

Danos Y Perjuicios Administracion De Parques Nacionales Agrimensor Adulteracion De Medidas Tierras Linderas Compraventa

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Buenos Aires, a los 6 días

del mes de agosto de dos mil veinte, reunidos en acuerdo los jueces de la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, para resolver los recursos interpuestos por ambas, en los autos caratulados "TACCARI CARLOS ALBERTO Y OTROS c/ EN- SECRETARIA RECURSOS NATURALES Y DS-APN Y/O RESP Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? El Juez de Cámara, Dr. Guillermo F. Treacy, dijo: I.- Que a fojas 870/880 la jueza de la anterior instancia resolvió rechazar la demanda interpuesta por el Sr. Carlos Taccari contra el Estado Nacional - Administración de Parques Nacionales y contra el Agrimensor A. P., con costas. Para así decidir, en primer lugar analizó el planteo efectuado por los codemandados respecto a la falta de legitimación activa de empresa Vi Eich SA, que -según los dichos del actor- participó del aporte económico para la construcción de la vivienda objeto de controversia en estas actuaciones. La magistrada indicó que no surgía de las actuaciones que la sociedad fuera titular del derecho que se intenta defender y que su ausencia no afectaba el progreso de la acción. En consecuencia, hizo lugar a este planteo. También analizó el planteo de falta de legitimación pasiva opuesto por los funcionarios que al momento de los hechos integraban el Directorio de la Administración de Parque Nacionales y le hizo lugar, pues entendió que, al ser demandada la propia APN, carecía de sentido incluir a los funcionarios de manera particular, ya que no resultaban ser titulares de la relación jurídica sustancial de autos. Con respecto a la demanda interpuesta contra el ente estatal mencionado, sostuvo que la falta de prueba de los extremos invocados resultaba suficiente para rechazar la demanda. Al efecto, indicó-luego de relatar constancias del expediente administrativo- que el "onus probandi" deviene un imperativo del propio interés del particular interviniente; es la circunstancia de riesgo que consiste en que quien no prueba los hechos que alega, pierde el pleito, si de ello depende la suerte de la litis, debiendo proponer y practicar la prueba en la etapa procesal oportuna? (fs. 878 vta.). Y agregó que "las simples alegaciones procesales no bastan para proporcionar al órgano jurisdiccional el instrumento que éste necesita para emitir un pronunciamiento al respecto?". Por otro lado, en lo relativo a la acción contra el Agrimensor A. P. la magistrada de grado indicó que el demandante, al contratar a otros profesionales para la consecución del trabajo que había iniciado el mencionado profesional, "provocó la ruptura de la relación de causalidad y la imposibilidad de cumplimiento por parte del mencionado profesional? (fs. 880). En razón de ello, rechazó la demanda contra el codemandado P. II.- Que a fojas 883 la coactora Vi Eich SA interpone recurso de apelación y a fojas 883 interpone recurso de apelación el coactor Taccari. A fojas 890/901 expresan agravios de manera conjunta. En primer lugar la coactora Vi Eich SA sostiene que, contrariamente a lo decidido por la jueza de grado, obran en las actuaciones constancias que acreditan la existencia del daño a la sociedad, en cuanto realizó parte de la erogación para la construcción controvertida y que ello resulta suficiente para demostrar la titularidad de la relación jurídica. Por su parte, el coactor Taccari en su memorial, sostiene que la jueza a quo no ha realizado un debido y detenido análisis de los hechos expuestos, de la normativa aplicable al caso de autos y de las pruebas producidas en las presentes actuaciones. Expresa que se ha pasado por alto la revisión de los expedientes administrativos acompañados, de donde se desprende la responsabilidad del agrimensor, quien ha confesado su responsabilidad en la producción de los hechos debatidos. Aclara que la denuncia principal de su demanda consistía en que se aprobó un plano sin haber acreditado que la realidad no se condecía con lo expuesto en los papeles. Afirma que ello constituye la base la causa de los daños alegados y se produjeron a partir del actuar negligente de Parques Nacionales por no haber cumplido con sus tareas de contralor que la ley le asigna. Sostiene que la responsabilidad del agrimensor P. se encuentra acreditada, ya que ha reconocido haber presentado una mensura sin haber realizado la tarea de amojonamiento, como así también que las mediciones se encontraban mal realizadas. Afirma que todo ello surge de las notas presentadas por los agrimensores que su parte contrató después, los Sres. Bartano y Domínguez. Relata que de los términos de la escritura se puede leer en forma expresa que el plano del Lote O fue confeccionado por el agrimensor P. y fue registrado con fecha 20/05/1998, esto es con anterioridad a que fuera adquirido por