Provincia de Buenos Aires en la cual acumuló una acción real reivindicatoria y otra por daños y perjuicios. Añade que la Cámara Primera de Apelación de La Plata rechazó esa demanda sosteniendo -entre otras consideraciones- que la actora nunca tuvo la posesión de las tierras y no se había probado que la transmitente la hubiese tenido, al menos sobre las 293 ha que se pretendía reivindicar.

Aduce que los daños se derivan de la errónea inscripción del inmueble a nombre de la transmitente, que indujo a su parte a adquirir el bien a quien en definitiva no resultó ser su titular. Asimismo manifiesta que el registro expidió certificados de dominio sin salvedad ni observación alguna.

Afirma también que la provincia deberá responder por los actos de su Poder Judicial, ya que el juzgado que intervino en el juicio sucesorio de Ignacio Coliqueo adjudicó a la señora Milla la parcela en cuestión y la orden de inscripción en el registro inmobiliario no previó efectuar salvedad alguna en orden a la afectación de las tierras al régimen de las leyes mencionadas.

Reclama la reparación de los daños provenientes de la privación del dominio y uso del inmueble, que se hallan representados por el valor actualizado establecido en el peritaje que menciona. Añade que la indemnización nunca debería ser inferior al precio pagado, actualizado y con intereses. Solicita una compensación por la "pérdida de chance" respecto de la ganancia esperada por la forestación del campo, que se habría visto frustrada al no poder contar con la

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- disponibilidad del inmueble; como así también el resarcimiento de los gastos originados en el plan de forestación.

II) La Provincia de Buenos Aires se presenta a fs. 86/92 y opone excepciones previas de prescripción y de cosa juzgada.

III) A fs. 100/109 la provincia contesta la demanda y niega los hechos allí expuestos.

Dice que el mismo día de la compra se hizo constar en una escritura aclaratoria que las 293 ha se encontraban totalmente ocupadas por terceros, lo que implica que la actora conocía la situación jurídica del inmueble.

Puntualiza que Terrabón S.A. no podía menos que indagar en la sucesión de Ignacio Coliqueo cómo justificaba Milla su posesión, dado que no tenía su domicilio en el partido de General Viamonte.

Afirma que la actora sabía que su transmitente no estaba en posesión de la cosa y no podía invocar buena fe. Añade que el estudio de los títulos -es decir, el examen de la sucesión de Ignacio Coliqueo y el contacto con los ocupantes- le habría permitido advertir todos los riesgos que asumía.

Aduce que el dominio se integra con la posesión, el título y el registro, por lo que resulta imprudente la actitud de quien se detiene en alguno de esos elementos sin verificar los restantes.

Sostiene que si la actora hubiera hablado con el señor Juan Becar, éste seguramente le habría manifestado lo que expresó al contestar la demanda en el juicio de desalojo que le entabló Terrabón S.A., donde aludió a la nulidad de

-//- las hijuelas extendidas en el proceso sucesorio y adujo ser arrendatario de don Antonio Corón, quien tendría derechos de ocupación sobre el inmueble.

Dice que en el juicio de reivindicación, la sentencia de segunda instancia consideró que ni Mauricia Milla ni la actora poseyeron el inmueble y que aquélla no pudo transmitir una posesión que nunca tuvo. Agrega que con ese fallo se demostró que Milla renunció a su título en 1938, de manera que no existió ningún error del registro, ya que la inscripción de la hijuela se había realizado en 1936.

Arguye que la actora sabía que la transmitente no tenía la posesión; además, no podía ignorar que Milla tampoco tenía título. Añade que la adquirente, con un mínimo de diligencia, pudo advertir que la operación no debía ser realizada y sólo ella es responsable de las consecuencias y de los supuestos daños que invoca.

Señala también que existen circunstancias que constituyen presunciones precisas acerca del conocimiento por parte de la actora del estado de las tierras. Tales serían: el hecho de que el saldo de precio de la venta se pagaría en cuotas sin intereses; la ausencia de sanciones por incumplimiento; la falta de pago del saldo, etcétera.

Asimismo dice que en el juicio por reivindicación existe cosa juzgada respecto a que Terrabón S.A. nunca pudo entrar en posesión de las tierras; y que en dicho juicio se hizo mérito de un censo en el cual se constató que la parcela 61 se encontraba ocupada por otras personas.

Manifiesta que no hubo error por parte del Registro de la Propiedad, pues éste inscribió una orden judicial

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- y la inscripción no subsana los vicios que tuvieren los títulos. Tampoco lo hubo por parte del Poder Judicial, ya que si algunos terceros efectuaron maniobras que posibilitaron una partición y la posterior hijuela -a la que luego se renunciara o que se declarara nula- tales actos no configuran un error imputable al tribunal.

Sostiene que la actora fue negligente al omitir el estudio de la sucesión de Ignacio Coliqueo y al no entrevistar a los ocupantes de las tierras.

Dice que en el estudio de títulos que la actora dijo haber hecho, ésta no pudo dejar de advertir que en el año 1938 Milla había renunciado a su hijuela. En consecuencia, la actora no obró de buena fe y asumió todos los riesgos de la operación.

Finalmente, cuestiona la procedencia de los rubros reclamados. Así, sostiene que la actora sabía desde la fecha de la escrituración que no podía realizar ningún proyecto de forestación -por hallarse el inmueble ocupado por terceros- y que carecía de fondos para ello. Agrega que tampoco es procedente el reclamo del precio del inmueble porque éste no fue pagado. Igualmente cuestiona los conceptos que se habrían estimado en el peritaje presentado en el juicio de reivindicación.

IV) A fs. 161/162 vta. se desestiman las excepciones previas antes referidas.

Considerando:

1º) Que este juicio es de la competencia originaria de la Corte Suprema (arts. 116 y 117 de la Constitución

//-

-//- Nacional).

2º) Que mediante la ley 474 del 29 de setiembre de 1866 (publicada en el Registro Oficial el 2 de octubre del mismo año), la Provincia de Buenos Aires concedió "al cacique Coliqueo y su tribu" la propiedad de las dos leguas de tierra que habían ocupado hasta esa fecha.

Poco después, la misma provincia dictó la ley 552 del 30 de setiembre de 1868 (publicada el 1º de octubre de ese año) por la cual "concedió en propiedad" otras cuatro leguas cuadradas de terreno a los mismos sujetos en el lugar en que se hallaba establecido aquel cacique, aclarándose que esas tierras serían ubicadas "en los terrenos que estuviesen vacantes".

En ambas leyes se estableció que ni el cacique, ni su tribu, podrían enajenar "ni el todo ni parte de dichas tierras, hasta después de transcurridos diez años" desde la promulgación de aquéllas "y esto, previa autorización del Gobierno".

En virtud de dichas leyes, el 20 de julio de 1869 se escrituró la donación de una extensión de tierra "a favor del cacique Coliqueo y su tribu" (conf. referencias contenidas en el decreto provincial de fecha 2 de agosto de 1907).

3º) Que con posterioridad tramitó por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Departamento del Centro de la Provincia de Buenos Aires el juicio sucesorio de Ignacio Coliqueo.

A fs. 235 obra una copia del testimonio de hijuela expedido por el secretario de ese juzgado, inscripto en el folio 301 del partido de General Viamonte con fecha 30 de diciembre de 1936. En ese testimonio se consigna que la adqui

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-rente de la parcela 61 es Mauricia Milla, mientras que el transmitente es "Don Ignacio Coliqueo y su tribu" (sic). Bajo el título de "observaciones" se indica que "le corresponde a la adjudicataria como descendiente de miembros de la tribu de Coliqueo y como condómina reconocida en tal carácter por el punto cuarto del escrito de fojas 530".

4º) Que el 10 de marzo de 1969 Mauricia Milla vendió esa parcela 61 a Terrabón S.A.C.I.F. y A., como surge de la copia certificada de la escritura nº 53 agregada a fs. 204.

