En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de julio del año dos mil dieciocho, reunida en acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de la Dra. M. Fernanda Zanatta y asistencia de los señores jueces de Cámara subrogantes Dr. G. Luis Horacio Toquier y Dr. Eduardo Oscar Rolinho, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"F., M. S. c/ YPF SA s/ SUMARIO (Daños y Perjuicios)", expte. nro. 86/14**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 265/11), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 1215), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. M. Fernanda Zanatta, Dr. Eduardo Oscar Rolinho y Dr. G. Luis Horacio Toquier.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 885/904vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Llegan las presentes actuaciones a esta Sala a fin de resolver sobre los agravios de la apelación expresados por la actora recurrente a fs. 942/975 contra la sentencia de fs. 885/904vta. de acuerdo a lo ordenado por sentencia del Superior Tribunal de Justicia de fs. 1185/1196.

1. La demanda:

La accionante señora M. S. F., a través de apoderado, interpuso demanda por indemnización de daños y perjuicios contra YPF SA por la suma de quinientos mil dólares estadounidenses (U$S 500.000) o su equivalente en pesos al cambio libre del Banco de la Nación Argentina con más los intereses a la tasa activa que cobre el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones

ordinarias de descuento de documentos a treinta días, capitalizables semestralmente.

Justificó su legitimación procesal para reclamar la reparación en el boleto de compraventa suscripto el 11 de octubre de 2008, mediante el cual adquirió un inmueble que describe como lote X, Manzana X, Sector X, de barrio General Mosconi de esta ciudad, sito en av. José M. Beauvoir X. Dijo que ejerce por sí como actividad comercial la adquisición de inmuebles para la construcción y reparación de oficinas, locales comerciales y/o habitacionales.

Refirió que la demandada, violentando la cosa juzgada y la seguridad jurídica, logró inscribir el dominio del inmueble referenciado a su nombre e intentó desbaratar el derecho real de dominio adquirido mediante proceso de usucapión por su anterior titular, obstaculizando la libre disposición del bien inmueble y resulta la exclusiva responsable de los daños patrimoniales y morales por ella padecidos ante la imposibilidad de disponer del inmueble y afectarlo al destino que había previsto al tiempo de su adquisición, el que recién pudo inscribirse en forma definitiva en fecha 07 de septiembre de 2009.

Relató cómo fue previsto el emprendimiento inmobiliario y las contrataciones y tratativas en las que incurrió al efecto.

Denunció que la conducta ilícita de la demandada impidió el comienzo de ejecución de la construcción desde que no se pudo acreditar la inexistencia de instalaciones petroleras, requisito inexorable para el inicio de la obra y de la autorización municipal respectiva, dificultando luego la escrituración del bien a su nombre, esencial para el desarrollo del negocio, la venta y posterior transferencia a los adquirentes de los dúplex proyectados.

En el punto 3, del acto ilícito, expuso que a los fines de la escrituración del inmueble el boleto hizo constar que el vendedor asumía la obligación de hacer registrar una mensura que el registro exigía para tomar razón definitiva de la usucapión comunicada mediante oficio N° 770 y de la escritura N° 516 antes citada y se estableció una cláusula penal estableciendo una multa por cada día de incumplimiento.

Dijo que el vendedor para dar cumplimiento a su obligación, recurrió a los servicios profesionales del agrimensor E. V., quien ejecutó la misma y requirió su aprobación en la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, mediante nota del 20 de noviembre de 2008 (fs. 253), formándose el expte. N° 5125-V-2008.

Relató que el municipio en cumplimiento de exigencias de la Secretaría de Hidrocarburos y Minería de la Provincia del Chubut acerca de la existencia de pozos, ductos y otras instalaciones, remitió nota de fecha 28/11/2008 al jefe de la Unidad Económica Sur de YPF SA requiriendo el visado respectivo a fin de que hiciera constar la existencia o no de instalaciones petroleras que trajeran peligro alguno para el futuro emprendimiento. Dice que pese a las gestiones del agrimensor y las más de cien llamadas efectuadas por ella a la demandada, recién en fecha 07 de agosto de 2009 YPF remite nota al municipio afirmando que no corresponde el visado del plano, atento a que el lote en cuestión es propiedad de YPF SA, recepcionada por la Municipalidad el 11/08/2009, y de cuyo contenido tomó conocimiento con fecha 18/08/2009. Impuso de la mala noticia al vendedor y envió CD N° 11827002 dirigida a YPF rechazando la pretensión de dominio articulada, la cual mereció respuesta por parte de la accionada. Sitúa allí el punto de partida del daño, pues se hizo patente la imposibilidad de comenzar la construcción, cuando ya

había asumido obligaciones que son las corrientes en las construcciones “desde el pozo”.

Narró las explicaciones expedidas por el vendedor, exponiendo los antecedentes judiciales de la adquisición del dominio que este detentaba sobre el bien.

Señaló que, a pedido del vendedor, instó junto al agrimensor V. (contratado por el vendedor), al Municipio para que remitiera nota de fecha 14 de agosto de 2009 a la Secretaría de Hidrocarburos y Minería requiriendo el visado del plano. Indica que el 07/09/2009 se logró la inscripción definitiva del bien a nombre del vendedor, posibilitando a partir de allí la transferencia e inscripción a su nombre del inmueble. Dice que recién en fecha 08/01/2010 por nota N° 217/2009 la Secretaría de Hidrocarburos contestó: “en dicho sector no hay instalaciones en servicio propiedad de YPF SA y que no tiene constancia de la existencia de ductos soterrados” y que por fin el 19 de mayo de 2010 se remite el plano de mensura a Catastro a los fines de la prosecución del trámite.