su mandante. Aclara que dicha mensura "fue presentada y por ende aprobada, en primer lugar, por Parques Nacionales y luego por Catastro de la Provincia de Neuquén dado que, conforme a la ley que rige a parques nacionales y los reglamentos dictados, no se pueden inscribir subdivisiones antes de la aprobación de Parques Nacionales? (fs. 891). En este sentido agrega que "el Lote O adquirido por el Sr. Taccari tenía más de doscientas hectáreas, siendo ello suficiente para que V.E. se permita afirmar en forma primaria que el Sr. Taccari no tenía necesidad alguna de construir su casa en lotes ajenos, dado que el lote que fuera adquirido en forma primaria tenía el espacio suficiente a los fines de hacer la edificación que quisiera? (fs. 892). III.- Que a fojas 903/908 el

Estado Nacional - Administración de Parques Nacionales contesta los agravios expresados por su contraria. A los fundamentos allí vertidos corresponde remitirse por razones de brevedad, sin perjuicio de que, en caso de corresponder, se haga referencia a ellos en el análisis de los planteos de la recurrente. IV.- Que a fojas 909/915 el codemandado P. contesta los agravios expresados por su contraria. A los fundamentos allí vertidos corresponde remitirse por razones de brevedad. V.- Que sentado ello, corresponde en primer lugar analizar los agravios expuestos por la coactora Vi Eich SA contra la decisión de la jueza a quo de hacer lugar al planteo de falta de legitimación activa. Dicho recurso, cabe adelantar, debe ser desestimado, ya que dicho recurrente no rebate, de manera satisfactoria, las conclusiones sobre el punto que surgen de la sentencia cuestionada. En primer lugar, corresponde recordar que esta Sala ha dicho que existe falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para sumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso (in re "GCBA c/ Propietario Avda Rafael Obligado N 2221 s/ ejecución fiscal" del 28/02/2012, con cita de Roland Arazi, Jorge A. Rojas, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni Editores, 2003). En efecto, en el sub lite la parte actora demanda a la Administración de Parques Nacionales y al Agrimensor P. por supuestos daños causados como consecuencia de la aprobación de planos de mensura sin la debida advertencia de que éstos contenían determinados errores u omisiones reglamentarias. Sin embargo, tal como indicó la jueza a quo, la sociedad Vi Eich sólo habría participado en el aporte económico, pero la operación de compraventa y demás cuestiones involucradas en autos fueron realizadas, a título personal, por el Sr. Taccari. Ello así, sin que existan constancias suficientes que acrediten lo denunciado respecto a la intervención de la sociedad en la relación jurídica sustancial. Además, tal como fue señalado en la sentencia, el acuerdo entre el actor y la sociedad coactora es un acto entre privados, ajeno a la relación jurídica sustancial y, la ausencia de ésta en la litis, no afectaba el progreso de la acción. Por ello, y toda vez que tales cuestiones no fueron rebatidas en el escrito de expresión de agravios - resultando el mismo un mero conjunto de manifestaciones de disconformidad con lo decidido-, el recurso de la sociedad coactora debe ser declarado desierto en los términos del artículo 265 del CPCCN, con costas (art. 68 del CPCCN). VI.- Que con respecto a la cuestión de fondo planteada en estas actuaciones, corresponde, en primer lugar, relatar que el Sr. Carlos Taccari -el 19/08/1998- celebró un contrato de compraventa con la empresa Lago Hermoso SACIFI, cuyo objeto era una fracción de un terreno de propiedad de esta última. El terreno en cuestión, según los planos realizados por el agrimensor A. P. y aprobados por Parques Nacionales, era el Lote O, ubicado en el Departamento Lacar, dentro del Parque Nacional Lanin, Provincia de Neuquén, parte remanente de los Lotes 1 y 2, de la Sección XL. Luego de ello, y a fin de obtener la autorización correspondiente para poder construir sobre la fracción adquirida, el Sr Taccari inició el correspondiente trámite administrativo ante la Administración de Parques Nacionales, lo cual dio origen al expediente administrativo N° 1006/98. Habiendo dado cumplimiento a los requisitos particulares, entre ellos el Informe Medio Ambiental, le fue aprobada la construcción de la vivienda unifamiliar sobre el Lote O, de la zona del Lago Hermoso. Sin embargo, el demandante relata que, una vez terminada la construcción de la vivienda, la empresa vendedora (Lago Hermoso SACIFI) le informó a su parte que la construcción abarcaba parte del lote 3 de la fracción B que era de su propiedad. A partir de allí comenzaron sucesivas denuncias administrativas y penales entre las partes. El Sr. Taccari manifiesta que contrató a dos expertos para que realizaran la verificación de la materialización de los linderos y que éstos encontraron que los planos realizados por el Sr. P. y aprobados por la Administración de