

Responsabilidad Profesional Del Agrimensor Fraccionamiento De Un Terreno

JURISPRUDENCIA

Responsabilidad profesional del agrimensor. Fraccionamiento de un terreno

Se hace lugar parcialmente a la demanda por daños y perjuicios entablada contra dos agrimensores con motivo de los errores que cometieran en su actuación profesional al realizar el fraccionamiento de un terreno. Mendoza, 22 de marzo de 2.018. Y VISTOS: Estos autos N° 250.641 caratulados ?ABDULATIF JULIA ELENA c/ QUEVEDO ROBERTO Y OTS. p/ Daños y Perjuicios?, llamados para dictar sentencia, de los que; RESULTA: I- Que a fs. 02/86 se presenta el Dr Juan Pablo Vinassa con el patrocinio del Dr Sebastián M. A. Chaler por la actora Julia Elena Abdulatif, con ratificación e interpone demanda por daños y perjuicios en contra de los agrimensores Roberto Quevedo y José Antón, señalándolos como responsables principales y directos de los hechos y daños que seguidamente expone, por la suma de PESOS SESENTA Y CINCO MIL (\$65.000) o lo que en más o en menos surja de la prueba a rendirse, con más sus intereses legales, costas, costos y depreciación monetaria hasta la fecha de su efectivo pago. Relata que, con motivo del fraccionamiento del terreno ubicado en calle San Francisco del Monte s/n, esquina 9 de julio, del Distrito de Jesús Nazareno, Departamento de Guaymallén, Mendoza, que consta de una superficie de 2ha 2.219, 82m2, según plano de mensura que obra en Dirección Provincial de Catastro bajo el número ..., es que la madre de la actora se contacta con el agrimensor Roberto Quevedo, quien comienza los planos para el primer fraccionamiento. Que este demandado confecciona el plano n° ... donde plantea los galpones, fracción ..., Brotier ... y Brotier ..., estaqueando Brotier ... y Brotier ..., pero dejando el terreno fracción ... a la mitad porque ?estaba sucio y con plantaciones?, lote que, señala, fue con posterioridad estaqueado definitivamente al momento de su transferencia por el agrimensor Héctor Ojeda y no por el accionado Quevedo. Que, luego de la venta de Brotier ... y Brotier ..., el actor le encarga a Quevedo que realice una fracción de 15m x 100m., la que consta en plano n° Prosigue con que, con posterioridad, se vende otra fracción ... la firma DIC S.A., por plano que también realiza este accionado, teniendo a su cargo estaquear el mismo. Alega que dicho estaqueo se realiza pegado al lote Brotier ..., no teniendo en cuenta al momento de realizar su trabajo, la fracción de 15m x 100m que se le había pedido anteriormente., y este problema, es descubierto posteriormente, y le genera al actor gravísimos inconvenientes con los nuevos propietarios, en especial con el propietario de Brotier Indica que, ante esta situación, le reclama a Quevedo explicaciones y correcciones, pero que sin embargo éste no le atiende el teléfono ni la recibe en su oficina., razón por la cual decide prescindir de sus servicios y contrata al otro codemandado, agrimensor José Antón. Expone que Antón, a los fines de su labor, le pasa un presupuesto de PESOS CUATRO MIL y propone hacer dos planos de fraccionamiento para llevar adelante la división de condominio entre el actor y Gustavo Marón y María Sara Marón. Señala que esa suma de dinero le fue abonada desde el inicio. Refiere que en el primer plano, n° ..., plantea galpones, quincho, lotes Brotier ... y Brotier ..., y fracción y en el segundo plano, n° ..., plantea el resto del terreno libre dividiendo un porcentaje para la actora y otro porcentaje correspondiente a Gustavo Marón, y María Sara Marón. A estos lotes los denomina fracciones ... y Relata que, en ese momento, la accionante se reúne con la escribana María Cristina Di Pauli para comenzar la indicada división de condominio en el Registro, abonando el mismo con impuestos y honorarios, Manifiesta que luego, el Registro de Propiedad Inmueble le informa a la notaria que existe una diferencia de 1.500m2 entre el título de propiedad y el plano de mensura, lo que se debió al error de arrastre cometido por Antón, quien no habría tenido en cuenta a la hora de confeccionar los planos, el terreno de 15m x 100m que fraccionó Quevedo, terreno que nunca había sido transferido y que por lo tanto formaba parte de la propiedad y debía ser incluido en la división de condominio. Alega que ese error se debió a no haber ido a medir el terreno y basarse solo en una parte de los planos anteriores, cuando se le había encargado el trabajo de mensura y fraccionamiento y se le había abonado por ello. Menciona que, de esa forma, el Registro de Propiedad Inmueble informa que la división de condominio no puede llevarse a cabo por tal diferencia, por lo que la escribana Di Pauli ingresa un desistimiento de ese trámite, abonando su mandante todos los gastos. Sostiene que, luego de ello y semanas después, comienza la negociación para la venta de un terreno a Díaz S.R.L., solicitándole a Antón que confeccione un plano de 15 m por 50 m., pero que éste se equivoca y confecciona uno de 20m x50m., por lo que formula el reclamo por esta situación y luego de un largo tiempo Antón reconoce su equivocación, haciéndole devolución de los pesos dos mil que había recibido en adelanto por esa labor. Indica que, finalmente, la escrituración del terreno a Díaz S.R.L. se hizo mediante plano n° ... confeccionado por el agrimensor Giner. Continúa su relato indicando que le solicita a Antón que actualice las fracciones del plano n° ..., ya que se desglosó el terreno vendido a Díaz S.R.L., abonando sus honorarios por este trabajo y retomándose los trámites de división de condominio. El Registro pide actualizaciones de planos, no obstante lo cual su poderdante no logra ubicar a Antón, hasta que finalmente se contacta con el mismo, quién actualiza los planos.. Pero que, sin embargo, nuevamente se frena el trámite, ya que se advierte que los planos del terreno de Díaz S.R.L. y DIC. S.A. han