Sostuvo que la conducta de la demandada al modificar unilateral e ilícitamente el estado catastral del inmueble es imputable como autora material del daño que resulta de la violación cautelar y de la cosa juzgada material; y debe responder por el daño que le causó derivado de la imposibilidad de seguir adelante con el proyecto inmobiliario que tuvo en vista al adquirir el inmueble de su comprador y que tuvo comienzo de ejecución. Cuantificó los daños, ofreció prueba y fundó en derecho.

La demandada YPF S.A. contestó demanda y solicitó su rechazo. Argumentó que no se verifican los presupuestos para atribuirle responsabilidad extracontractual. Planteó la inexistencia de nexo causal entre el daño que dijo haber padecido la actora y su obrar; y señaló que ningún perjuicio trajo a la

accionante el hecho de la negativa a visar los planos, toda vez que la aprobación de la mensura se realizó finalmente sin su intervención. Afirmó que no existe norma que la obligue a realizar el visado de planos de obras, verificar ductos soterrados o instalaciones petroleras. Sostuvo que no existió obrar antijurídico, que ningún reproche le cabe a su conducta y que el conocimiento por parte de la actora de la situación registral del inmueble y los trámites pendientes de realizar lo excluyen de cualquier responsabilidad.
Planteó el caso federal. Ofreció pruebas.

2. La sentencia:

El juez *a quo* concluyó en la inexistencia de una conducta antijurídica de la demandada que pueda dar lugar a la imputación de responsabilidad alguna por mora en el visado de los planos de obra y, en consecuencia, rechazó la acción.

Específicamente señaló que las omisiones que sirvieron de excusa para demandar carecen de sostén jurídico porque no existe obligación impuesta por la ley, ni un delito civil por abstención, ni omisión de diligencias apropiadas. Tampoco hubo por parte de la demandada la inejecución de una acción con tendencia a evitar el resultado y capacidad para ello. Aclaró que ni el visado de los planos estaban a cargo de la demandada, ni esta omitió inscribir, ni probó lo contrario la actora. Era solo el vendedor quien debía cumplir tales obligaciones en el plazo de 180 días y las consecuencias del retardo son a su cargo.

Entendió que la pretensión intenta modificar el boleto de compraventa del 11/10/2008 trasladando a YPF S.A. la obligación asumida por el vendedor en la cláusula 5ta.

En relación con la violación de la cosa juzgada, argumentó el sentenciante que se trata de una imputación ligera en contra de la demandada, que no fue acreditada,

pues no demostró cómo YPF SA quebrantó la decisión judicial por la que el vendedor accedió a la ocupación del lote, y en tal caso como se explica que fue inscripta la prescripción adquisitiva. Tampoco probó que YPF SA hubiera iniciado otro proceso relativo a la prescripción adquisitiva ya juzgada, ni que la actora hubiera planteado exitosamente la excepción de cosa juzgada en algún proceso ulterior.

Por el contrario, la demora en el visado de los planos no es hecho imputable a la demandada, sino que es gestión del Ministerio de Hidrocarburos y Minería.

3. Los agravios:

La actora recurrente, a partir de fs. 942 explicita los antecedentes que dan sustento técnico y jurídico a la demanda.

Dice que resulta relevante la conducta desenvuelta por la demandada a partir de las sentencias de primera y segunda instancia de la justicia federal en la causa ofrecida como prueba (usucapión), respecto de su pretensión de participar del proceso invocando derechos sobre el inmueble objeto de la prescripción adquisitiva (intervención de tercero), con invocación de la Ley 24145. Pretensión que fue desestimada en primera y segunda instancia con costas, y lo fue también el recurso de la fiscalía que actuaba de consuno con ese interés. Asevera que la sentencia fue clara y contundente respecto que el inmueble objeto del juicio no estaba comprendido en las disposiciones de la Ley 24145; por tanto no tenía derechos al inmueble, ni tan siquiera lo poseía ni tenía de manera alguna. Agrega que esas decisiones quedaron firmes y pasaron en autoridad de cosa juzgada; por tanto se incorporó a su patrimonio el derecho a la libre disposición del inmueble y de modo *erga omnes*, una vez que se dictó y quedó firme la sentencia de usucapión. Sin perjuicio de que en la causa por usucapión obra un oficio de YPF en que se hace

constar, de modo expreso que el inmueble "carece de interés empresario", lo que haría de aplicación la doctrina de los actos propios, por la contradicción de tal conducta con la posterior de "apropiarse" por vía registral de un inmueble que no le pertenecía, pese a la ley y a las sentencias referidas (fs. 336 y 338-342).

Refiere que en ese mismo expediente obtuvo y nunca fue modificada una prohibición de innovar la situación jurídica del inmueble, asentada por el Registro de la Propiedad que tomó razón al N° 13.893 el 15 de mayo de 1999 del oficio N° 307 del 22 de abril de 1999, fs. 346 de estos autos "F.".

Expresa que esos dos actos de indiscutible valor impedían a la demandada modificar la situación registral del inmueble, no obstante lo hizo.

Relata que tomó conocimiento de esta situación en el trámite de inscripción de la sentencia de usucapión; que se apersonó al Registro con las copias del oficio ordenando la cautelar y las sentencias y la señora directora le pidió disculpas por el evidente error y ordenó asentar el oficio de inscripción del inmueble a su nombre.

Indica que tanto esa inscripción como la transferencia a favor de la accionante se encuentran acreditadas en autos.

Dice que ha de advertirse que la negativa de la demandada a informar sobre la existencia de instalaciones petroleras, requisito ineludible para autorizar la construcción pretendida por la actora en el predio tiene como sustento que el inmueble "es de su propiedad" (fs. 225, nota de YPF del 07 de agosto de 2009) en que sostiene muy tardíamente que no corresponde el visado del plano porque el lote es de propiedad de YPF.