Parques Nacionales y la Dirección de Catastro de Neuquén poseían una diferencia de 200 metros entre las coordenadas de los planos y los hechos existentes. El demandante denuncia que, a partir de todo esto, y como consecuencia de una orden de desalojo que le iniciaron de su propia casa, se vio obligado a comprar el Lote 3 de la manzana G, lindero en el que se había construido por error parte de la casa y, asimismo, tuvo que comprar el Lote 4, también lindero, debido a que, de otra forma, la casa quedaría cercana a otras construcciones de chapa y maderas ocupadas por intrusos, lo que aparejaba mayores perjuicios a su parte? (fs. 43). Por todo ello, el actor concluye que, como consecuencia del accionar negligente del agrimensor P. y el accionar irresponsable e ilegítimo de la Administración, su directorio y los funcionarios (específicamente al aprobar los planos y su edificación), tuvo que soportar un daño inmensurable que intenta reparar mediante este proceso. En definitiva, y a los fines del análisis de los agravios expresados por el recurrente, corresponde primero dilucidar la responsabilidad atribuida a la Administración de Parques Nacionales y luego la correspondiente al agrimensor P.. VI.1.- La responsabilidad atribuida a la APN, se sustenta - según el actor- en una supuesta falta de servicio que habría ocasionado el daño que intenta acreditar en el sub lite. Es decir, el recurrente entiende que al aprobar los planos de mensura y al otorgarle la autorización para edificar, la Administración (al inspeccionar el lugar, la obra y los planos presentados) reconocía y certificaba que la construcción se estaba realizando sobre el lote de su propiedad. VI.1.1.- Al respecto, es dable señalar que la Administración de Parques Nacionales es una entidad autárquica que fue creada por intermedio de Ley N° 22.351 y, entre sus funciones, le fueron asignadas las siguientes: a) El manejo y fiscalización de los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales y la administración del patrimonio del Organismo y de los bienes afectados a su servicio; b) La conservación y manejo de los Parques Nacionales en su

estado natural, de su fauna y flora autóctonas y, en caso necesario, su restitución, para asegurar el mantenimiento de su integridad, en todo cuanto se relacione con sus particulares características fisiográficas y asociaciones bióticas animales y vegetales; [...] k) La autorización de los proyectos de construcción privados, fijando normas para su ejecución, a fin de asegurar la armonía con el escenario natural, sin alterar los ecosistemas ni provocar contaminación ambiental y teniendo en cuenta las normas legales atinentes a Zonas de Seguridad y Zonas de Frontera; [...] v) La delimitación y amojonamiento de los perímetros de los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales? (art. 18, lo destacado es propio). Para el cumplimiento y el ejercicio de dichas competencias, el ente ha dictado el ?Reglamento de Construcciones para los Parques Nacionales? cuya copia forma parte de la documentación adjunta y se tiene a la vista. El artículo 1.1.1 establece que la construcción de nuevos edificios en jurisdicción de Parques Nacionales ?requiere el permiso correspondiente, cuya solicitud se efectuará en las condiciones que fije la presente Reglamentación?. A continuación, la norma reglamentaria establece que el interesado en ejecutar la obra deberá acreditar en qué condición se encuentra ocupando el terreno y presentar la documentación donde conste: ?a.3 Ubicación del terreno (calle, número, zona, manzana, solar, lote, lote agrícola o quinta); a.4 Dimensiones del terreno y superficie; a.5 Superficie cubierta de la obra...? (art. 1.1.2). Además, estipula que los planos presentados por el solicitante ?serán firmados por el propietario, el proyectista, el director técnico, el constructor o empresa constructora y el representante técnico si lo hubiere (inc. b. art. 1.1.3). Asimismo, prevé una inspección previa a la aprobación del proyecto, en los siguientes términos: ?Se dispondrá la realización de una inspección previa en la que se constatará la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente en el caso de tratarse de ampliaciones o modificaciones en edificios existentes? (art. 1.3.2). VI.1.2.- En este marco, se advierte que, ante la solicitud de construcción efectuada por el aquí actor, la Administración de Parques Nacionales dio inicio al expediente administrativo N° 1006/98. Dicha solicitud fue iniciada por el Sr. Taccari acompañando con una copia de la escritura de compraventa donde acreditó la titularidad del Lote O donde realizaría la construcción. Luego de ello, la autoridad de aplicación le exigió el cumplimiento de determinados requisitos reglamentarios, entre los cuales se encontraba ampliar y completar el informe medioambiental con las exigencias requeridas por el Director de la Regional Patagonia de la Secretaría de Recursos Naturales y Desarrollo Sustentable (fs. 27/28 del expte. admin.). Cumplido ello, a fojas 51 la mencionada dirección dictó la Disposición N° 19/1999 por intermedio de la cual resolvió ?