El escribano autorizante consignó allí que "LE CORRESPONDE el inmueble deslindado a la vendedora, por adjudicación que del mismo se le efectuara en la partición realizada en el juicio sucesorio de don Ignacio Coliqueo, su esposa y varios de sus hijos, tramitados por ante los Tribunales de la ciudad de Mercedes de esta Provincia...secretaría del doctor Héctor Frogone, lo que así consta en la hijuela expedida para la interesada por el mencionado secretario Dr. Frogone, con fecha quince de diciembre de mil novecientos treinta y seis, e inscripta en el Registro de la Propiedad de La Plata el treinta de diciembre de mil novecientos treinta y seis bajo el dominio número TRESCIENTOS UNO del Partido de General Viamonte, todo lo cual surge del aludido documento que he tenido a la vista antes de ahora, doy fe".

Asimismo hizo referencia a dos certificados expedidos por el Registro de la Propiedad mediante los cuales "se acredita: Que lo deslindado, cuyo dominio consta a nombre de la vendedora, la que no tiene inhibiciones para disponer de

//-

-//- sus bienes, no reconoce embargo, locación, hipoteca ni otro derecho real...". A fs. 26/27 obran copias de esos certificados.

5º) Que el mismo día en que se formalizó la venta se labró la escritura nº 54 -aclaratoria de la anterior- mediante la cual se dejó constancia de que "la vendedora ha transferido la posesión del inmueble, pero que el mismo no se encuentra totalmente libre de ocupantes sino que se encuentra parcialmente ocupado por las siguientes personas: señores: Don SILVERIO GONZALEZ, Don JUAN BECAR, Don ABRAHAM SUAREZ, Doña JOSEFA PACHECO DE MILLA y don SILVANO ANDANA, que ocupan las siguientes extensiones de tierra situadas en el referido predio: CIENTO CINCUENTA HECTAREAS; CUARENTA HECTAREAS, OCHENTA Y OCHO HECTAREAS, DOCE HECTAREAS Y TRES HECTAREAS, aproximadamente, respectivamente, y/o cualquier otro ocupantes a la fecha" (sic). Además, la vendedora "manifiesta que de acuerdo con el boleto de compraventa...quedó obligada a escriturar otorgando la posesión libre de todo ocupante del inmueble vendido. Que no habiéndose dado cumplimiento a esta obligación, la vendedora se obliga especialmente frente a la compradora a resarcirle todos los daños y perjuicios que la ocupación de las citadas personas pudiere ocasionarle" (conf. fs. 28/34).

6º) Que la compradora inició luego un juicio de desalojo contra una de las personas mencionadas en la citada escritura aclaratoria -Juan Becar- quien ocupaba una extensión de cuarenta hectáreas (coincidente con la indicada en dicho instrumento). Según surge de la copia de fs. 42/47, el 15 de junio de 1971 el Tribunal del Trabajo nº 3 de Bragado hizo lugar a la demanda.

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- 7º) Que con posterioridad Terrabón S.A. promovió tres nuevos juicios de desalojo contra otros de los mencionados en aquella escritura, los señores Abraham Suárez, Josefa Pacheco de Milla y Silverio González. En el deducido contra este último, se presentó en carácter de tercero la Provincia de Buenos Aires, quien -con sustento en las previsiones de las leyes 474 y 552 antes referidas- dijo ser la legítima propietaria del inmueble (confr. manifestaciones coincidentes de fs. 82 vta./87, 113 vta. y 116 de la causa reservada en secretaría).

8º) Que Terrabón S.A. entabló entonces una demanda de reivindicación del inmueble e indemnización por daños y perjuicios contra la Provincia de Buenos Aires, que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial nº 19 de La Plata (fs. 79/106 del expediente reservado).

El mismo día en que se notificó la demanda -es decir, el 29 de diciembre de 1978- el Estado provincial dictó la ley 9231. Allí se ratificaron las donaciones efectuadas por las leyes 474 y 552 y se aclaró que "habiéndose perfeccionado la donación, la provincia manifiesta que actualmente no posee ningún derecho sobre las tierras objeto de la referida liberalidad" (arts. 1º y 2º).

Con posterioridad se presentó en ese juicio el Estado provincial (fs. 113/121 de la causa reservada). Sostuvo que, en virtud de lo dispuesto por la referida ley 9231 carecía de interés para discutir la reivindicación que pretendía Terrabón S.A. y agregó que la controversia sobre la titularidad del dominio debía plantearse entre los particulares in

//-

-//-teresados, toda vez que la provincia había declarado que era totalmente ajena a esa discusión. Afirmó también que desde el año 1866 se había desprendido de la posesión de las tierras donadas y opuso la excepción de falta de legitimación pasiva. Asimismo, contestó la demanda y pidió su rechazo.

9º) Que en el mismo juicio de reivindicación, las partes pidieron la citación como terceros de Silvano Andana, Abraham Suárez, Josefa Pacheco de Milla y Silverio González.

El primero y los hijos del segundo se presentaron y opusieron sendas excepciones de falta de legitimación pasiva, afirmando que eran poseedores de otras parcelas distintas de la que se pretendía reivindicar (confr. fs. 262/264 y 314/316).

La hija de Josefa Pacheco de Milla y el restante contestaron la citación y dijeron ser poseedores animus domini de la parcela 61. Lo mismo sostuvieron Máximo Milla y Baldomera Corón, quienes se presentaron voluntariamente y fueron admitidos como parte (confr. fs. 224/242, 292/296 y 337).

Asimismo, el juez dispuso la integración de la litis con otros supuestos poseedores: Fortunata, Manuel y Juan Corón, Hilario Soria, Hipólito Milla y Manuela F. Empumay (fs. 337 y 402). Los nombrados contestaron la citación -a excepción de Juan Corón, quien lo hizo extemporáneamente- y dijeron poseer distintas fracciones de la parcela 61 desde hacía más de 20 años (confr. fs. 406/408, 413/415, 427/429, 439/440, 445/447 y 496). La primera sostuvo además que había arrendado 44 ha a Manuel Becar, quien fue luego desalojado en virtud del juicio mencionado por la actora.

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- 10) Que el juez de primera instancia hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por los sucesores de Abraham Suárez y rechazó íntegramente la demanda. La Cámara Primera de Apelación de La Plata - mediante decisión que quedó firme al ser desestimados los recursos extraordinarios deducidos por la actora- confirmó ese fallo y asimismo admitió la excepción planteada por Silvano Andana (confr. fs. 1213/1215 y 1270/1276 de la causa reservada).

Para resolver de ese modo, la cámara consideró que, para la procedencia de la indemnización reclamada, era necesario que la actora hubiera tenido derecho a la explotación del campo, lo que no sucedía en la especie. Asimismo, señaló que era condición esencial para la admisión de la acción reivindicatoria que el propietario hubiera tenido la posesión y ello no ocurría en el caso. Destacó que "tampoco se encuentra probado en autos la posesión de los antecesores, en concreto la de Mauricio Milla, ni la de otros con antelación, ni que esta última hubiera...recibido la posesión de manos del cacique Coliqueo o integrantes de su tribu", al menos sobre las 293 ha que se pretendían reivindicar. Afirmó asimismo que no se había probado la tradición del inmueble a favor de la actora. También hizo mérito de un informe del que surgía que Mauricio Milla obtuvo en el juicio sucesorio del cacique Coliqueo la adjudicación de la totalidad de la parcela 61 pese a que ésta se encontraba ocupada también por otros aborígenes; de allí que en 1938 Milla renunció a su título y reconoció que había otros ocupantes con derechos. Asimismo, la cámara consideró que de la prueba

//-

-//- testifical surgía que la mencionada parcela 61 había sido ocupada desde antaño y en forma continua por otros indígenas y sus descendientes, quienes se consideraban dueños, mientras que Mauricia Milla sólo ocupaba una pequeña fracción (de aproximadamente 17 a 19 ha). Concluyó entonces en que mal pudo transmitir posesión sobre lo que nunca tuvo. La cámara valoró también la declaración de un escribano según el cual "había gente que vendía sin ser los poseedores" y estimó que "por esa situación, que puede considerarse pública en la zona y alrededores, instituciones...como el Banco de la Provincia de Buenos Aires actuara...con la precaución del caso, como lo deben hacer también los escribanos...mediante el necesario estudio e informe de los antecedentes dominiales, no limitándose a observar la contestación del Registro de la Propiedad sobre el dominio, máxime cuando [en referencia al escribano que autorizó la escritura de venta] se reconociera ser conocedor de toda esta gama de problemas surgentes con las denominadas 'tierras del cacique Coliqueo y su tribu'...".