Sostiene que el Sr. juez hace discurrir su pensamiento por otros carriles que no tienen sustento alguno en las

pruebas del expediente, sino en su particular voluntarismo.

Relata que no obstante la prohibición regía hasta el 15 de mayo de 2004, tal como consta en el informe según la resolución que acordara la segunda hasta el dictado de la sentencia definitiva (tenía por objeto evitar que se frustrara la ejecución de la sentencia), la demandada logró que se inscribiera la transferencia a su favor por escritura del 04 de marzo de 2003.

Afirma que en rigor no hubo transferencia, sino liso y llano asiento a su nombre, dentro de la corrupción que el poder permite, lo que él asume como un error del registro, que en definitiva fue salvado.

Insiste en que las citadas sentencias y ambos oficios dando cuenta de las medidas cautelares ordenadas ponen de manifiesto la antijuridicidad o ilicitud de la negativa a informar sobre la existencia de instalaciones petroleras en el predio, desbaratando derechos acordados por sentencia firme cuando se arroga y registra una propiedad contraria a ella y a la Ley Especial 24145.

Luego se explaya sobre la obligación de informar de la demandada que surge con claridad de la Ordenanza N° 6874/99 que obliga a solicitar permiso y/o autorización para encarar construcción en el ejido municipal incluyendo a General Mosconi, asiento del inmueble (fs. 569). Dice que otra pauta ha de obtenerse de la centena de llamadas telefónicas efectuadas por su mandante a la demandada requiriendo remisión de la información debida según consta en el informe glosado a fs. 549-570 de autos.

En acápite aparte dice el recurrente que el objeto del presente juicio es la responsabilidad extracontractual de la demandada por los daños inferidos a la actora por la demora para informar acerca de la inexistencia de cañerías y de otros asentamientos propios de la actividad petrolera en el inmueble y, en

especial, por el motivo aducido (ser el inmueble de su propiedad).

Explica que la ilicitud o antijuridicidad es solo uno de los presupuestos de la responsabilidad civil, cuya importancia singular deviene del hecho de significar una contradicción de la conducta con el ordenamiento jurídico. Dice que aquí solo basta con reconocer que afecta el derecho de propiedad (arts. 14 y 17 CN) al modificar la cosa juzgada y desbaratar derechos adquiridos al amparo de una decisión judicial dictada en un proceso regular con abundante prueba que sustenta la acción, y la adquisición por la actora de la plenitud de derechos sobre el inmueble (art. 3270 CC).

La ilicitud que constituye la causa desencadenante del daño se manifiesta en no informar sobre la inexistencia de ductos y otras instalaciones. Negativa que tiene sustento en la pretensión de propiedad de la demandada. Afirma que esa ilicitud constituye la causa desencadenante del daño, pues produjo la postergación del inicio de la construcción según el presupuesto "llave en mano" concertado con la firma Del Río Construcciones, todo lo cual ha sido prolijamente acreditado en autos.

Refiere a los testimonios de los testigos Pinto Caetano y Cantallops.

Solicita se computen las fechas del pedido original y del anteproyecto y presupuesto y nota de la Dirección de Hidrocarburos de la Provincia del 08 de enero de 2010 por la que informa al municipio que no hay instalaciones en servicio de propiedad de YPF, amén de que informa que el inmueble se encuentra registrado a nombre de YPF.

Dice que hay ilicitud penal, probada la conducta de la demandada surge prístina la culpa en sentido lato (dolo directo en el caso), toda vez que la demandada no pudo ignorar que el inmueble no le pertenecía, en virtud

de las dos sentencias, de las medidas cautelares y de la sentencia que declaró la usucapión de la que surge que el inmueble le pertenecía con retroactividad al 04 de abril de 1967.

Asegura no haber encontrado en autos la escritura por la que YPF se hace otorgar la propiedad invocando la Ley 24145, no le caben dudas que es una adquisición 'por sí y ante sí' y en violación de la citada ley y de las cautelares vigentes. Afirma que más prueba de la ilicitud no es necesaria. Agrega que sea que se negara a visar el plano de mensura, requerido para la inscripción definitiva de la sentencia, como informar la inexistencia de instalaciones, carecía de derecho por cuanto 'no era propietaria' como pretende además de la obligación resultante de la Ordenanza 6874/99. (fs. 681).

Entiende que la imputabilidad del acto ilícito a la demandada surge con claridad de los arts. 42, 43 y 1113 CC pues debe responder por los hechos de sus dependientes; dice que es obvio que la decisión del administrador de YPF no fue adoptada en su beneficio, sino en interés de la empresa demandada.

Afirma que el daño cuya reparación la actora reclama ha sido probado en modo suficiente y claro a través de la informativa (fs. 607) y la pericial producida en autos (fs. 677/9), que no han sido objeto de impugnación alguna. Agrega que la documental es igualmente concluyente. Sostiene que según esa abultada prueba la actora debió obtener un beneficio con la venta desde el pozo de cincuenta mil dólares por cada uno de los ocho dúplex proyectados, imposible con el costo resultante de la demora. Agrega que además se probó que algunos de los suscriptores desistieron de la compra en virtud de la demora. Agrega que superada la negativa de la demandada a informar sobre la inexistencia de ductos la demora en el inicio del emprendimiento frustró lisa

y llanamente la ganancia esperada, la actora debió construir por otras vías la viviendas prometidas y entregarlas a quienes no desistieron al precio pactado originalmente, por lo que prácticamente solo recuperó el valor del terreno correspondiente a cada dúplex construido. Los notorios incrementos se encuentran patentizados en los sucesivos contratos con la empresa Catacci, a mayor costo, pérdida de ganancia o simplemente pérdida. Las consecuencia mediatas e inmediatas del acto ilícito deben ser computadas a los fines de la indemnización para dejar insubsistente el daño.