[a]probar el informe medioambiental y su información complementaria (...) correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar en el Lote O de la zona del Lago Hermoso, Reserva Nacional Lanin, propiedad del Sr. Taccari?. A fojas 55 luce la constancia de inspección en el predio indicado y a fojas 69/70 se encuentra agregada la Disposición N° 1/2000 donde el Director de la Dirección de Obras e Inversión Pública resolvió: ?Aprobar la documentación técnica correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar obrante a fojas 2/68 y la documentación correspondiente a una obra ya comenzada con destino a quincho obrante a fojas 96/114; en el Lote ?o?; Dto 15; Circ RR; Secc 022; Par 2484; ubicado en Lago Hermoso, jurisdicción de la Reserva Nacional Lanín, propiedad de Carlos Alberto Taccari?. VI.1.3.- Ahora bien, de las normas descriptas se advierte que la competencia asignada por la Ley N° 22.351 a la Administración de Parques Nacionales es eminentemente ambiental y tiene como objeto la preservación y mejoramiento del medio ambiente mediante una adecuada organización de las actividades humanas en dicho espacio. Asimismo, tiene como finalidad evitar aquellas acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas, generando un estímulo para la generación de conciencia sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación del medio ambiente (Reglamento del uso y manejo del espacio en los parques nacionales, monumentos naturales y reservas nacionales, aprobado por la Resolución N° 16/94 del Directorio de la Administración de Parques Nacionales). Por ello, los reglamentos dictados a fin de regular las construcciones privadas dentro de los parques nacionales tienen como objetivo asegurar la armónica inserción de las construcciones con el entorno y establecer los recaudos ambientales necesarios para minimizar el impacto de las construcciones en el lugar. De acuerdo con dichos lineamientos, se advierte que el accionar de la autoridad de control en las actuaciones descriptas se limitó a la evaluación del impacto medioambiental que provocaría la construcción y, previa acreditación de determinados requisitos reglamentarios, expidió la autorización de la respectiva obra. Todo ello, con la estricta finalidad de cumplir con los objetivos y las competencias ambientales que la entidad tiene asignada. En tales condiciones, no resulta válido, tal como intenta el accionante, atribuir responsabilidad a la autoridad de control por los errores que se pueden haber suscitado en la verificación del correcto amojonamiento de las parcelas y la delimitación de estas. Dicha cuestión, resulta de exclusiva incumbencia al adquirente del predio y al agrimensor a quien se encomendó el deslinde predial y la confección del respectivo plano. Tal cuestión es ajena, sin dudas, a las competencias de control que tiene atribuidas legalmente la Administración de Parques Nacionales. En otras palabras, se advierte que la función de la autoridad de control en la respectiva autorización de la obra se limitó al estudio y al análisis del impacto medioambiental, sin que ello signifique declaración o reconocimiento alguno respecto de la titularidad de los lotes o sus delimitaciones. Ello se advierte de las propias normas reglamentarias, las cuales exigen que sea el solicitante el que indique en qué condición ocupa el terreno (propietario, concesionario, permisionario, etc.), que

especifique la ubicación del terreno (calle, número, zona, manzana, solar, lote, lote agrícola o quinta)? donde se realizará la construcción y que los planos sean firmados por las partes integrantes de la relación que llevará adelante la obra. Asimismo, resulta oportuno aclarar que la inspección previa que debe realizar la autoridad de control (a la que el demandante se refiere reiteradamente) se circunscribe a constatar la existencia de obras en el terreno, la veracidad de lo manifestado por el recurrente en el caso de tratarse de ampliaciones o modificaciones?, sin que haya competencia alguna respecto a la verificación de la delimitación de los lotes o la verificación de si la obra efectivamente se está construyendo en el lote denunciado. Tal interpretación del recurrente resulta infundada y no tiene sustento en ninguna de las normas que resultan de aplicación al caso. VI.1.4.