11) Que una vez agotadas las posibilidades de impugnación del fallo reseñado en el considerando anterior, Terrabón S.A. inició la demanda que da origen a estas actuaciones, donde -como ya se indicó- persigue la reparación de los daños que atribuye a supuestos "errores y omisiones en que incurriera el Registro de la Propiedad y -eventualmente- el Poder Judicial provincial".

En consecuencia, a la provincia se le imputa responsabilidad extracontractual por falta de servicio. Al respecto, este Tribunal ha resuelto reiteradamente que quien contrae la obligación de prestar un servicio público lo debe

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- realizar en condiciones adecuadas para llenar el fin para el que ha sido establecido, y es responsable de los perjuicios causados por su incumplimiento o su ejecución irregular. Esta idea objetiva de la falta de servicio encuentra fundamento en la aplicación por vía subsidiaria del art. 1112 del Código Civil (confr. Fallos: 315:2865 y sus citas; 316:2136).

De ahí que sea necesario examinar si en el sub lite la demandada ha incurrido en negligencia o cumplimiento irregular de su función, así como los demás requisitos ineludibles para que proceda la pretensión, esto es la existencia de daño cierto, la relación de causalidad entre la conducta de la provincia y el perjuicio, y la posibilidad de imputar jurídicamente esos daños a la demandada (Fallos: 315:2865).

12) Que la primera de las supuestas irregularidades habría consistido -según las palabras de la actora- en "la errónea registración del inmueble a nombre de la transmitente y que indujo a mi mandante a adquirir el bien a quien en definitiva no resultó titular del bien a pesar de ser titular registral del mismo" (sic); añadió que "de no mediar un informe erróneo del Registro de la Propiedad, mi parte no hubiese efectuado desembolso alguno en la adquisición del inmueble" (confr. fs. 62; énfasis agregados).

Cabe observar que no explica por qué razones serían erróneos el registro y el informe que menciona.

Por el contrario, el informe registral mencionado en la escritura de venta daba cuenta de que el dominio constaba a nombre de Mauricia Milla (confr. fs. 25/27), dato que coincidía con la inscripción obrante en el folio 301/36 del partido de General Viamonte (ver fs. 234/236).



-//- Según se ha relatado en el considerando tercero, en dicho folio se inscribió el testimonio de hijuela expedido por el secretario del juzgado donde tramitó el juicio sucesorio del cacique Ignacio Coliqueo, en el cual -según manifiesta la propia actora a fs. 64- se habría establecido que la parcela 61 pertenecía al dominio de Milla.

En tales condiciones, no puede reputarse erróneo al informe emitido por el registro, pues éste se ajustó a lo consignado en el folio respectivo. Tampoco se advierte que esa inscripción sea manifiestamente equivocada, ya que ella se basó en una declaración judicial cuya legitimidad no ha sido cuestionada en la demanda.

13) Que no obsta a la conclusión que antecede el hecho de que Mauricia Milla hubiera renunciado a su título, como se afirma en la contestación de demanda. En efecto, tal renuncia se habría producido en el mes de noviembre de 1938 (confr. fs. 195 y 1178/1180 de la causa reservada), es decir con posterioridad a la inscripción del testimonio de hijuela en el Registro de la Propiedad. Además, esa renuncia no alcanzó a ser inscripta en dicho organismo (ver fs. 1179 del expediente reservado).

Por otra parte, es importante destacar que en el sub lite la actora no ha alegado siquiera, como fundamento de su pretensión, la eventual existencia de irregularidades en la tramitación del juicio sucesorio que pudieran ser imputables a la Provincia de Buenos Aires.

14) Que la actora también atribuye responsabilidad a la provincia por la omisión en que habría incurrido su Re

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-gistro de la Propiedad al no asentar ni informarle la afectación del inmueble al régimen de las leyes de donación 474 y 552 antes referidas. Asimismo pretende responsabilizarla por la actuación de su Poder Judicial, ya que la orden de inscripción de la hijuela de Mauricia Milla "no previó efectuar salvedad alguna en orden a la afectación de tales tierras".

Como ya se adelantó, la procedencia de un reclamo como el intentado en la especie requiere -entre otros elementos- la demostración de la relación causal entre la conducta del Estado provincial -en el caso: las omisiones alegadas- y los perjuicios sufridos, como así también la posibilidad de imputar los daños a la demandada; y tales recaudos no se advierten reunidos en el sub lite.

En efecto, la actora aduce que "los daños y perjuicios reclamados derivan del hecho de que mi parte se vio privada del dominio y uso del inmueble adquirido" (confr. fs. 67; énfasis agregado).

Ante todo, conviene precisar que, de acuerdo a las propias manifestaciones de Terrabón S.A., ésta sería propietaria de una fracción del inmueble, pues tendría la posesión de 40 o 60 ha (confr. fs. 59 vta., 95 vta. y 459), además de la titularidad registral que conserva sobre el total de la parcela. En cuanto a las restantes hectáreas, la alegada "privación del dominio" se debe a que Terrabón S.A. no pudo obtener la posesión del inmueble por haber sido vencida en el juicio de reivindicación. Al respecto, conviene recordar que -según surge de las consideraciones reseñadas en el con

//-

-//-siderando décimo- la sentencia de la Cámara Primera de Apelación de La Plata rechazó esa acción real sobre la base de que Terrabón S.A. no había probado su propia posesión ni la de los antecesores, circunstancias que, obviamente, escapan a la responsabilidad del registro.

Por lo demás, es oportuno reiterar que el mismo día en que se notificó el traslado de la demanda de reivindicación, la provincia dictó la ley 9231 por la cual ratificó las donaciones y manifestó expresamente que no tenía ningún derecho sobre las tierras. Asimismo, en los fundamentos de la ley se adujo que las restricciones para la enajenación de dichas tierras dejaron de tener vigencia pasados diez años de la promulgación del Código Civil, de modo que la provincia "pudo vetar cualquier enajenación hasta 1881", pero a partir de ese año el Estado provincial no podía arrogarse derechos sobre las tierras con base en que no se había solicitado la autorización previa para transmitir las (confr. fs. 48). Sobre la base de lo establecido en dicha ley 9231, la provincia afirmó que carecía de interés para discutir la reivindicación, como ya se indicó en el considerando octavo.

En definitiva, ninguna influencia tuvo el régimen de las leyes de donación en el resultado desfavorable de la acción real intentada pues -reitérase- el rechazo de la pretensión se debió a que el tribunal competente consideró que Terrabón S.A. no había probado su propia posesión, ni la de Mauricia Milla, ni la de otros con antelación.

15) Que la alegada "privación del uso" del inmueble tampoco puede ser atribuida a la demandada, ya que la propia actora admite que la posesión que dice haber tomado fue "turbada de hecho por los intrusos", es decir por Abra

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-ham Suárez, Josefa Pacheco de Milla y Silverio González.

Ahora bien, estos supuestos "intrusos" no son sino algunos de los ocupantes cuya presencia denunció Mauricia Milla en el mismo acto de la escrituración de la venta (confr. fs. 1238 vta. y 1293 de la causa reservada) y a quienes se individualizó -con detalle de sus nombres y de la cantidad de hectáreas ocupadas por cada uno de ellos- en la escritura aclaratoria referida en el considerando quinto. De tal modo, la actora compró sabiendo que se exponía a sufrir daños y es por eso que en el mismo instrumento se estipuló que Milla quedaba obligada a resarcirla de los perjuicios que la ocupación pudiere ocasionarle; pese a lo cual, Terrabón S.A. no dedujo ninguna demanda contra aquélla.

Conviene aclarar que si bien en la escritura aclaratoria las partes manifestaron que el inmueble se encontraba "parcialmente ocupado", la suma de las extensiones atribuidas a cada una de las personas allí mencionadas asciende a 293 ha, cantidad equivalente a la superficie total de la parcela 61.

Por otra parte, no debió pasar inadvertido a la compradora que la transmitente no tenía su domicilio en el partido de General Viamonte (donde estaba ubicada la parcela en cuestión) sino en el de Moreno, como se desprende de las constancias de fs. 15 y 26.