sido estaqueados y mensurados sobre los 1.500m² que el Registro había informado que faltaban. Indica que esto se debió al error de Antón de no concurrir a medir el terreno, cuando se lo había contratado para ello. Sostiene que, a fin de evitar mayores perjuicios, la actora ubica a los compradores de esos terrenos y se arregla con los mismos hacerles nuevas escrituras, previo distracto de esas ventas, con nuevos gastos, impuestos y honorarios abonados por su parte. Alude que, seguidamente comienzan las negociaciones a fin de vender la fracción ... a Mario Domizzi, la cual se vende y que, en ese momento, se contrata al agrimensor Héctor Ojeda para que coloque en esa fracción las estacas. Pero que se descubre otro problema: que las medidas del ancho del terreno planteadas en el plano de Quevedo no son reales. Ello por cuanto el terreno es más chico que el plano, y comienza a hacer un relevamiento definitivo del terreno con el fin de fraccionar y sanear los errores antes cometidos. Expone que su parte logra arreglar con Brotier ..., compensándole con varios metros, para que el terreno conserve los metros originales de esa venta (compensación de 26cm de ancho por 50 m de largo). Y que, al día de la fecha, problema aun no se ha solucionado. Que a partir de lo sucedido, en agosto de 2013, el agrimensor Héctor Ojeda logra finalizar el plano definitivo, habiendo medido el terreno y subsanando los gravísimos errores cometidos por los demandados. Hace mención de las cartas documentos remitidas a los accionados por esta situación, las cuales no fueron respondidas, con excepción de una respondida por Quevedo, con livianas excusas que en nada solucionaron sus problemas. Hace también referencia a la denuncia formulada contra los accionados por ante el Colegio de Agrimensores, la cual indica tramitó por Expediente n° 2.396/A/2013. En virtud de estos hechos invocados le reclama a los accionados la suma de PESOS QUINCE MIL (\$15.000) por indemnización por daño moral. II- Que a fs. 98 se ordena dar traslado de la demanda y a fs. 106/108 amplía demanda ofreciendo instrumental agregada a fs 99/105. Ofrece pruebas consistentes en: instrumental, informativa, absolucón de posiciones, testimonial, pericial. III- Que a fs. 112/119 comparece Juan José Antón con el patrocinio del Dr Rafael Monllor y contesta demanda. Solicita el rechazo por las razones que expone, negando hechos de forma general y particular. Señala que María Sara Marón le encarga la confección de un trabajo de mensura sobre la propiedad de los actores. Indica que se le encargó la actualización de las fracciones A y C del plano n° ..., trabajo que se realizó sin ningún inconveniente, con la correspondiente medición y tramitación, habiéndose aprobado por Dirección Provincial de Catastro mediante plano n° ... de fecha 08/11/2.010 y la actualización y fraccionamiento de fracción ... del plano n° Agrega que este trabajo se realizó sin inconvenientes. Sostiene que no se pudo estaquear los puntos centrales de la división del terreno por impedimentos de hecho debido a que era de imposible acceso por estar totalmente tapado con monte, vegetación autóctona y cañaverales. Indica que se le informó de esta situación a la Sra Marón, la que se comprometió a limpiar la zona, pero que, sin embargo, los límites perimetrales ya estaban delimitados por alambrados y muros, conforme fuese indicado en el plano n° Detalla que, luego de la correspondiente medición y tramitación, este trabajo resultó aprobado mediante plano n° ... de fecha 26/11/2.010. Alega que, luego de la aprobación de estos dos planos, n° ..., en noviembre de 2.011 le fue solicitado que modifique la superficie según título debido al desglose de una fracción inscripta ?provisionalmente? en el Registro de la Propiedad y que, al momento de realizar las tareas encomendadas, se encontraba vencida tal inscripción. Que esa corrección fue realizada bajo responsabilidad de los propietarios y por pedido de la escribana Dipauli en ambos planos en fecha noviembre de 2.011. Ese trámite de corrección de superficie, se realizó sin objeción alguna de parte de Dirección Provincial de Catastro. Sostiene que, en fecha junio de 2011, se le encargó el fraccionamiento del plano n° ..., debiendo desglosar una superficie de 750m² que habían vendido los propietarios. Señala que concurrió al terreno, en presencia de la actora y del comprador, a fin de realizar la medición. Que, a estos fines, debió presentar por ante la Municipalidad de Guaymallén una nota firmada por todos los propietarios pidiendo el otorgamiento del certificado de servicios. Indica que, finalmente luego de la correspondiente medición y tramitación, esa mensura fue aprobada por Dirección Provincial de Catastro mediante plano n° ... de fecha 11/07/2.011. Admite haber incurrido en un error en la medición de esta fracción, habiéndola hecho por 20m en vez de por 15m., por lo que procedió a la devolución de los \$2.000 que había recibido por adelantado. Y que luego, la misma actora le solicitó si podía proceder a la corrección del plano, a lo que el mismo accedió, luego de que se le reintegrara el dinero. Manifiesta que esta corrección fue aprobada por Dirección Provincial de Catastro en fecha 02/12/2.011. Señala que, todos los trabajos encomendados por los propietarios, como así también las correcciones que le fueron pedidas y la corrección por el mínimo error cometido, se hicieron y fueron aprobados por Dirección Provincial de Catastro sin ninguna observación. Niega la existencia del daño económico invocado por el accionante. Indica que, en el distracto de venta de la escritura n° ... de fecha 10/07/2.012 pasada ante la escribana María Cristina Dipauli, no se hace mención a que ello se haya debido a algún error cometido en algún plano por ningún agrimensor. Y que, respecto de los recibos adjuntados por el actor, en ninguno se hace mención a error alguno de planos y/o exigencias del Registro de Propiedad Inmueble. Ofrece pruebas instrumental e informativa. IV- Que a fs. 122/128 comparece Roberto Quevedo y contesta demanda solicitando su rechazo. Niega en forma general y particular los hechos invocados por la actora. Sostiene que su actuación profesional se ajustó a las previsiones técnicas y legales de la actividad, habiendo cumplido con responsabilidad el servicio prestado. Expone