- Por otro lado, más allá de desestimar la responsabilidad que el demandante entiende que surgía de la autorización de la obra, dicha parte alega que existe responsabilidad en la aprobación de los planos mediante los cuales se realizó el loteo y sobre el cual se efectuó la operación de compraventa. Dicha responsabilidad se la atribuye a los funcionarios del directorio de la APN al momento de los hechos, ya que menciona que el artículo 23, inciso h) de la Ley N° 22.351 establece, entre las funciones del directorio, la de: h) Aprobar las mensuras que se realicen en las áreas que integren el sistema de la ley, ya sean efectuadas por agentes de su dependencia o técnicos particulares? (art. 23). En este sentido, cabe señalar que se ha acompañado al expediente la Resolución N° 068/1997 donde el Directorio de la Administración de Parques Nacionales aprobó, a solicitud del Agrimensor A. P., el plano de mensura y fraccionamiento parcial de parte de los lotes 1 y 2, Sección XL, propiedad de la firma Lago Hermoso SACIFI, que se identifica como Fracción O y se halla ubicada en jurisdicción de la Reserva Nacional Lanín, Zona Lacar, presentado por el Agrimensor A. P.?. En dicho acto, se dejó constancia que han tenido intervención dictaminatoria en las presentes actuaciones la Delegación Técnica Regional Patagonia y las Direcciones Nacionales de Recursos Recreacionales y Productivos y de Conservación de Áreas Protegidas, las cuales no han formulado objeciones de orden técnico respecto de los planos de mensura presentados?. Asimismo, se puso de resalto que el profesional interviniente había acompañado un informe técnico por el cual desestimaba la viabilidad de un uso productivo del fraccionamiento en cuestión y que el mismo se remitía a un destino de uso turístico y de esparcimiento como la única motivación del valor de la tierra en la región. Por ello, en el artículo 2° de la resolución, el directorio resolvió: Establecer que la Fracción O, resultante de la mensura, quedará sujeta en el futuro, como nueva propiedad privada, a las siguientes restricciones de uso: a) no podrá ser objeto de posteriores subdivisiones de dominio; b) no deberá destinarse otro uso que no sea el de residencia privada; y c) las eventuales iniciativas de uso recreativo de carácter comercial que quisiere llevar a cabo el propietario deberán ser autorizadas por esta Administración? (fs. 49/51 del Expte 2756-1448). Conforme a ello, se advierte que la aprobación de mensuras que efectúa la Administración de Parques Nacionales se circunscribe, de acuerdo a su competencia ambiental, a verificar que las subdivisiones parcelarias que se proponen se ajusten en cuanto a su superficie y área de ubicación a los respectivos reglamentos vigentes y no pongan en riesgo los objetivos de conservación de la naturaleza dentro de las áreas federales protegidas. No surge de las competencias descriptas que sea función de la entidad demandada y/o de sus funcionarios corroborar en el terreno los límites linderos y/o el correcto amojonamiento de las parcelas creadas o a crearse dentro del territorio bajo protección, ya que esa es tarea exclusiva de los profesionales agrimensores que son contratados por los particulares para ejecutar ese trabajo. Tal como fue expuesto en el subconsiderando anterior, las competencias atribuidas a la Administración de Parques Nacionales y, en consecuencia, las competencias de sus órganos se circunscriben a la preservación y recuperación del medio ambiente. Las cuestiones técnicas y las discrepancias respecto al amojonamiento de las parcelas y sus delimitaciones, junto con los supuestos daños que pueden haber surgido de un contrato privado de compraventa, exceden las competencias del ente estatal y resultan, sin dudas, de responsabilidad del titular del predio y del adquirente en dicha relación jurídica, así como del profesional agrimensor y la dirección de catastro provincial que, según las normas, es quien debe autorizar y registrar las mensuras correspondientes (Ley de la Provincia de Neuquén N° 2217). VI.2.- Despejada la cuestión anterior relativa a la responsabilidad estatal, corresponde analizar la responsabilidad atribuida al agrimensor P. por los daños alegados. Al respecto, en su expresión de agravios sostiene que los daños causados a mi mandante y que son objeto de reclamo en las presentes actuaciones, se generaron con el actuar negligente del Agrimensor P., dado que fue dicho experto quien desarrolló una mensura que no reunía los requisitos necesarios a los fines de ser presentada, dado que no contaba con las tareas de amojonamiento realizadas y las medidas denunciadas no eran correctas, provocando así una superposición de límites, haciendo que la casa fuera construida en un lote distinto al adquirido? (fs. 895 vta). Si bien asiste razón al recurrente en cuanto a que en la sentencia cuestionada no se analizaron las constancias existentes en la causa sobre este punto, lo cierto es que los extremos acreditados durante el periodo probatorio -o la falta de ellos- permiten igualmente confirmar la decisión de rechazar la demanda interpuesta contra el codemandado P.. VI.2.1.- Por un lado, se advierte que el Decreto N° 3382/99 de la provincia de Neuquén (reglamentario de la Ley Provincial de Catastro N° 2217) establece, en su Anexo I, las Instrucciones para mensuras y trabajos geotopocartográficos?. Al respecto, sostiene que los trabajos regulados por la presente normativa deberán ser ejecutados por profesionales habilitados para realizar mensuras? (art. 1°). Asimismo, dispone que [1]a