Insiste en la ilicitud antes planteada, ya que de no haber existido esa negativa, a su entender, la obra se hubiera ejecutado en los tiempos previstos y no se habría producido el daño cuya reparación reclama la actora.

Considera que la relación de causalidad con el daño descripto y la conducta de la demandada quedó igualmente demostrada, por la centena de llamadas, la preocupación de la actora por las consecuencias de esa demora y su diligencia para lograr la realización del proyecto y cuando la demandada expresó que no informaba porque el inmueble le pertenece (fs. 255) se consolida el daño, pues la ilicitud se hace evidente. Ello aparejó la imposibilidad de iniciar la construcción en el momento proyectado con arreglo al presupuesto de llave en mano, que tenía una validez de treinta días, pues la Municipalidad no lo autorizaba sin esa conformidad previa, además de que la espera demandó bastante más de un año. La relación causal no es solamente fenomenológica aclara, sino como en el caso y en lo que interesa, estrictamente jurídica.

Argumenta que pese a lo que dicen la demandada y el sentenciante que atribuyen la obligación de efectuar la información a la Secretaria de Hidrocarburos, es muy

obvio que la exigencia de informar se ha hecho a favor de la misma empresa demandada y en seguridad de las construcciones (fs. 732), ya que ella y solo ella conoce la situación de las instalaciones petroleras de la zona que la exigencia persigue preservar.

Insiste en que lo relevante no es solo la negativa, sino el fundamento de la negativa a hacerlo, que es la invocación del dominio del inmueble, que produce el desbaratamiento de los derechos que le fueron acordados y que transmitió a la actora y que no pudo ejercer en virtud del ilícito.

Reitera que la afirmación causó preocupación y que trajo aparejado intenso daño moral, tal como surge del informe del perito psicólogo de oficio, a lo que debe sumarse el psicodiagnóstico de la Lic. G. fs. 138/41 reconocida a fs. 673 y el informe de la Lic. V. del equipo interdisciplinario fs. 137.

Luego fundamenta su intervención profesional en el expediente, en tanto aduce que pesaba sobre él la garantía de evicción; y afirma que contrariamente a lo sostenido por el sentenciante, no tuvo responsabilidad alguna en esa parte del proceso porque además de la sentencia firme de usucapión, estuvo vigente la medida cautelar de indisposición hasta la sentencia, probado porque la inscripción de la propiedad se hizo a la postre de modo efectivo.

Opina que no hubo por parte de la actora negligencia alguna en la adquisición del inmueble como afirma el magistrado, en tanto el boleto de compraventa y luego la escritura definitiva se labraron a la vista del expediente de usucapión; como consta en la ejecución de la sentencia de usucapión (fs. 625).

En el acápite tercero titulado “Los hechos probados”, hace referencia que el reclamo es el daño que sufrió la actora ante la imposibilidad de disponer de la cosa inmueble adquirida.

Insiste nuevamente en que la ilicitud de la demandada consiste en la negativa a informar sobre la inexistencia de las instalaciones y la anotación del inmueble como propio y agrega a esa conducta maliciosa e ilícita, la notable demora en informar, pues de haber efectuado esa invocación en tiempo prudente, hubiera sido posible demostrar su falta de derecho como se hizo luego de conocida su afirmación.

La ilicitud se asienta en la violación de la cosa juzgada que constituye el ilícito penal de desbaratamiento de derechos acordados y violación de las cautelares (fs. 343 a 346), fundamento de la negativa a informar sobre la existencia en el predio (escritura de fs. 309 del 04 de marzo de 2003), la decenas de llamadas a YPF por su mandante y esposo requiriendo la decisión de YPF de habilitar la posibilidad de construir en el inmueble. Repite en cuanto al daño que se encuentra acreditada la ganancia que dejó de percibir la actora, la imposibilidad de comenzar la construcción por la negativa de YPF; la realidad de los valores y la ganancia esperada mediante la pericia técnica. Dice que no solo el daño quedó patentizado, sino también su cuantía. Señala que la actora ha solicitado una indemnización igual a la dejada de percibir por virtud del acto ilícito, quinientos mil dólares que le deben ser reconocidos al valor del mercado libre cualquiera sea la fecha de pago.

Sostiene que se ha demostrado la relación causal adecuada entre la conducta desenvuelta por YPF SA y el daño padecido por la actora, quedando probados todos los presupuestos de la responsabilidad civil, no produciendo prueba la demandada para desvirtuar el reclamo formulado.

Considera que revocada la sentencia debe mandar pagar el importe de capital reclamado con más los intereses a la tasa activa del Banco Chubut SA desde la

fecha de la frustración del negocio hasta su efectivo pago, pese a que en la demanda se peticionara la tasa activa del Banco de la Nación.

Se explaya en relación con la regulación de los intereses y solicita la declaración de inconstitucionalidad del art. 623 del Código Civil, cuya reforma se anticipaba en el Anteproyecto de Unificación de los códigos civil y comercial de 2012, ya que en los arts. 770 a 772 se autoriza el anatocismo como modo de asegurar la intangibilidad del capital.

En consecuencia, solicita que a la condena a pagar quinientos mil dólares se deben agregar los intereses desde el día del ilícito (fecha de requerimiento de información a YPF) hasta la del efectivo pago a la tasa activa del Banco del Chubut SA capitalizable en forma semestral desde la notificación de la demanda como fue requerido en la demanda. Añade que el capital quedará actualizado según el valor dólar en el mercado libre a la fecha de pago de lo que la prensa escrita informa diariamente y los intereses responderán razonablemente al valor del dinero en el mercado.