En tales circunstancias, resultaba particularmente exigible la averiguación acerca de si Milla estaba o no en posesión del inmueble y respecto del carácter con que ocupaban las tierras las personas individualizadas por aquélla.

//-

-//- 16) Que esa indagación le habría permitido conocer -si es que no lo sabía aún- la existencia de los conflictos que se habían suscitado en torno de la parcela en cuestión. Al respecto resultan muy significativas las manifestaciones vertidas por Juan Becar en el juicio mencionado en el considerando sexto, pues éste sostuvo ser arrendatario de los herederos de Antonio Corón y que la hijuela de Milla habría tenido su origen en actos fraudulentos supuestamente cometidos en el juicio sucesorio de Ignacio Coliqueo, que habrían quedado al descubierto con el informe producido por la Comisión Investigadora designada por la provincia en 1938 (confr. fs. 44). Cabe agregar que la totalidad de los terceros que se presentaron en el referido juicio de reivindicación -entre los cuales se encuentran los demás ocupantes denunciados en la escritura aclaratoria o sus descendientes- sostuvieron versiones similares (confr. fs. 224/241, 262/264, 292/296, 406/408, 413/415, 427/429, 439/440, 445/447) y casi todos ellos alegaron ser poseedores de distintas fracciones de la parcela 61 desde varias décadas atrás.

17) Que, por lo demás, los problemas suscitados en torno de las tierras donadas al cacique Coliqueo y su tribu habían alcanzado repercusión en la zona e, incluso, suscitaron honda preocupación a nivel provincial, como lo demuestran las constancias agregadas en el juicio de reivindicación y la constante actuación de los poderes públicos, reflejada en diversas leyes, proyectos de leyes y decretos referentes al tema.

Entre esas constancias cabe destacar al diario de sesiones de la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires del 31 de agosto de 1961, donde se transcribe el exten

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-so debate parlamentario suscitado en torno a un proyecto de ley de expropiación de las tierras en cuestión (confr. fs. 286 del expediente reservado). Allí se efectúan referencias a otros proyectos (de 1922, 1935 y 1948), a leyes (las ya referidas de 1866 y 1868 y otra de 1936) y decretos (de 1907, 1913, 1914, 1938 y 1944) provinciales, todos vinculados con el problema de esas tierras. También en el año 1964 se presentó ante la Cámara de Diputados bonaerense un proyecto de ley de expropiación de las "tierras de Coliqueo" (ver fs. 290 de la causa reservada).

Entre las normas mencionadas precedentemente, merece particular referencia el decreto del 22 de septiembre de 1938, mediante el cual se designó una Comisión Investigadora, que efectuó un extenso informe, respecto del cual existen numerosas referencias en el juicio de reivindicación (confr., entre otras, fs. 187/194, 286 y 1178/1180 de la causa reservada). El fruto de esta investigación parece haber tenido una profunda repercusión en la Municipalidad de General Viamonte, pues -de acuerdo a las manifestaciones vertidas en el debate parlamentario referido precedentemente- sus conclusiones habrían provocado la huida de las autoridades comunales - presuntamente implicadas en hechos irregulares vinculados con las tierras de Coliqueo- lo que a su vez habría motivado la acefalía del municipio y su intervención por parte del Poder Ejecutivo provincial (confr. pág. 1590 del diario agregado a fs. 286 del expediente reservado).

Por otra parte, un escribano que declaró como testigo en el citado juicio de reivindicación consideró que era "notorio que en su momento hubo muchos conflictos" relativos

//-

-//- a la transferencia de las tierras donadas a Coliqueo y su tribu y que "había gente que vendía sin ser los poseedores" (ver fs. 1098 de la causa reservada).

Además, el propio escribano que autorizó la escritura de venta de la parcela 61 demostró -en oportunidad de prestar declaración testifical en el mismo juicio- ser conocedor de los problemas relacionados con dichas tierras, como bien lo señaló la Cámara Primera de Apelación en el fallo reseñado en el considerando décimo (ver fs. 1100/1101 y 1273 vta. del expediente reservado).

18) Que, por otra parte, la existencia del régimen especial derivado de las leyes de 1866 y 1868 habría sido fácilmente descubierta por la actora si ésta hubiese efectuado o hecho efectuar un completo estudio de títulos, en el cual no habría podido pasar por alto la circunstancia de que en el instrumento exhibido por la transmitente -es decir, el testimonio de hijuela inscripto en el folio 301 de General Viamonte, que se menciona en la escritura de venta y cuya copia obra a fs. 235- aparecía como antecesor en el dominio "don Ignacio Coliqueo y su tribu". Toda vez que éstos eran, precisamente, los destinatarios de las donaciones dispuestas por las leyes 474 y 552, Terrabón S.A. no puede invocar válidamente la ignorancia del régimen establecido por tales normas (art. 20 del Código Civil).

Por lo demás, el estudio del juicio sucesorio de Ignacio Coliqueo la habría llevado a obtener un conocimiento cierto de la existencia de ese régimen legal, ya que si algún derecho tuvo el cacique respecto de la parcela en cuestión, ese derecho habría surgido de las leyes de donación tantas veces mencionadas.

Conviene señalar que la indagación de las constan

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-cias del juicio sucesorio resultaba especialmente exigible en atención a las peculiaridades que ostentaba el título exhibido por Mauricia Milla. En efecto, ante todo debió parecerle llamativo que allí se indicara que uno de los "transmitentes" era una "tribu", entidad carente de personalidad jurídica (confr. doctrina de Fallos: 155:302, considerando octavo). También debió llamarle la atención que en el testimonio de hijuela se dijera que la parcela 61 le correspondía a la adjudicataria "como descendiente de miembros de la Tribu de Coliqueo" (sic, fs. 235), cuando los causantes de la sucesión no eran los integrantes de esa tribu sino "don Ignacio Coliqueo, su esposa y varios de sus hijos" (conf. manifestaciones vertidas en la escritura de venta, fs. 205 in fine/205 vta.).

Pese a estas peculiaridades, no existen pruebas de que la compradora hubiera realizado o hecho realizar un verdadero estudio de títulos. En la escritura de venta no existe ninguna constancia de su confección, contrariamente a lo afirmado en la demanda (fs. 65). Por el contrario, el escribano autorizante de esa escritura insinuó que no se le había requerido un estudio de títulos (ver respuesta a la pregunta séptima, fs. 266 vta.).

19) Que aun cuando en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires -donde la escritura se otorgó- no existía en esa época obligación directamente impuesta por la ley a los escribanos de efectuar tal estudio antes de autorizar el otorgamiento de escrituras de transmisión de dominio, el Tribunal, a partir del precedente de Fallos: 306:2029, no com

-

//-

-//- parte la aplicación absoluta del criterio según el cual la ausencia de estudio de títulos no exime de la responsabilidad estatal por errores registrales ni la atenúa en ningún caso, pues tal estudio resulta al menos necesario "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" (en igual sentido: P.257.XXIV "Phalarope S.A. c/ Santiago del Estero, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 23 de junio de 1994; M.442.XXII "Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ cobro de australes", pronunciamiento del 19 de diciembre de 1995).

20) Que no puede soslayarse que la actora es una sociedad comercial que se constituyó para dedicarse a la explotación forestal y -según sus propias palabras- la adquisición del predio en cuestión configuró el paso necesario para concretar su objeto societario (confr. fs. 1309 del expediente reservado), por lo que era mayor su deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas en todo lo vinculado con la compra del inmueble (art. 902 del Código Civil y doctrina de Fallos: 308:2461).

21) Que, por lo expresado en los considerandos precedentes, cabe concluir en que el daño alegado por la actora tiene su origen en faltas que le son imputables a ella y no a la demandada (art. 1111 del código citado), por lo que corresponde el rechazo de la demanda.

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

Teniendo en cuenta la labor desarrollada en el princi

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-pal y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 6º, incs. a, b, c y d; 7º, 9º, 22, 37 y 38 de la ley 21.839, se regulan los honorarios de los doctores Juan Carlos Poclava Lafuente y Adriana Ester Benito, en conjunto, por la dirección letrada de la parte actora en la suma de sesenta y nueve mil setecientos pesos (\$ 69.700) y los de los doctores Alejandro J. Fernández Llanos y Luisa Margarita Petcoff, en conjunto, por la dirección letrada y representación de la demandada en la de ciento cincuenta y tres mil trescientos pesos (\$ 153.300).