que su actuación se inicia con la confección de un plano de fraccionamiento del inmueble objeto de autos. Que para ello previamente hizo el estudio de título, y procedió a la medición del terreno, teniendo como antecedente el plano numero ... (Polígono ...) de Guaymallén. Indica que este plano, n° ... de Guaymallén, fue aprobado en fecha 19/06/2.008 y archivado en Dirección Provincial de Catastro. Manifiesta que, se actualiza y fracciona la Fracción ... del plano matriz, en el cual se saca una fracción de 15m x 99,34m, con salida a calle San Francisco del Monte callejón comunero, y que ese plano es aprobado en fecha 15/10/2.008 con n° Y que, por último, se actualiza y fracciona la fracción ... del plano n° ..., desglosando una fracción de 20m x 53,38m, aprobado bajo número ... con fecha 16/04/2.010. Expone que, en cuanto al estaqueo realizado sólo a la mitad, de la fracción ..., de 15m por 100m aproximadamente, que en plano n° ... -según indica- corresponde a la fracción ... y no ..., ello se debió a que esa fracción de terreno se encontraba sucia y con plantaciones de frutales, lo que no permitía realizar el estaqueo en la totalidad de las fracciones. Que, por ello, el estaqueo fue realizado de forma parcial hasta donde lo permitía el estado del terreno, el cual que presentaba frutales en toda su extensión e impedían concluirlo en forma definitiva, ya que para lograr dicho objetivo se debía limpiar el terreno. Señala que de ello fue puesta en conocimiento María Marón, con quien -señala- pactó originalmente la prestación de sus servicios y que, la misma se comprometió a la que se comprometió a la limpieza y urbanización del terreno, lo cual no fue cumplido. Continúa exponiendo que, luego la Sra Marón le encargó realizar un nuevo plano de fraccionamiento, pero que cuando le informa que para ello previamente debía cumplir con esas tareas de limpieza y urbanización, la Sra Marón contrata a otro agrimensor. Reitera que, respecto de la mala colocación de la estacas en la mensura, es erróneo, que no se ajusta a la realidad de lo sucedido, ya que -invoca el propietario, fue advertido previamente a la contratación de las tareas realizadas, de la necesidad de limpieza del terreno, pedido reiterado hasta al menos abril de 2010 y que nunca fue cumplido. Señala que su actuación se ajustó a las pautas técnico operativas en la materia y que los estudios se realizaron en forma correcta con los antecedentes documentales y topográficos pertinentes da la propiedad. Ofrece prueba instrumental, informativa y testimonial, y funda en derecho. V- Que a fs. 139/141 la actora responde los traslados de los respondes de demanda, ratificando su presentación y ofreciendo instrumental. VI- Que a fs. 146/147 obra auto de admisión y sustanciación de pruebas y que corren agregadas las pruebas instrumentales, informativas y testimoniales rendidas. VII-Que a fs. 226/241 se agregan alegatos presentados. VII- Que a fs. 242 se llama autos para dictar sentencia. Y CONSIDERANDO I- NORMATIVA APLICABLE AL CASO PLANTEADO EN AUTOS A) Teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2.015 entró en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), en primer lugar, cabe determinar cuál es la normativa que se debe tener en cuenta para resolver las acciones ejercidas en los presentes procesos. Como se ha señalado ¿Las nuevas leyes, y ello incluye al Código Civil y Comercial, no deben ser de aplicación para resolver los casos judiciales pendientes; salvo acuerdo de partes; o en hipótesis excepcionales y siempre que se respete la garantía del debido proceso, lo que comprende el derecho de alegar y probar sobre los efectos de la nueva ley y que el pronunciamiento final satisfaga el principio de congruencia?(Rivera, Julio César, ¿Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones preexistentes y a los procesos judiciales en trámite?, La Ley 17/06/2015; cita Online AR/DOC/1977/2015). A la luz de tales ideas resulta que el principio de aplicación inmediata del nuevo ordenamiento, contemplado en el art. 7 del CCCN, no es absoluto y debe admitir excepciones - tal como el propio artículo citado lo hace con los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia del código- y siempre en pos de proteger otros derechos puesto que, la aplicación inmediata del derecho ¿nuevo? debe suponer que se hace sin afectar garantías constitucionales como la defensa en juicio. Por lo expuesto y no habiendo tenido las partes -en el presente proceso-, la posibilidad de alegar y probar sobre los efectos de la nueva ley, se debe resolver la cuestión con la normativa que se encontraba vigente al tiempo de la interposición de la demanda y durante la tramitación de todo el proceso es decir el Código Civil de Vélez Sarsfield y sus leyes modificatorias, hoy derogado. A mayor abundamiento se debe tener en cuenta que tanto la doctrina como la jurisprudencia coinciden que la responsabilidad civil -cuestión discutida en autos- se rige por la ley vigente al momento del evento antijurídico dañoso. Este por lo demás, es el criterio recientemente sostenido por uno de nuestros Superiores Tribunales que dispuso que: ¿La cuestión debatida en autos será juzgada bajo el amparo del Código Civil Argentino derogado a partir del día 1 de Agosto próximo pasado, en virtud de la entrada en vigencia del nuevo código civil y comercial de la nación, aprobado por ley 26.994, por ser aquel el marco normativo vigente al momento de configurarse los daños cuyo resarcimiento se reclamó en estos autos? (CC1, autos N° 115.686/50918 caratulado ¿Cerezo Cecilia y Ots. c/ Municipalidad de Guaymallén p/ D. y P.?, fecha 03/08/2015). B) Que la parte actora demanda por daños y perjuicios a los Agrimensores Roberto Quevedo y José Antón, afirmando que contrató con ellos los servicios profesionales inherentes a la formación profesional de los mismos, con el objeto de realizar fraccionamiento del terreno ubicado en calle San Francisco del Monte s/n, esquina 9 de julio, del Distrito de Jesús Nazareno, Departamento de Guaymallén, Mendoza, que consta de una superficie de 2ha 2.219, 82m2, según plano de mensura que obra en Dirección Provincial de Catastro bajo el número Indica los errores cometidos por los accionados en su actuación profesional, afirmando que le causaron daños y perjuicios cuya reparación reclama. Los presupuestos de procedencia del régimen