Luego, en acápite numerado cuatro se expide respecto de las afirmaciones del sentenciante; cuestiona que el juez mezcle dos cuestiones diversas: la mensura que él se comprometió a hacer, pese a que había sido hecha en juicio, y la negativa de YPF SA a informar sobre la base de su pretensión de dominio. Dice que lo primero es irrelevante, pues lo que impidió comenzar la ejecución no fue la falta de mensura, sino lo que exige la Ordenanza 6874/99,

que es acreditar la inexistencia de instalaciones y ductos petroleros.

Cuestiona la valoración de la prueba efectuada por el magistrado. Señala que omite relacionar uno de los incidentes cautelares (punto 7.1.2); no indica cuál es

el que no considera, siendo importantes los dos agregados.

En cuanto a la pericial, dice que no mereció objeción de las partes, diciendo solo que demuestra que los valores consignados coinciden con lo afirmado en la demanda.

Hace referencia a la reparación del daño moral que prevé el art. 1741 del Proyecto del Código Civil 2012, y doctrina relacionada.

Propone una valoración propia de la prueba aportada.

A continuación refiere en el punto quinto a las conclusiones del sentenciante. Denuncia inexactitudes, y entiende que el análisis efectuado respecto del derecho de la demandada a la propiedad resulta irrelevante a los fines del pleito. Reafirma que YPF SA desenvolvió una conducta ilícita, lo que se encuentra harto probado.

Dice que aunque confundiera el "visado de un plano de mensura" con el informe sobre la existencia de instalaciones petroleras, lo relevante es que 'siempre' YPF SA debe informar a la Secretaria de Hidrocarburos (hoy Ministerio) en función de la Ordenanza 6874/99. Achaca error o imprecisión en la afirmación del magistrado cuando dice: "la negativa a suscribir el visado del plano para la ejecución del emprendimiento" no puede ser confundida con el plano de mensura que no apunta a la ejecución de la obra, sino a la inscripción del inmueble a su nombre.

Luego aborda la referencia efectuada por el juez en relación al conocimiento por parte de la actora respecto a que el inmueble estaba 'pendiente de planos' y registrado a nombre de YPF, y manifiesta que incurre en notable confusión. Insiste en que la demora en la inscripción no causó perjuicio a la actora, sino la demora en informar. Y agrega que pierde el magistrado

la noción de los tiempos de los actos jurídicos celebrados en tanto afirma que “además carecía del permiso de obra municipal (Ordenanza N° 6874/99 art. 10)”, porque hasta ese momento sabía quién era el propietario y si carecía de permiso la obra era cuestión de solicitarlo, ya que en ese lugar estaba construida su casa, y no había ninguna instalación petrolera, por lo que saber o no saber si tenia permiso para construir era irrelevante en ese momento.

A diferencia de lo que considera el magistrado, entiende probado el nexo causal entre el daño sufrido por la actora y el hecho desencadenante y reitera los fundamentos expuesto a lo largo de su libelo recursivo.

Se explaya analizando las conclusiones del magistrado a su entender erróneas, reiterando los argumentos ya aportados.

Solicita se readecuen los honorarios profesionales regulados cualesquiera fuera en hipótesis el resultado del pleito, en relación a las prácticas efectivamente desenvueltas, en tanto los montos consignados no tienen justificación alguna.

Mantiene reserva del caso federal.

A fs. 377/387vta. la demandada contesta los agravios, sosteniendo la sentencia.

4. Análisis:

Ingresando al análisis de las cuestiones sometidas a debate, adelanto que no atenderé a todos los argumentos esbozados, sino solo los esenciales y decisivos para fallar la causa.

Es así que del análisis pormenorizado de la causa, y los extensos escritos presentados por la parte actora, así como de la prueba colectada, es dable concluir que el acto ilícito que reprocha y en el que basa su acción es la “demora en informar” invocando YPF S.A. su calidad de “propietaria” ilícita o ilegítimamente adquirida.

Ello por cuanto entiende que YPF SA debe siempre informar sobre las existencias de instalaciones petroleras a los fines de lograr el visado de los planos por parte de la dirección de Agrimensura del Municipio y obtener la autorización para el inicio de la construcción por parte de Obras Particulares (arts. 10 inc. 1 y 13 Ord. 6874).

El juez de grado entendió que no existió en la conducta de la demandada una contradicción o contrariedad con el ordenamiento jurídico considerado en su totalidad, es decir desde un punto de vista material y no meramente formal.

La recurrente, por su parte, sostiene que el deber de informar de YPF surge con claridad de la Ordenanza Nro. 6874/99 que obliga a solicitar permiso y/o autorización de obra para encarar cualquier construcción conforme surge de la respuesta brindada por el Director General de la Dirección General de Obras Particulares fs. 569.

Sin embargo y a pesar de la insistencia del deber de informar que la actora pone en cabeza de la demandada, no se advierte que ello derive de una imposición del ordenamiento jurídico vigente, tal como señaló el juez a quo.

Queda claro que una cosa es la inscripción del plano de mensura a los fines de inscribir la sentencia de usucapión y que fue requerido por el Registro conforme el art. 24 inc. b) de la Ley 14159 y otra distinta es la visación previa del plano por parte de Catastro Municipal para obtener la autorización para edificar.

Así también que lo que aquí se achaca es la demora de YPF S.A. en informar sobre la existencia de instalaciones y ductos petroleros.

También merece dejar aclarado que el trámite municipal fue iniciado para requerir la aprobación de

la mensura a los fines de inscribir la usucapión a favor del letrado vendedor y luego continuó el trámite para obtener la visación para iniciar la edificación, sin que conste de la prueba acercada cuándo finalmente y en base a qué recaudos se obtuvo la mentada autorización.

Dicho ello, me referiré al deber de informar que el propio recurrente señala como causante de la demora dañosa.

