

Buenos Aires, 12 de agosto de 2008

Vistos los autos: "Reynot Blanco, Salvador Carlos c/ Santiago del Estero, Provincia de s/ daños y perjuicios", de los que

Resulta:

I) A fs. 22/26 se presenta el señor Salvador Carlos Reynot Blanco e inicia demanda contra la Provincia de Santiago del Estero por las sumas de \$ 200.764,70 en concepto de daños y perjuicios, con intereses.

En primer lugar, sostiene que aneja a la presente causa copia de la demanda interpuesta en el expediente R.711.XXXV caratulado: "Reynot Blanco, Salvador Carlos c/ Santiago del Estero Provincia de y/o Registro General de la Propiedad Inmueble de Santiago del Estero s/ daños y perjuicios", sentencia del 30 de octubre de 2001 (Fallos: 324:3699) como formando parte de esta presentación, por ser idénticos los hechos y los fundamentos de derecho allí expuestos y por tratarse de la cuestión entre las mismas partes.

Relata que adquirió el campo denominado "El Cuadrado" con una extensión de 11.862 has, ubicado en el Departamento de Matará de la Provincia de Santiago del Estero, integrado por una fracción de 3.000 ha, que incorporó a su patrimonio por compra realizada a la firma Robirosa - Beccar Varela S.A. y por una fracción que había adquirido de su padre don Salvador Reynot Blanco. Precisa que los títulos respectivos fueron inscriptos en el registro de la propiedad del Estado provincial demandado correspondiéndoles las matrículas 14-0337 y 14-0746. Dichas inscripciones fueron realizadas con fechas 29 de marzo de 1983 y 22 de abril de 1986, respectivamente.

Continúa su relato, esgrimiendo que mientras se encontraba en el ejercicio público y pacífico de su derecho de propiedad respecto del inmueble señalado, el Registro de la

Propiedad Inmueble de la Provincia de Santiago del Estero expidió dos juegos de certificados a pedido del escribano Martín Cornet, quien había sido designado para intervenir en la confección de una escritura de compraventa, en la que resultaría adquirente la firma Pharalope S.A.

Los instrumentos expedidos por el Registro de la Propiedad de la provincia demandada establecieron que los titulares dominiales eran Carlos Alberto Tornquist y Carlos Alfredo Tornquist (certificados para la venta 5653 y 5654, respectivamente). Enfatiza que la información del registro local resultaba totalmente errónea y falsa pues a la fecha de expedición de los certificados, el titular del inmueble era el actor. Señala que esos certificados se expidieron a los fines de realizar una escritura de dación en pago a favor de Pharalope S.A., quien alegaba que adquiriría el citado campo de Eduardo Puchara, apoderado de doña Celina Quintín, quien a su vez tendría mandato de Carlos Alfredo Tornquist para la realización de esos actos. Señala que el señor Carlos Alfredo Tornquist realmente había sido propietario del aludido campo con anterioridad, desprendiéndose del dominio en el año 1922.

No obstante ello y pese a los informes erróneos dados por el registro, el 21 de julio de 1987 el escribano autorizado pasó ante él la escritura pertinente, en la que se declaró que Carlos Alfredo Tornquist vendía el inmueble en cuestión a la firma Pharalope S.A. Ese acto fue inscripto en el registro bajo la matrícula 14-0809.

Indica que en razón de los erróneos certificados expedidos y la también errónea inscripción antedicha, el denominado campo "El Cuadrado", se encontró entonces inscripto al día 22 de julio de 1987 a nombre de dos titulares con *matrículas distintas*: 14-0337 y 14-0746, correspondientes al actor, y 14-0809 a nombre de Pharalope S.A.

Explica que en el mes de noviembre de 1987, circunstancialmente, tuvo noticia de la doble inscripción en que se encontraba el campo de su propiedad. Asimismo que, comprobado ese anuncio, encomendó al doctor Santiago Enrique Fonzo, letrado inscripto en la provincia demandada, para que efectuara las presentaciones y/o reclamos que en derecho correspondían a los fines de que se subsanara el defecto incurrido. Relata que el aludido profesional por nota fechada el 3 de diciembre de 1987 e ingresada en el Registro General el día 11 del mismo mes y año, bajo el N° 40, se presentó acompañando un estudio de títulos y solicitó que se anotara con "carácter preventivo" los antecedentes que adjuntaba, al haberse advertido la doble inscripción. Asimismo solicitó al organismo que informara de tal falencia ante cualquier solicitud de antecedentes, ello sin perjuicio de las acciones legales que para el caso se reservaba en nombre de su entonces mandatario. A ello añadió que la aludida presentación motivó la resolución interna 11 del 15 de diciembre de 1987, suscripta por el director del Registro General por la que se resolvió: "Conservar archivada conjuntamente con la presente la nota N° 40 de fecha 11 de diciembre de 1987 para que en lo sucesivo se conozcan las causales invocadas por el peticionante". Afirma que, en virtud de lo anteriormente expuesto, entendió que con la anotación preventiva no tendría futuros inconvenientes en el ejercicio de su legítimo derecho de propiedad, absteniéndose temporalmente de promover las acciones legales para que cesara la doble inscripción que existía sobre el campo en cuestión.