de la responsabilidad civil son a) la antijuridicidad; b) el factor de atribución a título de dolo o culpa; c) el daño; y d) la relación de causalidad entre el factor de atribución y el daño producido. Que un acto es antijurídico significa que es ilícito. La idea se completa dejando de lado el "ilícito puro" y poniendo el acento en el "ilícito punible" del artículo 1.067 del Código Civil o sea en el ilícito dañoso. La jurisprudencia ha señalado que: "Se ha dicho que la conducta genera responsabilidad civil, sin perjuicio de los restantes presupuestos, cuando es antijurídica, esto es cuando se trata de un hecho o comportamiento contrario a derecho o al orden jurídico apreciado en sentido unitario, pudiendo precisarlo, en el ámbito de la responsabilidad contractual, cuando se viola un deber jurídico específico, el deber impuesto por una obligación: en síntesis, cuando hay "incumplimiento" (4ta. C.Civil, L.S. 143-179). Si las convenciones obligan a las partes como la ley misma, el incumplimiento de ellas importa la violación del orden normativo. No se incurre en responsabilidad sin una conducta o comportamiento en contradicción con el ordenamiento jurídico. La antijuridicidad no tiene otro paradigma que la trasgresión de la norma, o mejor aún del plexo normativo, pero puede adoptar formas diferentes y darse en planos diversos, como el acto voluntario ilícito o ilegal (art. 1066) o el hecho involuntario ilícito (907), el incumplimiento de la obligación (505 y sgtes.) y el acto abusivo (1071). La responsabilidad contractual nace del incumplimiento del deber jurídico de dar, hacer o no hacer, ya sea que la obligación sea de resultado, de medio o de garantía. Existe incumplimiento cuando de cualquier modo se contraviene el deber de prestación derivado del contrato. Hay responsabilidad, cuando se contraviene el deber de la prestación debida en los siguientes casos: incumplimiento total (art. 725), cumplimiento tardío (art. 750 y 509), cumplimiento defectuoso (art. 742). En cuanto al factor de imputación en casos como el de autos es subjetivo, requiriéndose del dolo o la culpa por parte del contratante. En relación al daño este es el presupuesto central de la responsabilidad, porque como lo señala el artículo 1.067 del Código Civil "No habrá acto ilícito punible a los efectos de este código, sino hubiese daño causado u otro acto exterior que lo pueda causar." (Art. 1067 C.C.) Además, los daños a indemnizar deben guardar relación de causalidad con el hecho generador. Según Bueres, la relación de causalidad es "ese nexo que sirve para imputar física o materialmente el daño al sujeto, y dejar al descubierto la presencia de autoría." La relación de causalidad indica la vinculación que debe existir entre un hecho y el daño, para que el autor de ese comportamiento deba indemnizar el perjuicio. El hecho debe ser el antecedente, a causa del daño y, por tanto, consecuencia de ese obrar.