Asimismo, por la tarea cumplida en los incidentes resueltos a fs. 161/162 y 450, se fija la retribución del doctor Juan Carlos Poclava Lafuente en las sumas de once mil pesos (\$ 11.000) y cinco mil quinientos pesos (\$ 5.500), respectivamente (arts. 33, 39 y conchs. de la ley citada).

Finalmente, se regulan los honorarios del perito ingeniero agrónomo Enrique Francisco Morea en la suma de veinte mil pesos (\$ 20.000). Notifíquese, devuélvanse los expedientes acompañados y, oportunamente, archívese. JULIO S. NAZARENO - EDUARDO MOLINE O'CONNOR - AUGUSTO CESAR BELLUSCIO - ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI - ANTONIO BOGGIANO (su voto) - GUILLERMO A. F. LOPEZ - GUSTAVO A. BOSSERT - ADOLFO ROBERTO VAZQUEZ (por su voto).

ES COPIA

VO-//-



ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-TO DEL SEÑOR MINISTRO DOCTOR DON ANTONIO BOGGIANO

Considerando:

Que el suscripto coincide con los considerandos 1° a 21 del voto de la mayoría.

Por ello, se decide: Rechazar la demanda. Con costas (art. 68 del 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. 6°, incs.

a, b, c y d; 7°, 9°, 22, 37 y 38 de la ley 21.839, modificada por la ley 24.432, se regulan los honorarios de los doctores Juan Carlos Poclava Lafuente y Adriana Ester Benito, en conjunto, por la dirección letrada de la parte actora en la suma de sesenta y nueve mil setecientos pesos (\$ 69.700) y los de los doctores Alejandro J. Fernández Llanos y Luisa Margarita Petcoff, en conjunto, por la dirección letrada y representación de la demandada en la de ciento cincuenta y tres mil trescientos pesos (\$ 153.300).

Asimismo, por la tarea cumplida en los incidentes resueltos a fs. 161/162 y 450, se fija la retribución del doctor Juan Carlos Poclava Lafuente en las sumas de once mil pesos (\$ 11.000) y cinco mil quinientos pesos (\$ 5.500), respectivamente (arts. 33, 39 y conchs. de la ley citada y su modificatoria).

Finalmente, se regulan los honorarios del perito ingeniero agrónomo Enrique Francisco Morea en la suma de veinte mil pesos (\$ 20.000). Notifíquese, devuélvase los expedientes acompañados y, oportunamente, archívese.

ANTONIO BOGGIANO.

ES COPIA

VO-//-



ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-TO DEL SEÑOR MINISTRO DOCTOR DON ADOLFO ROBERTO VAZQUEZ

Considerando:

1º) Que este juicio es de la competencia originaria de la Corte Suprema (arts. 116 y 117 de la Constitución Nacional).

2º) Que mediante la ley 474 del 29 de setiembre de 1866 (publicada en el Registro Oficial el 2 de octubre del mismo año), la Provincia de Buenos Aires concedió "al cacique Coliqueo y su tribu" la propiedad de las dos leguas de tierra que habían ocupado hasta esa fecha.

Poco después, la misma provincia dictó la ley 552 del 30 de setiembre de 1868 (publicada el 1º de octubre de ese año) por la cual "concedió en propiedad" otras cuatro leguas cuadradas de terreno a los mismos sujetos en el lugar en que se hallaba establecido aquel cacique, aclarándose que esas tierras serían ubicadas "en los terrenos que estuviesen vacantes".

En ambas leyes se estableció que ni el cacique, ni su tribu, podrían enajenar "ni el todo ni parte de dichas tierras, hasta después de transcurridos diez años" desde la promulgación de aquéllas "y esto, previa autorización del Gobierno".

En virtud de dichas leyes, el 20 de julio de 1869 se escrituró la donación de una extensión de tierra "a favor del cacique Coliqueo y su tribu" (conf. referencias contenidas en el decreto provincial de fecha 2 de agosto de 1907).

3º) Que con posterioridad tramitó por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Depar

//-

-//-tamento del Centro de la Provincia de Buenos Aires el juicio sucesorio de Ignacio Coliqueo.

A fs. 235 obra una copia del testimonio de hijuela expedido por el secretario de ese juzgado, inscripto en el folio 301 del partido de General Viamonte con fecha 30 de diciembre de 1936. En ese testimonio se consigna que la adquirente de la parcela 61 es Mauricia Milla, mientras que el transmitente es "Don Ignacio Coliqueo y su tribu" (sic). Bajo el título de "observaciones" se indica que "le corresponde a la adjudicataria como descendiente de miembros de la tribu de Coliqueo y como condómina reconocida en tal carácter por el punto cuarto del escrito de fojas 530".

4º) Que el 10 de marzo de 1969 Mauricia Milla vendió esa parcela 61 a Terrabón S.A.C.I.F. y A., como surge de la copia certificada de la escritura n° 53 agregada a fs. 204.

El escribano autorizante consignó allí que "LE CORRESPONDE el inmueble deslindado a la vendedora, por adjudicación que del mismo se le efectuara en la partición realizada en el juicio sucesorio de don Ignacio Coliqueo, su esposa y varios de sus hijos, tramitados por ante los Tribunales de la ciudad de Mercedes de esta Provincia...secretaría del doctor Héctor Frogone, lo que así consta en la hijuela expedida para la interesada por el mencionado secretario Dr. Frogone, con fecha quince de diciembre de mil novecientos treinta y seis, e inscripta en el Registro de la Propiedad de La Plata el treinta de diciembre de mil novecientos treinta y seis bajo el dominio número TRESCIENTOS UNO del Partido de General Viamonte, todo lo cual surge del aludido documento que he tenido a la vista antes de ahora, doy fe".

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- Asimismo hizo referencia a dos certificados expedidos por el Registro de la Propiedad mediante los cuales "se acredita: Que lo deslindado, cuyo dominio consta a nombre de la vendedora, la que no tiene inhibiciones para disponer de sus bienes, no reconoce embargo, locación, hipoteca ni otro derecho real...". A fs. 26/27 obran copias de esos certificados.

5º) Que el mismo día en que se formalizó la venta se labró la escritura nº 54 -aclaratoria de la anterior- mediante la cual se dejó constancia de que "la vendedora ha transferido la posesión del inmueble, pero que el mismo no se encuentra totalmente libre de ocupantes sino que se encuentra parcialmente ocupado por las siguientes personas: señores: Don SILVERIO GONZALEZ, Don JUAN BECAR, Don ABRAHAM SUAREZ, Doña JOSEFA PACHECO DE MILLA y don SILVANO ANDANA, que ocupan las siguientes extensiones de tierra situadas en el referido predio: CIENTO CINCUENTA HECTAREAS; CUARENTA HECTAREAS, OCHENTA Y OCHO HECTAREAS, DOCE HECTAREAS Y TRES HECTAREAS, aproximadamente, respectivamente, y/o cualquier otro ocupantes a la fecha" (sic). Además, la vendedora "manifiesta que de acuerdo con el boleto de compraventa...quedó obligada a escriturar otorgando la posesión libre de todo ocupante del inmueble vendido. Que no habiéndose dado cumplimiento a esta obligación, la vendedora se obliga especialmente frente a la compradora a resarcirle todos los daños y perjuicios que la ocupación de las citadas personas pudiere ocasionarle" (conf. fs. 28/34).

6º) Que la compradora inició luego un juicio de

//-

-//- desalojo contra una de las personas mencionadas en la citada escritura aclaratoria -Juan Becar- quien ocupaba una extensión de cuarenta hectáreas (coincidente con la indicada en dicho instrumento). Según surge de la copia de fs. 42/47, el 15 de junio de 1971 el Tribunal del Trabajo n° 3 de Bragado hizo lugar a la demanda.

7°) Que con posterioridad Terrabón S.A. promovió tres nuevos juicios de desalojo contra otros de los mencionados en aquella escritura, los señores Abraham Suárez, Josefa Pacheco de Milla y Silverio González. En el deducido contra este último, se presentó en carácter de tercero la Provincia de Buenos Aires, quien -con sustento en las previsiones de las leyes 474 y 552 antes referidas- dijo ser la legítima propietaria del inmueble (confr. manifestaciones coincidentes de fs. 82 vta./87, 113 vta. y 116 de la causa reservada en secretaría).