Expresa que el 4 de junio de 1990 se le notificó el traslado de la demanda que Pharalope S.A. había interpuesto en su contra y en contra de la Provincia de Santiago del Estero (causa P.18.XXIII "Pharalope S.A. c/ Santiago del Estero

Provincia de y Reynot Blanco s/ acción declarativa y daños y perjuicios"), a fin de que se disipase el estado de incertidumbre que al "adquirente" le generaba la doble inscripción registral. A partir de ahí, sostiene, comenzaron a concretarse los daños que le originó la situación denunciada y cuyo reconocimiento y reparación reclama a través de este proceso, ya que los considera una consecuencia mediata y necesaria de la expedición de los erróneos certificados de dominio.

Enfatiza que la situación generada lo obligó a comparecer al expediente, contestar la pretensión esgrimida, participar en su tramitación y ejercer las defensas que consideraba con derecho, a resultas de lo cual esta Corte, con fecha 11 de febrero de 1992, rechazó la demanda incoada contra él y contra la Provincia de Santiago del Estero y le impuso las costas a la actora vencida.

A pesar de la condenación en costas, Pharalope S.A. no afrontó su pago, en razón de que fue declarada su quiebra y el proceso universal fue clausurado por el juez intervinientes por falta de activo. Como consecuencia de ello, el perito contador designado de oficio inició la ejecución correspondiente a sus honorarios, por la suma de \$ 76.776, ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 90 en los autos caratulados: "García, Jorge c/ Reynot Blanco, Salvador Carlos s/ inc. de ejecución de sentencia" (expte. 119.061/95). Manifiesta que frente a la insolvencia de Pharalope S.A. tuvo que afrontar íntegramente el pago demandado, circunscribiéndose ahora su petición: "al importe de los honorarios regulados por V.E. con fecha 16-06-92 en los autos: 'Pharalope S.A. c/ Santiago del Estero, Provincia de y Reynot Blanco' (conf. fs. 23 vta.), más intereses".

De este modo, también demanda de la Provincia de Santiago del Estero el reintegro de los honorarios abonados al

profesional que lo asistió en el proceso que tramitó ante esta Corte por la suma de \$ 102.470, a los que solicita la adición del impuesto al valor agregado, que fija en la suma de \$ 21.518,70.

En conclusión, sostiene que si el Registro de la Propiedad Inmueble hubiese actuado como le era exigible, es decir sin incurrir en el error registral al que se ha hecho referencia, no se hubiese visto obligado a pagar los gastos que ocasionó la tramitación de la citada causa "Pharalope".

II) A fs. 69/72 vta. la Provincia de Santiago del Estero contesta la demanda. Niega en general los hechos allí expuestos como así también la responsabilidad que se le atribuye, y solicita su rechazo.

Sostiene que, al igual que el actor, da por reproducidas en este responde, todas las argumentaciones vertidas al contestar la demanda en los autos R.711.XXXV "Reynot Blanco, Salvador Carlos c/ Santiago del Estero, Provincia de y/o Registro General de la Propiedad Inmueble de Santiago del Estero s/ daños y perjuicios".

Admite que Reynot Blanco era propietario del campo "El Cuadrado", como surge de los folios reales 14-0337 y 14-0746. Si bien reconoce la existencia de los informes emanados del registro de la propiedad local, niega que le hayan generado algún daño al actor puesto que no le sirvieron a Pharalope S.A. para demostrar su pretendido dominio sobre el inmueble, el que permaneció en el patrimonio de Reynot Blanco, dado que la demanda iniciada por aquella firma en la causa P.18.XXIII fue rechazada por esta Corte y que —finalmente— Reynot Blanco pudo transferir el dominio del campo.

En cuanto a los montos reclamados en concepto de repetición enfatiza que el perito contador Jorge García sólo inició el incidente de ejecución contra Reynot Blanco y que en

esa oportunidad no se intimó al estado Provincial para lograr el cobro de su acreencia. Que el actor tampoco lo citó para que compareciese a afrontar la obligación que ahora pretende atribuirle, y que el pago fue realizado voluntariamente, por lo que no puede pretender que la provincia le reintegre lo abonado.