II- ANÁLISIS DE LA PLATAFORMA FÁCTICA Y DETERMINACIÓN DE RESPONSABILIDAD

A) En primer lugar analizaré la demanda dirigida contra el Agrimensor Roberto Quevedo. De la traba de la litis entre la actora y este codemandado surge que no son hechos controvertidos:

- Que la actora solicitó al Agrimensor Quevedo que confeccionara planos de mensura y de fraccionamiento del inmueble de su propiedad sito en calle San Francisco del Monte s/n, distrito Jesús Nazareno, departamento de Guaymallén.
- Que dicha actuación se inició con la confección de un plano de fraccionamiento del inmueble mencionado ut supra, para el cual, realizado previamente el correspondiente estudio de título, procedió el referido agrimensor a la medición en el terreno, teniendo como antecedente el plano N° ... (Polígono II) de Guaymallén e hizo el relevamiento de las construcciones acompañado de los Plano conforme a obra. El correspondiente plano de mensura y fraccionamiento fue aprobado bajo el número ... de Guaymallén, archivado en la Dirección Provincial de Catastro.
- Que posteriormente se actualiza y fracciona la fracción ... del plano matriz, del cual se saca una fracción ... 15 mts. por 99 mts. con salida a calle San Francisco del Monte y Callejón Comunero, siendo aprobado dicho plano con fecha 15 de octubre de 2.008 con número
- Por último, se actualiza la fracción "...?" del plano número ..., desglosando una fracción de 20 m. por 53,38 m., aprobado bajo número ... con fecha 18 de abril de 2.010.
- Admite el accionado haber estaqueado en forma parcial la fracción ... (este accionado la denomina B).

Son hechos controvertidos:

- 1) Si el actuar profesional del demandado Quevedo, en cuanto al estaqueo parcial del Primer Plano antes mencionado, se debió a su culpa.
- 2) Que al fraccionar el Agrimensor Quevedo la fracción ... del plano matriz el estaqueo lo realizó pegado al lote Brotier ..., no teniendo en cuenta el accionado la fracción de 15 m x 100 m., lo que luego fue descubierto, generándole a la actora gravísimos inconvenientes con los nuevos propietarios, en especial con el de Brotier

Se rindió prueba instrumental, informativa y testimonial

A fs. 160 prestó testimonio el Señor Marcelo Miluchas, quién manifestó:

- * que le compró a la actora un lote ubicado en la calle San Francisco del Monte, entre Jesús Nazareno y Urquiza, cuya escritura era de 1.000 mts. 2;
- * que pudo escriturar después de la compra*

Al ser preguntado si el Registro de la Propiedad realizó alguna observación sobre dicha escritura contestó "Lo que pasa es que se me hace una pregunta muy concreta que no lo sé. Lo que pasa que cuando compra el terreno un vecino, Díaz, me informa que mi lote se encontraba corrido 10 metros, lo cual verifiqué con mi propio agrimensor el Dr. Marcelo Bugarin, yo lo contraté a él para verificar los metros. Lo cual era cierto." * que había realizado obras sobre el lote, específicamente un puente, había entrado el agua y había rellenado el terreno con 200 camionadas de ripio. Que por dicho problema debía levantar un metro el terreno, por lo que él afirmó que no se iba a mover de ahí y que arreglaran la escritura como fuera, por lo que tuvo que distraer la escritura y hacer una nueva escritura, pagando la actora todos los gastos que implica hacer la misma * que toda la tarea de mensura en el terreno en cuestión la realizó la empresa del Agrimensor Quevedo. El testigo Norberto Julián Catella, prestó declaración a fs. 164/165 quién expresó: * que es agrimensor con un actividad profesional de 30, 25