tramitación, búsqueda y recopilación de antecedentes para trabajos de agrimensura deberá ser realizada por el Profesional responsable o por una persona autorizada por éste. La DPCIT [Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial] dispondrá la formalidad a cumplimentar para la mencionada autorización. El Profesional responsable deberá presentarse personalmente ante el organismo catastral toda vez que éste lo considere necesario? (art. 18). Particularmente, en cuanto a la responsabilidad del profesional, la norma en cuestión establece: ?El Profesional es enteramente responsable de que los datos consignados en el plano estén actualizados a la fecha de su registración, independientemente de la fecha de mensura que pudiera consignarse en el plano (art. 26) y que ?[l]a registración de un plano de mensura no desliga al Profesional de su responsabilidad por defectos técnicos o sustanciales que pudieran comprobarse con posterioridad?. Además, la norma prevé un procedimiento a seguir si existieren diferencias respecto a las mensuras registradas: ?Cuando de la comparación de operaciones de agrimensura presentadas a la DPCIT con otras ya registradas o en trámite, se observaran diferencias superiores a las tolerancias o datos no congruentes respecto a aspectos esenciales de las mismas, se procederá del modo siguiente: a) Se notificará en primera instancia a ambos Profesionales a los efectos de que ratifiquen o rectifiquen sus trabajos. b) En caso de que uno de ellos rectifique algún elemento de su actuación, deberá iniciar las correcciones necesarias en un plazo no mayor a diez (10) días. c) Si ambos Profesionales ratificaran sus respectivas operaciones, la DPCIT notificará a los propietarios involucrados y consignará en los respectivos planos y folios parcelarios notas de referencia recíprocas otorgando publicidad a los hechos y podrá dar intervención al órgano de contralor de la matrícula profesional por si eventualmente se hubiere incurrido en negligencia. En todos los casos y en cualquier momento de la tramitación la DPCIT podrá efectuar inspecciones de los trabajos involucrados y adjuntar los resultados de las actuaciones al expediente correspondiente?.

VI.2.2.- En este contexto normativo, resulta pertinente advertir que las manifestaciones efectuadas por el demandante en estos autos tenían un procedimiento especial donde denunciar y tramitar la impugnación de los planos de mensura que alega, procedimiento que, en principio, fue seguido por el actor. En efecto, en la documentación adjunta a estas actuaciones se encuentran las actuaciones administrativas de la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia de Neuquén ?E-2756-1448/1998? que tienen anexadas las actuaciones 6963/2002. En dichas actuaciones tramitó el registro de mensura del Lote O -aquí en cuestión- por parte del Agrimensor P. y la denuncia efectuada con posterioridad por el Sr. Taccari por las discrepancias alegadas. De las constancias de dicho expediente, surge que el 20 de mayo de 1998 la Dirección de Catastro aprobó el plano de mensura del Lote O presentado por el agrimensor P. Con posterioridad, el aquí recurrente, -en fecha 3 de septiembre de 2001 y a través del agrimensor Barbato- interpuso un pedido ante el organismo provincial para que se analice el amojonamiento del Lote O ya que denunciaba que el mismo no existía. Mediante la Nota N° 8694/01 la dirección decidió analizar lo solicitado en los siguientes términos: ?en toda mensura el amojonamiento es responsabilidad exclusiva del profesional ejecutante del trabajo, el que debe encontrarse materializado al momento de la registración. No obstante, dado que el propietario del Lote O denuncia expresamente que la mensura nunca fue amojonada y solicita verificación de ello (art. 2° inciso e) de la Ley N° 2217), cabe analizar la factibilidad de esta operación en las presentes condiciones? (fs. 46 del expediente anexo a las actuaciones administrativas). Como consecuencia de ello, el profesional P. fue intimado a fin de que tomara conocimiento de la denuncia y, en su presentación, además de ratificar su trabajo, aclaró que ?tal como surge de mi plano de mensura, el Lote O constituye precisamente el remanente existente entre los planos de mensura y fraccionamiento diversos indicados en el certificado; todos realizados también por el suscripto desde el año 1952 en adelante y de manera que las poligonales de estas resultan coincidentes con las de aquel. Esta circunstancia otorga al Lote O un posicionamiento inequívoco e inalterable respecto de aquellas. Las fracciones B y C implican loteos de larga data (años 1952 y 1953) con numerosas ventas escrituradas, mojones originales y reamojonamientos realizados por profesionales locales? (fs. 32 de las actuaciones mencionadas). Ahora