En lo concerniente al reclamo formulado por los honorarios que el actor debió pagarle a su letrado, doctor Federico Domínguez, sostiene que no los habría abonado y pone de relieve que si bien el reclamante habría suscripto un pagaré por esa obligación, el profesional reconoció en la demanda que el instrumento correspondiente estaba en su poder. Recuerda que la condena en costas, en el proceso que dio origen a este reclamo, sólo fue impuesta a la vencida Phalarope S.A. y que al haberse declarado su quiebra nada se pudo cobrar.

Considerando:

1°) Que frente a la significativa extensión del tiempo transcurrido desde el llamamiento de autos para sentencia de fs. 156, evidentes razones de economía procesal como las señaladas por el Tribunal en los pronunciamientos dictados en las causas P.238.XXVIII "Punte, Roberto Antonio c/ Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Provincia de s/ cumplimiento de contrato" y C. 1563.XXXVI "Cohen, Eliazar c/ Río Negro, Provincia de y otros s/ daños y perjuicios", sentencias del 21 de marzo y 30 de mayo de 2006, (Fallos: 329:809, 2088), respectivamente, así como la adecuada preservación de las garantías constitucionales de la defensa en juicio y del debido proceso que asisten a las partes, en cuanto comprenden la necesidad de obtener una rápida y eficaz decisión judicial que ponga fin a la controversia, (Fallos: 319:2151 y sus citas), llevan a dejar de lado en el *sub lite*

el nuevo contorno del concepto de causa civil definido por esta Corte el pasado 21 de marzo de 2006 en la causa B.2303.XL "Barreto, Alberto Damián y otra c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios" (Fallos: 329:759), entre otros, y, en consecuencia, a mantener su competencia originaria para dictar sentencia definitiva en este asunto (causa B.853.XXXVI "Bustos, Ramón Roberto c/ La Pampa, Provincia de y otro s/ daños y perjuicios", pronunciamiento del 11 de julio de 2006, Fallos: 329:2688).

2°) Que el actor invoca la responsabilidad de la Provincia de Santiago del Estero por cumplimiento irregular de su función registral, y con este fundamento reclama el reembolso de las sumas abonadas al perito contador Jorge García y al abogado Federico Domínguez en concepto de honorarios, en razón de haber sido demandado en la causa P.18.XXIII "Pharalope c/ Santiago del Estero Provincia de y Reynot Blanco".

3°) Que según surge de las constancias del expediente P.18.XXIII "Pharalope S.A. c/ Santiago del Estero, Provincia de y Reynot Blanco", en el año 1922 Carlos Alfredo Tornquist vendió el predio denominado "El Cuadrado", el cual —tras sucesivas transferencias de dominio— fue adquirido por Carlos Salvador Reynot (entre 1983 y 1986). En aquella oportunidad, el registro general de la propiedad inscribió el título respectivo, pero omitió tomar nota de la venta en los antecedentes dominiales. Esa omisión hizo posible que en el año 1987 el registro expidiera certificados para la venta —requeridos por el escribano designado por Pharalope S.A.— en los que erróneamente figuraba como titular de dominio el señor Tornquist, quien ya hacía sesenta y cinco años que había dejado de serlo. La misma falencia permitió también que el 22 de julio de 1987, el registro inscribiera una escritura en la

que Tornquist aparecía vendiendo a Pharalope el inmueble en cuestión. Como resultado de esta suma de irregularidades, se generó una doble inscripción de dominio, a nombre de Reynot Blanco y de Pharalope, sobre el mismo lote. Al tomar conocimiento de esta anomalía, Reynot Blanco efectuó una denuncia ante el registro de la propiedad local —el que colocó una nota preventiva en los respectivos folios reales— y, asimismo, solicitó ante dicho órgano administrativo la cancelación de la última matrícula (conf fs. 141/142 de la causa P.18). A su vez, Pharalope interpuso demanda contra la Provincia de Santiago del Estero y contra Reynot Blanco —lo que dio lugar a la causa P.18.XXIII— con el objeto de que se declarase la nulidad de la compraventa a nombre de Reynot Blanco y el resarcimiento por parte de la provincia de los daños y perjuicios causados.