En ese camino puntualizo que es cierto que la Ley 17319 impone la obligación de informar a los permisionarios y concesionarios en los siguientes términos: "suministrarán a la autoridad de aplicación en la forma y oportunidad que esta determine, la información primaria referente a sus trabajos y, asimismo, la demás necesaria para que cumpla las funciones que le asigna la presente ley". No obstante, tal deber de informar, se establece en el marco de las funciones que deba cumplir la autoridad de aplicación.

La autoridad de aplicación en el ámbito provincial por efecto de la Ley Nacional 26197, Provincial I-259 (art. 24) y Decreto Pcial. 116/07 es la Secretaría de Hidrocarburos y Minería, ahora Ministerio.

Entre las funciones y misiones que establece el Dec. 199/05 no surge expresamente tal deber. Y de la prueba informativa rendida, deriva que se trata de una práctica instaurada en la cual el municipio solicita le informe para constatar -"visar"- que exista correspondencia entre los datos de la realidad del terreno y los consignados en el plano que se presenta a visación (recaudo previo y necesario para obtener la autorización para edificar).

En esa practica, lógico es que en el primer tiempo luego de la privatización de YPF S.E. y por haber sido esta la operadora original del área, aparece razonable que el pedido de informe se hubiera hecho a la referida empresa, mas no en esta etapa, y menos aún cuando existe

un plano de 1978 registrado y presentado ante el Ministerio por la propia demandada con anterioridad al reclamo aquí efectuado.

Concluyo de ello y en forma preliminar en la ausencia de antijuridicidad en la conducta endilgada a la demandada.

Pero en la presente causa, de la prueba informativa rendida por la Dirección de Catastro de la Municipalidad, surge a fs. 681 punto b) que para la mensura requerida para un juicio de Usucapión –como el presente, dijo el Ente Municipal-, se debe contar con el visado por parte del Ministerio de Hidrocarburos y Minería debido a la existencia de restricciones generadas por la actividad petrolera en diferentes zonas urbanizadas del sector norte de esta ciudad. Y a fs. 682 en respuesta al punto g) que es el Ministerio de Hidrocarburos el organismo que gestiona los datos entre el Municipio y las empresas petroleras.

También informó que en tal cometido la Dirección General de Agrimensura requirió por nota 259/08 del 25/11/08, reiterada por Nota 194/09 del 14/8/2009 obteniéndose la respuesta el 8/1/2010.

Asimismo, el Ministro de Hidrocarburos, a fs. 732 informó sobre el procedimiento de visado de planos detallando que el plano de mensura procede de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y en ese Ministerio se constata que los pozos o ductos petroleros que existan figuren en el plano a visar. Si la autoridad de aplicación, es decir el Ministerio, carece de algún dato de relevancia se lo solicita a la concesionaria. Una vez visado mediante un sello utilizado a tal efecto se entrega al organismo solicitante.

También dejó sentado que el plazo de tal procedimiento, depende de la entrega de la información requerida a la concesionaria cuando ello es necesario.

Queda claro entonces que no existe plazo normado para el trámite, que quien visa los planos es el Ministerio que a su vez, es, quien en caso de ser necesario requiere información a la concesionaria.

De la constancia obrante a fs. 257 que se corresponde al expte. municipal 5125-V-2008, surge que la Dirección de Agrimensura, siempre en el marco de la inscripción de la usucapión, mediante nota Nro. 25/08 del 25/11/2008 solicitó a YPF "el Visado de Mensura Particular con Deslinde, Sector X, Lote X, Macizo X, calle José M. Beauvoir S/N y calle sin nombre, Barrio General Mosconi en lo referente a las instalaciones de su propiedad, indicando asimismo la zona de seguridad y/o restricción al dominio".

La nota fue recibida por YPF el 22/12/2008 y contestada el 7/8/2009 informando "que no corresponde el visado del plano, atento que el lote en cuestión es propiedad de YPF SA conforme escritura…".

Luego, aun cuando en el informe de fs. 681 referido la dirección de Catastro informa que esa nota fue reiterada por Nota 194/09 del 14/8/2009, lo cierto es que no fue reiterada a YPF, sino a la autoridad de aplicación.

Véase que a fs. 259 surge que la Dirección de Agrimensura se dirige esta vez a la Secretaría de Hidrocarburos (hoy Ministerio) "a efectos de solicitar el Visado del Estado Legal de los Pozos Petrolíferos y Ductos de la Mensura Particular con deslinde lote X, Macizo X Calle José M. Beauvoir y calle sin nombre Sector 3 B° Gral. Mosconi – Km 3, indicando asimismo la zona de seguridad y/o restricción al dominio".

Esta nota fue contestada por el mencionado Ministerio (entonces Secretaría) recién el 8/1/2010 informando que en dicho sector "no hay instalaciones en servicio propiedad de YPF S.A. y que no se tiene constancia de la existencia de ductos soterrados"

Aclaró además que YPF SA presentó un plano de mensura de fecha 4/7/78 que está registrado por escritura del 4/3/2003". De ello colijo que tampoco fue necesario requerir informe a la operadora del área, pues ya la autoridad de aplicación contaba con tales datos.

En base a tal detalle de notas la actora imputa demora en la información, no obstante, es dable concluir que si el encargado de visar es el Ministerio/Secretaría, mal se pudo requerir el "visado" a YPF. Tal requerimiento ha sido un procedimiento innecesario por parte de la Municipalidad.

Pudo haber sido requerido a titulo de colaboración, pero ello es muy distinto a sostener que "se trata de un deber siempre existente en cabeza de YPF" como argumenta la recurrente.

Y en tal caso, tampoco se trató de un requerimiento de información con plazo y oportunidad designado, ni por la autoridad de aplicación para que resulte aplicable lo establecido por la Ley 17319 "en la forma y oportunidad que determine".