bien, cabe aclarar que dicho informe fue puesto en conocimiento al agrimensor Oscar A. Barbato, contratado por el aquí actor, sin que hubiera realizado presentación alguna con posterioridad. En otras palabras, el reclamo nunca fue impulsado, quedando las actuaciones administrativas sin movimiento alguno luego del informe del agrimensor P. en abril del 2002. Es más, en el año 2009 y con motivo de estas actuaciones, el profesional contratado por el recurrente, el Sr. Barbato, solicitó el desarchivo de las actuaciones administrativas en cuestión y la autoridad administrativa le contestó, mediante la Nota N° 58995/09 DPCeIT, que: ?1) El Expte. mencionado no necesita del desarchivo solicitado; 2) Está a disposición de quien acredite interés en lo actuado en dicho expediente como cualquier expediente administrativo; [...] 4) [...] respecto de supuestos errores cometidos en la registración de dicho plano [...] se procedió a la verificación del cierre lineal del Lote O a partir de las coordenadas obrantes en los dos expedientes, arribando a la conclusión de que no hay error de cierre? (lo destacado es propio). Asimismo, a continuación, obra la Nota N° 58995/09 suscripta por la Directora de Registros de la Dirección Provincial de Catastro donde sostuvo que ?se verificó el cierre lineal del polígono de mensura, lote O, Expte. 21756-1448/98 a partir los valores existentes en la planilla de cálculo de fojas 54. Además se realizó el control de cierre de los valores emergentes de la foja 2 del Expte. Administrativo E2756-6963/02. No se encontró error alguno, pues los dos polígonos tienen cierre, encontrándose sólo una diferencia de posicionamiento de uno

respecto del otro? (fs. 76, lo destacado es propio). VI.2.3.- A partir de lo expuesto, se advierte que lo actuado en sede administrativa no demuestra, en forma alguna, que haya existido error en el accionar del agrimensor P.. En efecto, la normativa local preveía un procedimiento especial a los fines de dilucidar el planteo acerca de discrepancias en la mensura, el cual, si bien fue intentado por el accionante, luego no fue impulsado y la autoridad administrativa provincial lo concluyó sosteniendo que no había error de cierre en el plano de mensura del Lote O. Tampoco surge de las constancias de este expediente judicial, prueba alguna que acredite los dichos de la actora respecto a que el trabajo del Sr. P. -debido a la falta de amojonamiento- haya sido el causante del error en la delimitación de su lote. Cabe recordar que el mencionado codemandado sostuvo, en su contestación de demanda, que apenas escriturada la fracción del Lote O, el Sr. Carlos A. Taccari le manifestó su intención de edificar en el área que en realidad corresponde a los lotes 3 y 4 de la manzana G en la fracción B lindera mencionada (un lugar muy emblemático por sus buenas vistas) a lo cual le clarifiqué la situación de la ubicación de los mismos y que el lugar elegido NO correspondía a la Fracción O ya adquirida por él. A raíz de mi afirmación obstaculiza mi labor para completar el amojonamiento? (fs. 137). Si bien se trata de una afirmación unilateral del codemandado, lo cierto es que, en virtud del tenor de sus manifestaciones, correspondía al actor demostrar por qué el trabajo realizado por el agrimensor P. -al registrar el plano- lo indujo a error en cuanto a la delimitación de su lote. Es decir, el actor intenta la presente acción resarcitoria porque entiende que hubo un error en la delimitación del lote adquirido debido a la falta de amojonamiento de éste; tarea que debe ser realizada por el agrimensor al registrar el lote ante la Dirección de Catastro provincial. Sin embargo, corresponde aclarar que no basta, para la acreditación del daño, la sola manifestación de que el amojonamiento no estaba realizado. Ello así, toda vez que la ubicación del Lote O y sus límites, individualizados en la escritura de compraventa (a través de coordenadas, medidas y linderos, v. fs. 2/8), fue confirmada por la autoridad administrativa provincial cuando concluyó que no había error de cierre en los planos respectivos. Además, el Sr. P. agregó a estas actuaciones un informe del agrimensor Thumann, contratado por la Sociedad Lago Hermoso SA -sociedad vendedora del lote-, donde ratifica que no hay error de cierre en el plano de mensura del Lote O ya que, a partir del amojonamiento de los Lotes B y C que oportunamente había realizado el Sr. P. pudo efectuar el replanteo de amojonamiento verificando cierres para tener la seguridad del emplazamiento de los mojones esquineros del lote en cuestión (fs. 127/128). En consecuencia, se advierte que la postura del Sr. Taccari no se encuentra sustentada en prueba alguna. Si bien manifiesta que, según el trabajo de agrimensores contratados por su parte, existiría una diferencia de 200 metros entre las coordenadas de los planos y los hechos existentes? (fs. 894) ello no fue probado en este expediente. El actor no ha