8°) Que Terrabón S.A. entabló entonces una demanda de reivindicación del inmueble e indemnización por daños y perjuicios contra la Provincia de Buenos Aires, que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial n° 19 de La Plata (fs. 79/106 del expediente reservado).

El mismo día en que se notificó la demanda -es decir, el 29 de diciembre de 1978- el Estado provincial dictó la ley 9231. Allí se ratificaron las donaciones efectuadas por las leyes 474 y 552 y se aclaró que "habiéndose perfeccionado la donación, la provincia manifiesta que actualmente no posee ningún derecho sobre las tierras objeto de la referida liberalidad" (arts. 1 y 2).

Con posterioridad se presentó en ese juicio el Estado provincial (fs. 113/121 de la causa reservada). Sostuvo

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- que, en virtud de lo dispuesto la referida ley 9231 carecía de interés para discutir la reivindicación que pretendía Terrabón S.A. y agregó que la controversia sobre la titularidad del dominio debía plantearse entre los particulares interesados, toda vez que la provincia había declarado que era totalmente ajena a esa discusión. Afirmó también que desde el año 1866 se había desprendido de la posesión de las tierras donadas y opuso la excepción de falta de legitimación pasiva. Asimismo, contestó la demanda y pidió su rechazo.

9º) Que en el mismo juicio de reivindicación, las partes pidieron la citación como terceros de Silvano Andana, Abraham Suárez, Josefa Pacheco de Milla y Silverio González.

El primero y los hijos del segundo se presentaron y opusieron sendas excepciones de falta de legitimación pasiva, afirmando que eran poseedores de otras parcelas distintas de la que se pretendía reivindicar (confr. fs. 262/264 y 314/316).

La hija de Josefa Pacheco de Milla y el restante contestaron la citación y dijeron ser poseedores animus domini de la parcela 61. Lo mismo sostuvieron Máximo Milla y Baldomera Corón, quienes se presentaron voluntariamente y fueron admitidos como parte (confr. fs. 224/242, 292/296 y 337).

Asimismo, el juez dispuso la integración de la litis con otros supuestos poseedores: Fortunata, Manuel y Juan Corón, Hilario Soria, Hipólito Milla y Manuela F. Empumay (fs. 337 y 402). Los nombrados contestaron la citación

//-

-//- -a excepción de Juan Corón, quien lo hizo extemporáneamente- y dijeron poseer distintas fracciones de la parcela 61 desde hacía más de 20 años (confr. fs. 406/408, 413/415, 427/429, 439/440, 445/447 y 496). La primera sostuvo además que había arrendado 44 ha a Manuel Becar, quien fue luego desalojado en virtud del juicio mencionado por la actora.

10) Que el juez de primera instancia hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por los sucesores de Abraham Suárez y rechazó íntegramente la demanda. La Cámara Primera de Apelación de La Plata -mediante decisión que quedó firme al ser desestimados los recursos extraordinarios deducidos por la actora- confirmó ese fallo y asimismo admitió la excepción planteada por Silvano Andana (confr. fs. 1213/1215 y 1270/1276 de la causa reservada).

Para resolver de ese modo, la cámara consideró que, para la procedencia de la indemnización reclamada, era necesario que la actora hubiera tenido derecho a la explotación del campo, lo que no sucedía en la especie. Asimismo, señaló que era condición esencial para la admisión de la acción reivindicatoria que el propietario hubiera tenido la posesión y ello no ocurría en el caso. Destacó que "tampoco se encuentra probado en autos la posesión de los antecesores, en concreto la de Mauricio Milla, ni la de otros con antelación, ni que esta última hubiera...recibido la posesión de manos del cacique Coliqueo o integrantes de su tribu", al menos sobre las 293 ha que se pretendían reivindicar. Afirmó asimismo que no se había probado la tradición del inmueble a favor de la actora. También hizo mérito de un informe del que surgía que Mauricio Milla obtuvo en el juicio sucesorio del cacique Coliqueo la adjudicación de la to

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-talidad de la parcela 61 pese a que ésta se encontraba ocupada también por otros aborígenes; de allí que en 1938 Milla renunció a su título y reconoció que había otros ocupantes con derechos. Asimismo, la cámara consideró que de la prueba testifical surgía que la mencionada parcela 61 había sido ocupada desde antaño y en forma continua por otros indígenas y sus descendientes, quienes se consideraban dueños, mientras que Mauricia Milla sólo ocupaba una pequeña fracción (de aproximadamente 17 a 19 ha). Concluyó entonces en que mal pudo transmitir posesión sobre lo que nunca tuvo. La cámara valoró también la declaración de un escribano según el cual "había gente que vendía sin ser los poseedores" y estimó que "por esa situación, que puede considerarse pública en la zona y alrededores, instituciones...como el Banco de la Provincia de Buenos Aires actuara...con la precaución del caso, como lo deben hacer también los escribanos...mediante el necesario estudio e informe de los antecedentes dominiales, no limitándose a observar la contestación del Registro de la Propiedad sobre el dominio, máxime cuando [en referencia al escribano que autorizó la escritura de venta] se reconociera ser conocedor de toda esta gama de problemas surgentes con las denominadas 'tierras del cacique Coliqueo y su tribu'...".

11) Que una vez agotadas las posibilidades de impugnación del fallo reseñado en el considerando anterior, Terrabón S.A. inició la presente demanda que da origen a estas actuaciones, donde -como ya se indicó- persigue la reparación de los daños que atribuye a supuestos "errores y omi

//-

-//siones en que incurriera el Registro de la Propiedad y eventualmente- el Poder Judicial Provincial".

En consecuencia, a la provincia se le imputa responsabilidad extracontractual por "falta de servicio", vinculado al adecuado cumplimiento de su función registradora de las condiciones de dominio del inmueble adquirido por la actora.

12) Que este Tribunal ha resuelto reiteradamente que quien contrae la obligación de prestar un servicio público 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 -doctrina de los arts. 625 y 630 del Código Civil- (Fallos: 182:5, causa "Ferrocarril Oeste de Buenos Aires c/ Provincia de Buenos Aires", entre otros).

Que tratándose de la prestación del servicio público de registración dominial de bienes, la responsabilidad civil por inexactitudes registrales se asienta, respecto del funcionario registrador, en lo dispuesto por el art. 1112 del Código Civil cuando ha actuado "en ejercicio de sus funciones", y respecto del Estado organizador del registro, en lo establecido por los arts. 43 y 1113 del mismo cuerpo legal.

Que la responsabilidad del Estado es, pues, indirecta ya que se explica y tiene causa en el hecho de los funcionarios a cargo del registro.

En este sentido, a contrario de lo afirmado en Fallos: 306:2030 y precedentes posteriores, en casos como el aquí considerado o análogos, no cabe deducir del art. 1112 del Código Civil una responsabilidad directa del Estado,

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- pues tal norma se refiere exclusivamente a la responsabilidad personal del funcionario o agente de la administración.

Que así cabe entenderlo, en efecto, en mérito de las razones expuestas por esta Corte en la causa S.704.XXI "Salvatore de López, Amelia c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 17 de abril de 1997, voto concurrente del juez Vázquez, a las cuales cabe remitir a fin de evitar innecesarias repeticiones.

13) Que, empero, para hacer jugar dicha responsabilidad estatal indirecta, no es condición ineludible individualizar al funcionario interviniente, ni probar su dolo o culpa.

Como también fue destacado en el voto concurrente antes citado, sin dudas ello sería lo ideal; y más aún, siempre que fuera posible tal individualización, cabe destacar la necesidad y, en su caso, conveniencia de traer a juicio al o a los funcionarios que han actuado por el Estado. Mas, como no siempre es posible la individualización del funcionario por cuyos actos debe responder indirectamente el ente estatal, la responsabilidad del Estado existirá en tanto el perjuicio sea producto de la actividad administrativa y ésta, a su vez, pueda considerarse un ejercicio objetivo de la función.