años; * que concurrió con el Agrimensor Quevedo, en calidad de ayudante, al terreno, a fin de prestarle su colaboración en las tareas de medición de un fraccionamiento que allí se estaba realizando; * que el terreno era una finca con frutales; * que a su criterio el terreno no estaba en condiciones para realizar las tareas de estaqueo, por la falta de visuales que se producían debido a la forestación, por lo tanto se marcó en el terreno hasta donde se pudo y se advirtió al propietario la situación para que después ellos procedieran a la limpieza del mismo y continuar; * en su respuesta a la quinta repregunta: sobre si los trabajos realizados por Quevedo, desde el punto de vista de la medición, estuvieron bien hechos, manifiesta: ?y por lo menos hasta donde yo lo acompañé a él no, porque nunca vi el terreno limpio desmalezado. La primera medición de los dos lotes que la hicimos esos se demarcaron bien pero después había hasta cinco fracciones por una cuestión de catastro las tres que restaban se estaquearon, pero no con seguridad. La que tenía urgencia la Sra. se estaquearon bien, el resto de las tres fracciones se le dio una aproximación, se demarcó el callejón a los efectos de que pasaran la máquina y armaran la calle y después de ahí a posteriori fuimos una vez más a marcar el resto de los lotes y nunca se había limpiado volvimos a insistir a la Sra. que tenía que limpiar si o si para seguir con el trabajo?. De la compulsa del expediente n° 2.396 venido A.E.V. del Colegio de Agrimensores de Mendoza, pieza formada en virtud de la denuncia formulada en ese ámbito por la actora contra los demandados en razón de los hechos debatidos en estos obrados, el Tribunal de Ética expone que, al reconocer Quevedo que realizó el estaqueo en forma parcial hasta donde permitía el estado del terreno, por encontrarse el mismo con frutales en toda su extensión, lo encuentra por ello responsable de transgresión al deber de responsabilidad profesional determinado por el art. 2.3.1.7 del Código de Ética (Dec. PEN N° 1099/84, conf. Ar. 25 de ley 5272) ?Dedicar toda actitud y atender con la mayor diligencia y probidad los asuntos del cliente?, habiéndosele aplicado en consecuencia un apercibimiento privado y multa (ver resolución de fs 100/104 del citado expediente). En el referido a A.E.V., glosa a fs. 12/14 copia de la escritura de distracto de compraventa, celebrado entre Julia Elena Abdulatiff, María Sara Marón y la representante de DIC ARGENTINA S.A., de la que surge que las partes formalizaron una escritura de compraventa de una fracción de terreno, ubicada con frente a calle San Francisco del Monte sin número, distrito Jesús Nazareno, departamento de Guaymallén, Mendoza y que por mutuo consentimiento las partes intervinientes en dicha escritura vienen a distractar dicha escritura. Analizando estas pruebas a la luz de las reglas de la sana crítica racional ?que supone un comportamiento adecuado a las reglas del correcto entendimiento humano, donde se interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del magistrado (CCiv. y Com. Paraná (ER), Sala 2ª., 26/9/86, Rodríguez Oscar c/ Lóez Ricardo s. Daños y Perjuicios, Zeus, t. 44, R-77 citado en ?PROCEDIMIENTO PROBATORIO 1 en el juicio civil, comercial, laboral y penal?, Claudia Yolanda Portillo María Edit Fiscella, Editorial Juris, Santa Fe, 1.995, pág. 29), concluyo que se ha acreditado el actuar negligente, imperito del Agrimensor Quevedo en la confección de planos de mensura y de fraccionamiento del inmueble de copropiedad de la actora, sito en calle San Francisco del Monte s/n, distrito Jesús Nazareno, departamento de Guaymallén. Probada la responsabilidad del Agrimensor Roberto Quevedo, el mismo deberá resarcir los daños que la actora pruebe haber sufrido como consecuencia del accionar culposo del mismo en la ejecución del contrato que le había encargado. B) Ahora procederé a analizar la demanda entablada en contra del Agrimensor José Antón. La actora afirma que después de los problemas con el Agrimensor Roberto Quevedo contrató al Agrimensor José Antón quien pasó en su momento un presupuesto de \$ 4.000 y propuso hacer dos planos de fraccionamiento para llevar adelante la división de condominio que se le encargó, los que concretó, pero cuando concurrió a la Escribana María Cristina Di Pauli para comenzar la división del condominio en el Registro de la Propiedad el mismo informó a la Notaria interviniente que existe una diferencia de 1.500 mts.2 entre el título de la propiedad y la mensura, producto del error de arrastre cometido por el accionado Antón quién no tuvo en cuenta a la hora de confeccionar los planos requeridos, el terreno de 15 mts. por 100 mts. realizado por el Agrimensor Quevedo, el que nunca fue transferido y por lo cual forma parte de la propiedad que le corresponde a la presentante y sus condóminos y debía ser incluido en la división de condominio planteada. Indica que ante esta situación y la información del Registro de que no podía llevarse a cabo la división por tal diferencia, tuvo que desistir del trámite, debiendo pagar los gastos correspondientes. Luego de superados los problemas suscitados por tal error con el agrimensor Antón le encarga a éste que actualice los planos, pero nuevamente se frena la división de condominio ya que se advierte que los planos del terreno de Díaz S.R.L. y Dic S.A. han sido estaqueados y mensurados sobre los 1.500 mts. 2 que el Registro había informado que faltaba, producto del error del Agrimensor Antón, quién no concurrió a medir el terreno cuando se lo contrató para dicho trabajo. El coaccionado Antón niega la responsabilidad que le endilga la actora, afirmando que en los trabajos realizados para aquella siempre actuó en forma diligente, profesional y ajustada a las reglas técnicas de la agrimensura. A fs. 161 obra la declaración testimonial del Señor Martín Eduardo Echenique quién expuso: * que conoce personalmente los terrenos ubicados en calle San Francisco del Monte esquina 9 de Julio de Jesús Nazareno; * que tiene una inmobiliaria familiar que ofreció presentar clientes para alquilar los galpones y como consecuencia de ello surgió un comprador -Señor José Díaz- con el que se concretó un boleto de compra-venta, y al momento de escriturar dicho terreno surgieron inconvenientes de mensura que tenía el terreno * que los problemas de mensura consistían en errores de cálculos en las mediciones donde se superponían los terrenos

vecinos* que el Señor Díaz después de un tiempo y con muy poca gana accedió a la revocación de la escritura, dejando en claro que se haría cargo de ningún gasto, por lo que los gastos fueron soportados por la Señorita Abdulatiff. Con este testimonio y las demás pruebas existentes en la causa, considero que ha quedado acreditado que el Agrimensor Antón, fue negligente e imperito al concretar la labor encomendada por la actora, ya que no se justifica que existiendo planos no haya tomado todas las medidas pertinentes para no cometer los errores indicados precedentemente, por lo que es responsable de los daños que la actora acredite haber sufrido por su culpa.