Pues bien, ese fue el trámite seguido por ante el municipio y aun cuando YPF contestó el 7/8/2009 (a nueve meses de haber recibido la nota), invocando que es de su propiedad el lote, tampoco es cierto que de haber "efectuado esa invocación en tiempo prudente, hubiera sido posible demostrar su falta de derecho" como afirma el recurrente a fs. 948. Y ello es claro, porque al momento de suscribir el boleto de compraventa, el 28/10/2008 (un año antes de que el municipio requiera erróneamente a YPF la visación) ambas partes dejaron constancia que el inmueble estaba inscripto a nombre de YPF Sociedad Anónima.

Y tan irrelevante fue la supuesta información denegada, que el vendedor inscribió el lote a su nombre, incluso antes que el Ministerio de Hidrocarburos diera su respuesta al municipio el 8/1/2010.

Y ya se advierte que tampoco era necesaria ninguna otra averiguación o información para que la autoridad de aplicación brinde la información requerida a los otros fines: visación para autorizar la edificación.

Entiendo así que no pesaba deber de informar sobre la demandada, ni respecto de la existencia de pozos petroleros y ductos ni respecto de la propiedad inscripta.

Ello porque como se advierte también de las notas cursadas y contestadas, el Ministerio informó con base en un plano del año 1978 que YPF presentó oportunamente a esa Secretaría. Es decir, brindó la información solicitada para la visación sin requerir informe a YPF S.A, extremo que demuestra la innecesariedad de información alguna y por lo tanto lo inocuo del proceder de YPF S.A.

Incluso la propia Municipalidad informó en el punto c) de fs. 681 que ya en el año 2008 y de acuerdo a los antecedentes obrantes en los registros catastrales no existía ningún tipo de restricción generada por la actividad petrolera. No surge explicado satisfactoriamente en el caso el por qué se omitió tener en cuenta tal información a la hora del visado.

Ello al margen de que el plano fue finalmente visado el 19 de mayo de 2010 por el área correspondiente de la Municipalidad local (fs. 265).

En base a tales reflexiones, si el análisis de la relación causal permite determinar cuándo un resultado dañoso es material u objetivamente atribuible a la acción de un sujeto o de una cosa, es un enlace material o físico entre un hecho antecedente y un resultado consecuente, en el caso, no existe nexo de causalidad adecuada entre la información supuestamente denegada y el daño que dice haber sufrido la actora, sin perjuicio de lo dicho ya respecto a la inexistencia del deber de información en este caso.

Respecto de la actitud de YPF que con énfasis destaca la recurrente y como base de su pretensión, solo diré que aun cuando pueda merecer reproche la conducta de YPF en cuanto a la solicitud de inscripción del dominio en su favor, mediando sentencias del fuero federal y medida cautelar de prohibición de innovar, lo cierto es que aun su invocación de propietaria no tuvo incidencia en la demora invocada por la actora. De haber existido el deber de informar, en nada lo modificaba su supuesta titularidad dominial. El hecho de haber solicitado "la visación" directamente a YPF entiendo provocó esa respuesta basada en su dominio (legítimo o ilegítimo).

La violación de la cosa juzgada que pretende como causante del desbaratamiento de derechos no es invocable en este proceso y tampoco generó en absoluto daño a las partes del boleto de compraventa. Pues el propio letrado dice que se apersonó en el registro y reconocieron el error. Optó por apersonarse en lugar de promover las acciones tendientes a deslindar la responsabilidad que pudiera existir en cabeza de los intervinientes en el proceso de esa inscripción.

Por tales consideraciones, ausencia de relación de causalidad adecuada, concluyo en rechazar los agravios y confirmar la sentencia en crisis en todas sus partes.

A todo evento, señalo además que la demora en obtener la autorización para el inicio de la obra se debió a la falta de acreditación de la titularidad del dominio en cabeza de la compradora pues, también es recaudo previo que la Dirección de Catastro se expida sobre la situación dominial del inmueble.

Me explico: la Ordenanza 6874/99 en su art. 13 dispone "OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIÓN MUNICIPAL. El trámite para toda obra que requiera permiso de edificación deberá dar cumplimiento a los pasos siguientes: 1) Acopio de información: La D.G.O.P. dará

recepción a la Carpeta Técnica en la que se adjuntará toda documentación técnica y administrativa escrita y gráfica para tomar conocimiento de lo que se desea construir. Previo a su ingreso deberán constar las certificaciones de libre deuda y situación dominial por parte de la Dirección de Rentas y Dirección de Catastro respectivamente. Además deberá presentarse el Certificado de Habilitación Profesional que acredite: Matrícula habilitada y carácter de la incumbencia profesional emitido por el C.P.I.A.A. (Ley 532 Decretos reglamentarios y resoluciones)".

El vendedor, pese a haberse comprometido a registrar el plano de mensura conforme la observación formulada por el registro en un plazo no mayor a de 180 días contados desde la suscripción (29/10/2008) a fin de que la parte compradora quede habilitada para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (cláusula quinta del boleto de compraventa), no cumplió sino hasta el 7/9/2009. Allí se dejó expresa constancia que debía dar cumplimiento a la observación que le formulara el registro de presentar el plano de mensura.

No puede desconocerse que al momento de celebrar el boleto de compraventa, la sentencia dictada en el juicio de usucapión no estaba inscripta, sino en forma provisoria. Y aun cuando la sentencia que se dicta en juicio de usucapión tiene un valor declarativo de un hecho ya consumado, el usucapiente para trasmitir el derecho que ostentaba en función de esa declaración judicial debía registrar su título en el Registro.

De allí la obligación que asumiera mediante la citada cláusula quinta.

Todos extremos que eran de conocimiento de la actora.