4°) Que dicha demanda fue rechazada con sustento en el hecho de que la firma actora había omitido integrar la litis con uno de los sujetos —el presunto vendedor— respecto de los cuales el pronunciamiento debería tener eficacia vinculante (conf. fs. 287/289 vta. de la causa P.18). Las costas de aquel pleito solamente fueron impuestas a Pharalope S.A. (fs. 287/289). Por otra parte, el 16 de junio y el 10 de noviembre de 1992 fueron regulados los honorarios del perito contador único designado de oficio, Jorge García y del doctor Federico Guillermo Domínguez en las sumas de \$ 76.776 y \$ 102.470 (conf. fs. 305 y 329 de la causa P.18).

5°) Que el perito contador, ante la declaración de quiebra y la clausura del proceso universal de la vencida —fundada en la falta de activos—, inició el 16 de noviembre de 2005 la causa 119.061/95 caratulada "García, Jorge c/ Reynot S.C. s/ ejecución", que tramitó por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 90, venida a estos estrados

ad effectum videndi. Finalmente, en su pronunciamiento del 18 de junio de 1998 —por la vía del art. 14 de la ley 48—, (causa G.1295.XXXII Recurso de hecho deducido por Jorge García en los autos "García, Jorge c/ Reynot Blanco, Salvador Carlos") esta Corte dispuso que: "...las obligaciones de las partes respecto a los peritos no resultan alteradas por la modificación introducida al art. 77 del código citado por la ley 24.432, toda vez que los trabajos realizados por los peritos fueron llevados a cabo íntegramente con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva previsión legal..." (conf. considerando 7°, Fallos: 321:1757).

En consecuencia, el aquí actor, pese a no haber sido condenado en costas en el proceso P.18 mencionado, debió pagar la totalidad de la retribución fijada al perito ejecutante, por la suma de \$ 76.776 (conf. fs. 315/317, 318/322, 325, 327, 340, 343, 356).

Por otra parte, Reynot Blanco también debió pagar los honorarios de su letrado, doctor Federico Guillermo Domínguez, correspondientes a su defensa, regulados en la citada causa P.18.XXIII "Pharalope..." por \$ 102.470 con más la suma de \$ 21.518,70 en concepto de IVA, (conf. fs 77).

6°) Que la pretensión indemnizatoria sustentada en la responsabilidad extracontractual del Estado por actividad ilícita tiene como presupuestos ineludibles para su procedencia: a) ejecución irregular del servicio, b) la existencia de un daño cierto y c) la relación de causalidad directa entre la conducta de la provincia y el daño cuya reparación se persigue (Fallos: 328:2546). Con respecto al primero de los recaudos, este Tribunal ha expresado 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 y debe afrontar las consecuencias de su incumplimiento o ejecución

irregular (Fallos: 306:2030; 312:1656; 315:1892, 1902; 316:2136; 320:266; 325:1277; 328:4175; 329:3065).

Esta idea objetiva de la falta de servicio —por acción o por omisión— encuentra su fundamento en la aplicación del art. 1112 del Código Civil y traduce una responsabilidad extracontractual del Estado en el ámbito del derecho público (causa S.366.XXXVII "Securfin S.A. c/ Santa Fe, Provincia de s/ daños y perjuicios", del 17 de julio de 2007) que no requiere, como fundamento de derecho positivo, recurrir al art. 1113 del Código Civil (Fallos: 306:2030). En efecto, no se trata de una responsabilidad indirecta la que en el caso se compromete, toda vez que la actividad de los órganos, funcionarios o agentes del Estado, realizada para el desenvolvimiento de los fines de las entidades de las que dependen, ha de ser considerada propia de éste, el que debe responder de modo principal y directo por sus consecuencias dañosas (Fallos: 312:1656; 317:1921; 318:193; 321:1124; causa S.2790.XXXVIII "Serradilla, Raúl Alberto c/ Mendoza, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 12 de junio de 2007, Fallos: 330:2748).

7°) Que con relación a este punto, cabe recordar lo decidido por esta Corte en la causa R.711.XXXV "Reynot Blanco, Salvador Carlos c/ Santiago del Estero, Provincia de y/o Registro General de la Propiedad Inmueble de Santiago del Estero s/ daños y perjuicios", sentencia del 30 de octubre de 2001 (Fallos: 324:3699) en cuanto consideró —respecto de los mismos hechos que han suscitado el pleito *sub judice*— que "es evidente que la provincia demandada incurrió en incumplimiento o ejecución irregular del servicio registral a su cargo", conclusión que surgía nítidamente de las circunstancias reseñadas (considerando 6°), que ponen de relieve el cumplimiento defectuoso de las funciones encomendadas al registro, que

atienden —sustancialmente— a otorgar un conocimiento cabal de las condiciones de dominio de los inmuebles (conf. Fallos: 325:1585).

8°) Que a la luz de la doctrina expuesta precedentemente, resta analizar la existencia de los demás presupuestos ineludibles para la procedencia de la pretensión.