III- ANÁLISIS DE LOS DAÑOS RECLAMADOS POR EL ACTOR

1) Solicita en concepto de daño material la suma de Pesos CINCUENTA MIL (\$ 50.000,00), la que resulta de sumar el monto de la documentación obrante a fs. 8, 9, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42. Todas estas facturas y recibos se refieren a los gastos que incurrió la actora por las deficiencias en los planos oportunamente solicitados a los agrimensores demandados, y como los errores cometidos por el Agrónomo Quevedo, llevó a aquella a contratar los servicios profesionales del Agrimensor Antón, los mismos deben ser condenados en forma indistinta a pagar a la actora la suma de Pesos CINCUENTA MIL (\$ 50.000,00), con más los intereses desde la fecha de mora de cada desembolso efectuado por la actora, debiendo aplicarse la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en las operaciones de descuento hasta la sanción de la Ley No. 7198 (26/4/2.004) y a partir de allí la tasa prevista en la misma, hasta el 28/5/2.009 fecha en que se dictó el fallo plenario SCJMZA in re ?Aguirre? que declaró la inconstitucionalidad de la Ley 7198, debiendo devengar con posterioridad los intereses equivalentes a la tasa activa cartera general nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (T.N.A.), hasta el dictado del fallo plenario, SCJM autos n° 13-00845768-3/1, ?Citibank N.A. en J: 28.144 ?Lencinas, Mariano c/ Citi-bank N.A. p/Despido' p/Rec. Ext. de Inconst-Casación? de fecha 30/10/2017, y a partir de allí, la tasa de interés para la línea de préstamos personales del Banco de la Nación Argentina, denominados ?Libre Destino?, a 36 meses, hasta el 01/01/2018, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 9041, en que deberán aplicarse hasta su efectivo pago, los intereses previstos en su art. 1, primer párrafo, es decir, los equivalentes a la evolución de la serie de la Unidad de Valor Adquisitivo (U.V.A.) que publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

2) La actora reclama en concepto de daño moral la suma de Pesos QUINCE MIL (\$ 15.000,00). Debe tenerse en cuenta que al tratarse en el presente caso de materia contractual -donde resulta de aplicación el art. 522 del C.C. - la porcentualidad del resarcimiento de este rubro debe ser interpretada restrictivamente para no atender reclamos que correspondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica; quedando a cargo de quien lo invoca la acreditación precisa del perjuicio que alega haber sufrido, en tanto no se trata de un daño ?in re ipsa?. En este sentido se ha sostenido igualmente que ?tratándose del daño moral que irroga a una de las partes el incumplimiento contractual, la reparabilidad depende de la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancia del caso; siendo indemnizables los daños que el incumplimiento o el mal cumplimiento del contrato provoca, según el curso natural y ordinario de las cosas, pero no los que sean consecuencia mediata, salvo que el incumplimiento fuere doloso. En el sub-judice, sólo puede imputarse al demandado un obrar culposo a través de su gestión profesional, que ocasionó daños a las afecciones legítimas de la actora?. (?GARRIDO DE DO-NAIRE, SILVIA C/ JORGE FELICI Y OT.?, 03/11/1998, Tercera Cámara Civil, Expte. 20289, S083-063).- Asimismo nuestros Tribunales han expresado que ?la indemnización por daño moral constituye un remedio excepcional y no un modo genérico de engrosar la reparación del daño económico. Para la apreciación del daño moral de origen contractual, se debe proceder con rigor estricto y es a cargo de quien lo reclama la prueba concreta de la existencia de una lesión de sentimientos, de afecciones o de tranquilidad anímica, que no pueden ni deben confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los negocios o demás molestias que se originan en el cumplimiento contractual. Esto último, aunque se trate de un daño real experimentado, se ve reparado mediante el pago de los perjuicios materiales. Además, la procedencia del daño moral derivado del incumplimiento contractual queda supeditada al prudente arbitrio judicial, de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso, con-forme lo prescribe el art. 522 del C.C.? (?MANCUSO, NICOLAS ALDO C/ CELIA MONTUX DE PRIETO?, 15/08/1986. Segunda Cámara Civil. Expte. 89.309. Ubicación: S075-132). En este orden de ideas, como la actora no ha demostrado, con ninguna prueba, en forma concreta que el incumplimiento contractual de los accionados le ha ocasionado algún padecimiento o perturbación espiritual que hubiese experimentado y debido soportar, más allá de las molestias y dificultades normales derivadas del referido incumplimiento, el reclamo en análisis debe ser rechazado.