14) Que, advertido lo anterior, bien puede ser señalado que, en el ámbito de su actividad como registrador, la responsabilidad indirecta del Estado con fundamento en los arts. 43 y 1113 del Código Civil requiere, además de la

//-

-//- existencia de un daño cierto, la concurrencia de los siguientes recaudos:

A) irregularidad en la prestación de la función registral, lo que comunmente podrá darse en los siguientes dos casos: 1) cuando exista **inexactitud registral interna**, es decir, cuando el asiento no refleja la realidad jurídica extraregistrada (error u omisión en el asiento registral por diferir con el documento al que accede; error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento inscripto); 2) cuando exista **inexactitud registral externa**, o sea, cuando lo dado a publicidad por el registro (vgr. mediante certificados) no coincide con lo correctamente registrado y que se corresponde con la realidad extraregistrada. Es claro que en los supuestos de inexactitud registral interna la responsabilidad surgirá cuando ella se traslade al plano externo a través de los medios de publicidad de los asientos (certificaciones). Es decir, no basta que haya una anotación errónea por ser divergente de la realidad extraregistrada, sino que es menester que el registro haya emitido un certificado que refleje ese error, de modo que si el daño sobrevino por una información extraoficial y no por un certificado, el Estado no está obligado a resarcir el daño.

B) la vinculación causal del daño con la actividad administrativa, es decir, que el certificado ha sido la causa directa del perjuicio; y

C) que se pueda imputar jurídicamente los daños a la demandada.

15) Que cabe examinar si en el sub lite ha quedado demostrada la concurrencia de los recaudos antes indica

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-dos para que surja la pretendida responsabilidad de la provincia demandada.

Que, en ese sentido, la primera de las supuestas irregularidades que se le imputa habría consistido -según las palabras de la actora- en la "errónea registración del inmueble a nombre de la transmitente y que indujo a mi mandante a adquirir el bien a quien en definitiva no resultó titular del bien a pesar de ser titular registral del mismo" (sic); añadió que "de no mediar un informe erróneo del Registro de la Propiedad, mi parte no hubiese efectuado desembolso alguno en la adquisición del inmueble" (confr. fs. 62; énfasis agregados).

16) Que no obsta a la conclusión que antecede el hecho de que Mauricia Milla hubiera renunciado a su título, como se afirma en la contestación de demanda. En efecto, tal renuncia se habría producido en el mes de noviembre de 1938 (confr. fs. 195 y 1178/1180 de la causa reservada), es decir con posterioridad a la inscripción del testimonio de hijuela en el Registro de la Propiedad. Además, esa renuncia no alcanzó a ser inscripta en dicho organismo (ver fs. 1179 del expediente reservado).

Por otra parte, es importante destacar que en el sub lite la actora no ha alegado siquiera, como fundamento de su pretensión, la eventual existencia de irregularidades en la tramitación del juicio sucesorio que pudieran ser imputables a la Provincia de Buenos Aires.

17) Que la actora también atribuye responsabilidad a la provincia por la omisión en que habría incurrido su Re

//-

-//-gistro de la Propiedad al no asentar ni informarle la afectación del inmueble al régimen de las leyes de donación 474 y 552 antes referidas. Asimismo pretende responsabilizarla por la actuación de su Poder Judicial, ya que la orden de inscripción de la hijuela de Mauricia Milla "no previó efectuar salvedad alguna en orden a la afectación de tales tierras".

Como ya se adelantó, la procedencia de un reclamo como el intentado en la especie requiere -entre otros elementos- la demostración de la relación causal entre la conducta del Estado provincial -en el caso: las omisiones alegadas- y los perjuicios sufridos, como así también la posibilidad de imputar los daños a la demandada; y tales recaudos no se advierten reunidos en el sub lite.

En efecto, la actora aduce que "los daños y perjuicios reclamados derivan del hecho de que mi parte se vio privada del dominio y uso del inmueble adquirido" (confr. fs. 67; énfasis agregado).

Ante todo, conviene precisar que, de acuerdo a las propias manifestaciones de Terrabón S.A., ésta sería propietaria de una fracción del inmueble, pues tendría la posesión de 40 o 60 ha (confr. fs. 59 vta., 95 vta. y 459), además de la titularidad registral que conserva sobre el total de la parcela. En cuanto a las restantes hectáreas, la alegada "privación del dominio" se debe a que Terrabón S.A. no pudo obtener la posesión del inmueble por haber sido vencida en el juicio de reivindicación. Al respecto, conviene recordar que -según surge de las consideraciones reseñadas en el considerando décimo- la sentencia de la Cámara Primera de Apelación de La Plata rechazó esa acción real sobre la base de

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- que Terrabón S.A. no había probado su propia posesión ni la de los antecesores, circunstancias que, obviamente, escapan a la responsabilidad del registro.

Por lo demás, es oportuno reiterar que el mismo día en que se notificó el traslado de la demanda de reivindicación, la provincia dictó la ley 9231 por la cual ratificó las donaciones y manifestó expresamente que no tenía ningún derecho sobre las tierras. Asimismo, en los fundamentos de la ley se adujo que las restricciones para la enajenación de dichas tierras dejaron de tener vigencia pasados diez años de la promulgación del Código Civil, de modo que la provincia "pudo vetar cualquier enajenación hasta 1881", pero a partir de ese año el Estado provincial no podía arrogarse derechos sobre las tierras con base en que no se había solicitado la autorización previa para transmitir las (confr. fs. 48). Sobre la base de lo establecido en dicha ley 9231, la provincia afirmó que carecía de interés para discutir la reivindicación, como ya se indicó en el considerando octavo.

En definitiva, ninguna influencia tuvo el régimen de las leyes de donación en el resultado desfavorable de la acción real intentada pues -reitérase- el rechazo de la pretensión se debió a que el tribunal competente consideró que Terrabón S.A. no había probado su propia posesión, ni la de Mauricia Milla, ni la de otros con antelación.

18) Que la alegada "privación del uso" del inmueble tampoco puede ser atribuida a la demandada, ya que la propia actora admite que la posesión que dice haber tomado fue "turbada de hecho por los intrusos", es decir por Abra

-

//-

-//-ham Suárez, Josefa Pacheco de Milla y Silverio González.

Ahora bien, estos supuestos "intrusos" no son sino algunos de los ocupantes cuya presencia denunció Mauricia Milla en el mismo acto de la escrituración de la venta (confr. fs. 1238 vta. y 1293 de la causa reservada) y a quienes se individualizó -con detalle de sus nombres y de la cantidad de hectáreas ocupadas por cada uno de ellos- en la escritura aclaratoria referida en el considerando quinto. De tal modo, la actora compró sabiendo que se exponía a sufrir daños y es por eso que en el mismo instrumento se estipuló que Milla quedaba obligada a resarcirla de los perjuicios que la ocupación pudiere ocasionarle; pese a lo cual, Terrabón S.A. no dedujo ninguna demanda contra aquélla.

Conviene aclarar que si bien en la escritura aclaratoria las partes manifestaron que el inmueble se encontraba "parcialmente ocupado", la suma de las extensiones atribuidas a cada una de las personas allí mencionadas asciende a 293 ha, cantidad equivalente a la superficie total de la parcela 61.

Por otra parte, no debió pasar inadvertido a la compradora que la transmitente no tenía su domicilio en el partido de General Viamonte (donde estaba ubicada la parcela en cuestión) sino en el de Moreno, como se desprende de las constancias de fs. 15 y 26.

En tales circunstancias, resultaba particularmente exigible la averiguación acerca de si Milla estaba o no en posesión del inmueble y respecto del carácter con que ocupaban las tierras las personas individualizadas por aquélla.

19) Que esa indagación le habría permitido conocer -si es que no lo sabía aún- la existencia de los conflictos

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- que se habían suscitado en torno de la parcela en cuestión. Al respecto resultan muy significativas las manifestaciones vertidas por Juan Becar en el juicio mencionado en el considerando sexto, pues éste sostuvo ser arrendatario de los herederos de Antonio Corón y que la hijuela de Milla habría tenido su origen en actos fraudulentos supuestamente cometidos en el juicio sucesorio de Ignacio Coliqueo, que habrían quedado al descubierto con el informe producido por la Comisión Investigadora designada por la provincia en 1938 (confr. fs. 44). Cabe agregar que la totalidad de los terceros que se presentaron en el referido juicio de reivindicación -entre los cuales se encuentran los demás ocupantes denunciados en la escritura aclaratoria o sus descendientes- sostuvieron versiones similares (confr. fs. 224/241, 262/ 264, 292/296, 406/408, 413/415, 427/429, 439/440, 445/447) y casi todos ellos alegaron ser poseedores de distintas fracciones de la parcela 61 desde varias décadas atrás.