En cuanto al daño invocado, si bien Reynot Blanco ejerció plenamente los derechos inherentes a los fondos que fueron objeto de controversia y sus títulos de propiedad fueron reconocidos por ante quienes los impusiera, lo cierto es que debió litigar incausadamente y solventar los gastos originados en la tramitación del proceso citado en los considerandos anteriores.

9°) Que, en las circunstancias descriptas, cabe concluir que media suficiente nexa causal entre la indebida registración y el resultado dañoso, que resulta imputable al estado local en calidad de consecuencia mediata previsible de su accionar irregular (arts. 901 y 904 del Código Civil)

Por ello, y en tanto se encuentran reunidos los presupuestos de la acción entablada, corresponde hacer lugar al reclamo en los términos antes señalados, prosperando la pretensión por la suma total de \$ 200.764,70.

10) Que, en cuanto a los intereses reclamados, se deberán calcular desde la fecha de los respectivos desembolsos hasta la del efectivo pago a la tasa pasiva promedio que publica el Banco Central de la República Argentina (S.457.XXXIV "Serenar S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 19 de agosto de 2004).

Por ello, se decide: Hacer lugar a la demanda seguida por Salvador Carlos Reynot contra la Provincia de Santiago del Estero, y condenarla a pagar dentro del plazo de treinta días la suma de \$ 200.764,70, con más los intereses que se

liquidarán en la forma indicada en el considerando precedente.
Con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de
la Nación). Notifíquese, devuélvanse los expedientes re-
servados en Secretaría y, oportunamente, archívese. RICARDO
LUIS LORENZETTI (en disidencia parcial)- ELENA I. HIGHTON de
NOLASCO - CARLOS S. FAYT - ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI (en
disidencia parcial)- JUAN CARLOS MAQUEDA - E. RAUL ZAFFARONI -
CARMEN M. ARGIBAY.

ES COPIA

DISI -//-

-//-DENCIA PARCIAL DEL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR DON RICARDO LUIS LORENZETTI Y DEL SEÑOR MINISTRO DOCTOR DON ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI

Considerando:

Que los infrascriptos coinciden con el voto de la mayoría con exclusión del considerando 10, que expresan en los siguientes términos:

10) Que en tales condiciones, corresponde hacer lugar a la acción intentada por Reynot Blanco contra la Provincia de Santiago del Estero. En cuanto a los intereses, se deberán calcular desde las fechas de los desembolsos hasta su efectivo pago, a la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina (Fallos: 317:1921; 326:1299 y causas S.457.XXXIV "Serenar S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ daños y perjuicios", sentencia del 19 de agosto de 2004, disidencia de los jueces Petracchi, Belluscio y Vázquez, R.103.XXXV "Roque Reymundo e Hijos S.A.C.I.F.A.I. c/ San Luis, Provincia de y otros s/ daños y perjuicios", pronunciamiento del 7 de junio de 2005, disidencia de los jueces Belluscio, Petracchi y Lorenzetti y C.1563.XXXVI "Cohen, Eliazar c/ Río Negro, Provincia de y otros s/ daños y perjuicios", pronunciamiento del 30 de mayo de 2006, disidencia de los jueces Petracchi y Lorenzetti.

Por ello, se decide: Hacer lugar parcialmente a la demanda seguida por Salvador Carlos Reynot Blanco contra la Provincia de Santiago del Estero y condenarla a pagar, dentro del plazo de treinta días, la suma de \$ 38.388 y los intereses que se calcularán de acuerdo a las pautas indicadas en el considerando 10. Las costas se imponen en un 60% a cargo del Estado provincial y en un 40% a la parte actora, en atención al resultado del pleito (art. 71, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Notifíquese, devuélvase los expedientes reservados en Secretaría y, oportunamente, archívese.

RICARDO LUIS LORENZETTI - ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI.

ES COPIA

Actor: **Salvador Carlos Reynot Blanco**, representado por su letrado apoderado **Dr. Federico Guillermo Domínguez**

Demandados: **Dr. Guillermo Rezola** (abogado asesor del gobierno de la Provincia de Santiago del Estero) con el patrocinio del señor fiscal de la provincia citada **Dr. Remo Eduardo Terzano** y el **Dr. Ramiro Agustín Suaiter** (letrado apoderado de la Provincia de Santiago del Estero) **Dra. Delia del Valle Fauze** (fiscal de Estado de la Provincia de Santiago del Estero)

Dras. Liliana Beatriz Rodríguez Elénico, Florencia C. Iampietro, letradas apoderadas de la Provincia de Santiago del Estero