3) De todo lo expuesto, cabe concluir que corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda entablada por JULIA ELENA ABDULATIF en contra de ROBERTO QUEVEDO y JOSÉ ANTÓN y en consecuencia condenar a los demandados en forma indistinta a pagar a la actora, en el plazo de DIEZ DÍAS de quedar firme y ejecutoriada la presente sentencia, la suma de Pesos CINCUENTA MIL (\$ 50.000,00), con más los intereses desde la fecha de mora de cada desembolso efectuado por la actora, debiendo aplicarse la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en las operaciones de descuento hasta la sanción de la Ley No. 7198 (26/4/2.004) y a partir de allí la tasa prevista en la misma, hasta el 28/5/2.009 fecha en que se dictó el fallo plenario SCJMZA in re ?Aguirre? que declaró la inconstitucionalidad de la Ley 7198,

debiendo devengar con posterioridad los intereses equivalentes a la tasa activa cartera general nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (T.N.A.), hasta el dictado del fallo plenario, SCJM autos n° 13008457683/1, 'Citibank N.A. en J: 28.144 'Lencinas, Mariano c/ Citibank N.A. p/Despido' p/Rec. Ext. de Inconst-Casación' de fecha 30/10/2017, y a partir de allí, la tasa de interés para la línea de préstamos personales del Banco de la Nación Argentina, denominados 'Libre Destino?', a 36 meses, hasta el 01/01/2018, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 9041, en que deberán aplicarse hasta su efectivo pago, los intereses previstos en su art. 1, primer párrafo, es decir, los equivalentes a la evolución de la serie de la Unidad de Valor Adquisitivo (U.V.A.) que publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Y se debe rechazar el reclamo de indemnización de daño moral.

4) De conformidad con lo normado por el art. 4 inciso b) de la ley 3.641 corresponde imponer las costas a la parte actora en cuanto se rechaza su pretensión y a los demandados en cuanto se hace lugar a la demanda entablada en autos. Por lo expuesto y normas legales citadas;

RESUELVO: I- Hacer lugar parcialmente a la demanda entablada por JULIA ELENA ABDULATIF en contra de ROBERTO QUEVEDO y JOSÉ ANTÓN y en consecuencia condenar a los demandados en forma indistinta a pagar a la actora, en el plazo de DIEZ DÍAS de quedar firme y ejecutoriada la presente sentencia, la suma de Pesos CINCUENTA MIL (\$ 50.000,00), con más los intereses desde la fecha de mora de cada desembolso efectuado por la actora, debiendo aplicarse la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en las operaciones de descuento hasta la sanción de la Ley No. 7198 (26/4/2.004) y a partir de allí la tasa prevista en la misma, hasta el 28/5/2.009 fecha en que se dictó el fallo plenario SCJMZA in re 'Aguirre' que declaró la inconstitucionalidad de la Ley 7198, debiendo devengar con posterioridad los intereses equivalentes a la tasa activa cartera general nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (T.N.A.), hasta el dictado del fallo plenario, SCJM autos n° 13008457683/1, 'Citibank N.A. en J: 28.144 'Lencinas, Mariano c/ Citibank N.A. p/Despido' p/Rec. Ext. de Inconst-Casación' de fecha 30/10/2017, y a partir de allí, la tasa de interés para la línea de préstamos personales del Banco de la Nación Argentina, denominados 'Libre Destino?', a 36 meses, hasta el 01/01/2018, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 9041, en que deberán aplicarse hasta su efectivo pago, los intereses previstos en su art. 1, primer párrafo, es decir, los equivalentes a la evolución de la serie de la Unidad de Valor Adquisitivo (U.V.A.) que publica el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

II- Rechazar el reclamo de indemnización de daño moral efectuado por la actora. III- Imponer las costas del proceso a la parte actora en cuanto se rechaza su pretensión y a los demandados en cuanto se hace lugar a la demanda entablada en autos. IV- Regular los honorarios correspondientes a los Doctores SEBASTIAN M. A. CHALER, JUAN PABLO VINASA, GELSI LUIS PELLICIONE y RAFAEL P. MONLLOR, por la labor profesional desarrollada en autos, en cuanto prospera la demanda y a cargo de la parte actora vencida, en la suma de Pesos SEIS MIL (\$ 6.000,00), TRES MIL (\$ 3.000,00), CUATRO MIL DOSCIENTOS (\$ 4.200,00) y CUATRO MIL DOSCIENTOS (\$ 4.200,00), respectivamente, sin perjuicio de los honorarios complementarios que oportunamente se regulen, más I.V.A. respecto de los profesionales que acrediten su condición de responsables inscriptos ante la A.F.I.P. (arts. 2, 3 y 31 de la ley 3.641). V- Regular los honorarios correspondientes a los Doctores GELSI LUIS PELLICIONE, RAFAEL P. MONLLOR, SEBASTIAN M. A. CHALER, y JUAN PABLO VINASA, , por la labor profesional desarrollada en autos, en cuanto se rechaza la demanda y a cargo de la parte demandada vencida, en la suma de Pesos UN MIL OCHOCIENTOS (\$ 1.800,00), UN MIL OCHOCIENTOS (\$ 1.800,00), UN MIL DOSCIENTOS SESENTA (\$ 1.260,00) y SEISCIENTOS TREINTA (\$ 630,00) respectivamente, sin perjuicio de los honorarios complementarios que oportunamente se regulen, más I.V.A. respecto de los profesionales que acrediten su condición de responsables inscriptos ante la A.F.I.P. (arts. 2, 3 y 31 de la ley 3.641). NOTIFIQUESE- REGISTRESE. Fdo: Dra. María Eugenia IBACETA - Juez

029034E