20) Que, por lo demás, los problemas suscitados en torno de las tierras donadas al cacique Coliqueo y su tribu habían alcanzado repercusión en la zona e, incluso, suscitaron honda preocupación a nivel provincial, como lo demuestran las constancias agregadas en el juicio de reivindicación y la constante actuación de los poderes públicos, reflejada en diversas leyes, proyectos de leyes y decretos referentes al tema.

Entre esas constancias cabe destacar al diario de sesiones de la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires del 31 de agosto de 1961, donde se transcribe el exten

//-

-

-//-so debate parlamentario suscitado en torno a un proyecto de ley de expropiación de las tierras en cuestión (confr. fs. 286 del expediente reservado). Allí se efectúan referencias a otros proyectos (de 1922, 1935 y 1948), a leyes (las ya referidas de 1866 y 1868 y otra de 1936) y decretos (de 1907, 1913, 1914, 1938 y 1944) provinciales, todos vinculados con el problema de esas tierras. También en el año 1964 se presentó ante la Cámara de Diputados bonaerense un proyecto de ley de expropiación de las "tierras de Coliqueo" (ver fs. 290 de la causa reservada).

Entre las normas mencionadas precedentemente, merece particular referencia el decreto del 22 de setiembre de 1938, mediante el cual se designó una Comisión Investigadora, que efectuó un extenso informe, respecto del cual existen numerosas referencias en el juicio de reivindicación (confr., entre otras, fs. 187/194, 286 y 1178/1180 de la causa reservada). El fruto de esta investigación parece haber tenido una profunda repercusión en la Municipalidad de General Viamonte, pues -de acuerdo a las manifestaciones vertidas en el debate parlamentario referido precedentemente- sus conclusiones habrían provocado la huida de las autoridades comunales -presuntamente implicadas en hechos irregulares vinculados con las tierras de Coliqueo- lo que a su vez habría motivado la acefalía del municipio y su intervención por parte del Poder Ejecutivo provincial (confr. pág. 1590 del diario agregado a fs. 286 del expediente reservado).

Por otra parte, un escribano que declaró como testigo en el citado juicio de reivindicación consideró que era "notorio que en su momento hubo muchos conflictos" relativos a la transferencia de las tierras donadas a Coliqueo y su

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//- tribu y que "había gente que vendía sin ser los poseedores" (ver fs. 1098 de la causa reservada).

Además, el propio escribano que autorizó la escritura de venta de la parcela 61 demostró -en oportunidad de prestar declaración testifical en el mismo juicio- ser conocedor de los problemas relacionados con dichas tierras, como bien lo señaló la Cámara Primera de Apelación en el fallo reseñado en el considerando décimo (ver fs. 1100/1101 y 1273 vta. del expediente reservado).

21) Que, por otra parte, la existencia del régimen especial derivado de las leyes de 1866 y 1868 habría sido fácilmente descubierta por la actora si ésta hubiese efectuado o hecho efectuar un completo estudio de títulos, en el cual no habría podido pasar por alto la circunstancia de que en el instrumento exhibido por la transmitente -es decir, el testimonio de hijuela inscripto en el folio 301 de General Viamonte, que se menciona en la escritura de venta y cuya copia obra a fs. 235- aparecía como antecesor en el dominio "don Ignacio Coliqueo y su tribu". Toda vez que éstos eran, precisamente, los destinatarios de las donaciones dispuestas por las leyes 474 y 552, Terrabón S.A. no puede invocar válidamente la ignorancia del régimen establecido por tales normas (art. 20 del Código Civil).

Por lo demás, el estudio del juicio sucesorio de Ignacio Coliqueo la habría llevado a obtener un conocimiento cierto de la existencia de ese régimen legal, ya que si algún derecho tuvo el cacique respecto de la parcela en cuestión, ese derecho habría surgido de las leyes de donación

//-

-//- tantas veces mencionadas.

Conviene señalar que la indagación de las constancias del juicio sucesorio resultaba especialmente exigible en atención a las peculiaridades que ostentaba el título exhibido por Mauricia Milla. En efecto, ante todo debió parecerle llamativo que allí se indicara que uno de los "transmigrantes" era una "tribu", entidad carente de personalidad jurídica (confr. doctrina de Fallos: 155:302, considerando octavo). También debió llamarle la atención que en el testimonio de hijuela se dijera que la parcela 61 le correspondía a la adjudicataria "como descendiente de miembros de la Tribu de Coliqueo" (sic, fs. 235), cuando los causantes de la sucesión no eran los integrantes de esa tribu sino "don Ignacio Coliqueo, su esposa y varios de sus hijos" (conf. manifestaciones vertidas en la escritura de venta, fs. 205 in fine/205 vta.).

Pese a estas peculiaridades, no existen pruebas de que la compradora hubiera realizado o hecho realizar un verdadero estudio de títulos. En la escritura de venta no existe ninguna constancia de su confección, contrariamente a lo afirmado en la demanda (fs. 65). Por el contrario, el escribano autorizante de esa escritura insinuó que no se le había requerido un estudio de títulos (ver respuesta a la pregunta séptima, fs. 266 vta.).

22) Que aun cuando en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires -donde la escritura se otorgó- no existía en esa época obligación directamente impuesta por la ley a los escribanos de efectuar tal estudio antes de autorizar el otorgamiento de escrituras de transmisión de dominio, el Tribunal, a partir del precedente de Fallos: 306:2029, no com

-//-

ORIGINARIO

Terrabón S.A.C.I.F.I.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios.

-//-parte la aplicación absoluta del criterio según el cual la ausencia de estudio de títulos no exime de la responsabilidad estatal por errores registrales ni la atenúa en ningún caso, pues tal estudio resulta al menos necesario "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" (en igual sentido: P.257.XXIV "Phalarope S.A. c/ Santiago del Estero, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 23 de junio de 1994; M.442.XXII "Martínez, Hugo O. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ cobro de australes", pronunciamiento del 19 de diciembre de 1995).

23) Que no puede soslayarse que la actora es una sociedad comercial que se constituyó para dedicarse a la explotación forestal y -según sus propias palabras- la adquisición del predio en cuestión configuró el paso necesario para concretar su objeto societario (confr. fs. 1309 del expediente reservado), por lo que era mayor su deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas en todo lo vinculado con la compra del inmueble (art. 902 del Código Civil y doctrina de Fallos: 308:2461).

24) Que, por lo expresado en los considerandos precedentes, cabe concluir en que el daño alegado por la actora tiene su origen en faltas que le son imputables a ella y no a la demandada (art. 1111 del código citado), por lo que corresponde el rechazo de la demanda.

Por ello, se decide: Rechazar la demanda. Con costas

//-

-//- (art. 68 del 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, 22, 37 y 38 de la ley 21.839, se regulan los honorarios de los doctores Juan Carlos Poclava Lafuente y Adriana Ester Benito, en conjunto, por la dirección letrada de la parte actora en la suma de sesenta y nueve mil setecientos pesos (\$ 69.700) y los de los doctores Alejandro J. Fernández Llanos y Luisa Margarita Petcoff, en conjunto, por la dirección letrada y representación de la demandada en la de ciento cincuenta y tres mil trescientos pesos (\$ 153.300).

Asimismo, por la tarea cumplida en los incidentes resueltos a fs. 161/162 y 450, se fija la retribución del doctor Juan Carlos Poclava Lafuente en las sumas de once mil pesos (\$ 11.000) y cinco mil quinientos pesos (\$ 5.500), respectivamente (arts. 33, 39 y conchs. de la ley citada).

Finalmente, se regulan los honorarios del perito ingeniero agrónomo Enrique Francisco Morea en la suma de veinte mil pesos (\$ 20.000). Notifíquese, devuélvanse los expedientes acompañados y, oportunamente, archívese. ADOLFO ROBERTO VAZQUEZ.

ES COPIA