ofrecido, por ejemplo, prueba tendiente a que un perito agrimensor evalúe, a partir de los amojonamientos ya existentes y demás elementos de trabajo, el alegado error en la confección del plano de mensura registrado y en la consecuente delimitación del lote adquirido. La diferencia en metros que alega se sustenta en meras manifestaciones de su parte frente a la postura de la autoridad administrativa provincial y el trabajo de un agrimensor contratado por la sociedad vendedora del lote que ratifican la ubicación y delimitación de éste. Al respecto, resulta pertinente recordar que el artículo 377 del CPCCN establece que cada parte debe probar los hechos a los que atribuye la producción del efecto jurídico que pretende. La actividad probatoria constituye, como toda carga procesal, un imperativo del propio interés. Esa actividad es la encargada de producir el convencimiento o certeza sobre los hechos controvertidos y supone un imperativo del propio interés del litigante quien a su vez puede llegar a obtener una decisión desfavorable en el caso de adoptar una actitud omisiva. La carga de la prueba es la circunstancia de riesgo que consiste en que quien no prueba los hechos que alega, pierde en el pleito, si de ello depende la suerte de la litis (doc. Fallos: 318:2555). En consecuencia, se advierte que lo único que surge de la actividad probatoria producida en el expediente resultan ser manifestaciones efectuadas por profesionales que fueron contratados, de forma personal, por el Sr. Taccari. Pero no se ha ofrecido, ni tampoco se ha producido, -cabe reiterar-, prueba alguna que permita acreditar que el plano de mensura del Sr. P. posee errores en cuanto a la ubicación del lote y que, por ello, haya sido el causante del daño que alega el actor. Las pericias ofrecidas (perito arquitecto, martillero y contable) y la efectivamente producida en autos (sólo por el perito arquitecto) se encuentran dirigidas a acreditar en qué lugar efectivamente se hizo la construcción, el valor de ésta, los requisitos reglamentarios para construir, el tipo de construcción, entre otros. Es decir, sólo se ha producido prueba tendiente a acreditar una posible cuantificación del daño, pero no se ha logrado acreditar la conexión causal necesaria para la procedencia de su pretensión. Ello quiere decir que, cualquiera fuera la responsabilidad profesional que podría caberle al agrimensor P. -suponiendo que la registración del plano de mensura sin completar el amojonamiento fuera una irregularidad-, lo cierto es que no se ha demostrado que existan errores en la correcta ubicación y delimitación del lote en cuestión. Sin esa prueba no resulta posible sostener que la construcción -por un supuesto error- en el lote lindero haya sido consecuencia del trabajo del agrimensor P. al registrar el plano. Ello así, toda vez que la acreditación del nexo causal es requisito indispensable para la procedencia de la acción resarcitoria (Fallos 325:3265). VI.2.4.- Por las consideraciones expuestas, corresponde rechazar la demanda intentada contra el agrimensor P. ya que no existe nexo causal entre el daño alegado por el actor y la tarea del codemandado al registrar el Lote O ante la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia de Neuquén,

con costas (art. 68 del CPCCN). VII.- Que en virtud de las conclusiones expuestas, correspondería: 1) Declarar desierto el recurso interpuesto por la coactora Vi Eich SA y confirmar, en ese punto, la sentencia apelada, con costas (art. 68 del CPPCN); 2) Rechazar el recurso interpuesto por el coactor Taccari y confirmar -por los fundamentos expuestos en el presente decisorio- la resolución de la jueza de grado en cuanto rechazó la demanda interpuesta contra la Administración de Parques Nacionales y el agrimensor A. P., con costas de ambas instancias a la vencida, en virtud del principio general de la derrota (art. 68 del CPCCN). ASI VOTO.- Los Sres. Jueces de Cámara, Dres. Jorge Federico Alemany y Pablo Gallegos Fedriani adhieren al voto que antecede. En virtud del resultado que informa el Acuerdo que antecede, el Tribunal RESUELVE: 1) Declarar desierto el recurso interpuesto por la coactora Vi Eich SA y confirmar, en ese punto, la sentencia apelada, con costas (art. 68 del CPPCN); 2) Rechazar el recurso interpuesto por el coactor Taccari y confirmar -por los fundamentos expuestos en el presente decisorio- la resolución de la jueza de grado en cuanto rechazó la demanda interpuesta contra la Administración de Parques Nacionales y el agrimensor A. P., con costas de ambas instancias a la vencida, en virtud del principio general de la derrota (art. 68 del CPCCN). Regístrese, notifíquese a las partes y al Fiscal General y devuélvanse. Guillermo F. TREACY Jorge F. ALEMANY Pablo GALLEGOS FEDRIANI Correlaciones: Abdulatif, Julia Elena c/Quevedo, Roberto y otros p/daños y perjuicios - Trib. Gestión Jud. Asociada - Nº 3 - 22/03/2018 - Cita digital IUSJU057812E 002827F