Es decir que la aprobación del plano de mensura estaba pendiente al momento de contratar, la demora del

vendedor fue por ella consentida y como ya dije, nada tuvo que ver en eso la conducta de YPF.

La demora posterior, es decir, desde la inscripción a nombre del vendedor (7/9/2009) hasta la visación del plano por catastro (19/5/2010) responde exclusivamente al accionar del municipio, del Ministerio de Hidrocarburos y de la propia acción de la recurrente que no instó los mecanismos administrativos a su disposición para exigir de la administración –municipio y Ministerio- la respuesta.

Tal conclusión no resulta conmovida por las decenas de llamadas telefónicas de cuyo contenido no se tiene noticia, ni por las testimoniales brindadas en la causa, que dan cuenta de "la espera de la respuesta de YPF" más no de la existencia de ese deber.

Es por ello que coincido con el juez de primera instancia en que no existía un deber de informar que el ordenamiento jurídico en su concepción material, haya puesto en el caso, en cabeza de la demandada; no era quien debía visar el plano y por lo tanto no existe nexo adecuado de causalidad entre la conducta de YPF S.A. y el daño que dice haber sufrido la actora.

La queja relativa a los honorarios regulados, porta su propia desestimación en cuanto solo invoca la falta de justificación de los mismos, sin tener en cuenta el monto demandado al que corresponde aplicar también la actualización pretendida conforme reiterado criterio de esta Sala en consonancia con la doctrina del Superior Tribunal de Justicia (Sent. Nro. 5/SRE/2006). Recuérdese que el monto de la demanda ascendió a U$S500.000 con más el interés calculado a la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina.

Se advierte que los honorarios regulados a los letrados de la demandada respetan el porcentual establecido en el art. 6 y teniendo en cuenta las pautas del art. 5 e la ley arancelaria. Los honorarios de los

letrados de la parte vencedora representan el 18% del monto del proceso mientras que los regulados al letrado de la accionante representan el 9% del monto del proceso.

En consecuencia también se desestima la petición de adecuación.

Por todo lo expuesto la sentencia será confirmada y desestimados los agravios de la actora recurrente.

5. Costas y honorarios:

En atención a la solución que propongo, las costas de esta instancia, en atención al principio general de la derrota, las impongo a la actora recurrente.

En cuanto a las retribuciones de los profesionales actuantes, teniendo en cuenta el resultado del litigio, su valor económico, las pautas arancelarias de aplicación (arts. 6 a 8, 13 y concordantes de la ley XIII-4 DJPCh), como así también el mérito, eficacia, calidad y extensión de las labores desarrolladas propongo fijar a favor de las Dras. N. G. F. y M. I. C. conjuntamente en un 30% y los del Dr. G. L. C. L. en el 25% de los que le fueran regulados para a instancia de grado. En ambos supuestos con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

En consecuencia propongo como fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 918 por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 885/904vta.

2) Imponer las costas de esta instancia a la actora vencida.

3) Regular los honorarios del modo propuesto.

A la primera cuestión, el Dr. Rolinho dijo:

Que llegan los presentes a conocimiento de esta alzada en virtud de la sentencia dictada por el Superior Tribunal de Justicia a fs. 1185/1196 (S. N°

18/S.R.E./2017), según la cual decreta la nulidad parcial de la Sentencia Definitiva N° 30/2015 de fs. 1037/1065vta. en todo lo que refiere al modo en que trató el recurso de apelación ordinaria.

En este contexto, se encuentran sometido a tratamiento y análisis, los agravios de la parte actora contra la sentencia dictada a fs. 885/904, de fecha 9 de setiembre de 2013.

Efectuado un pormenorizado análisis de los antecedentes de la causa en relación con el objeto de la acción y el contenido de los agravios de la recurrente, por la distinguida colega que me precede en el voto, formularé una reseña de los aspectos esenciales del litigio a fin de establecer las condiciones de procedencia del recurso intentado por la parte actora. Ello a fin de no incurrir en repeticiones inconducentes o reiteraciones que no resultan pertinentes a los efectos de satisfacer la manda legal sobre la fundamentación del voto.

En lo que aquí interesa, se agravia la actora, expresando los antecedentes del caso y concretando el objeto del litigio en la responsabilidad extracontractual de la demandada por los daños inferidos a la actora, en virtud de la demora en informar acerca de la inexistencia de cañerías y otros asentamientos propios de la actividad petrolera en el inmueble y en especial por el motivo aducido (ser el inmueble de su propiedad). Sostiene que la imputación de la responsabilidad de la demandada por los daños sufridos por la actora tiene como fundamento la demora y la negativa a informar por la inexistente condición de propietaria de la demandada.

Se refiere a la ilicitud o antijuridicidad en cuanto ello significa una contradicción de la conducta con el ordenamiento jurídico en su totalidad. Sostiene que aquí se afecta el derecho de la propiedad al

modificar la cosa juzgada y desbaratar derechos adquiridos al amparo de una decisión judicial dictada en un proceso regular.

Reitera que la negativa a informar sobre la inexistencia de ductos y otras instalaciones, requisito primordial para que la Municipalidad autorice la construcción de edificios en la zona de explotación petrolera, tiene sustento en la pretensión de propiedad de la demandada. Esa ilicitud constituye el fundamento del daño pues produjo la postergación del inicio de la construcción según el presupuesto "llave en mano" concertado con la firma Del Río Construcciones, todo lo cual ha sido acreditado en autos.

Indica que la culpa de la demandada en sentido lato surge de la circunstancia que no podía ignorar que el inmueble no le pertenecía, no solo por las dos sentencias que excluían el inmueble del ámbito de la Ley 24145, que le fueran notificadas y quedaran firmes, sino también por las medidas cautelares de no innovar inscriptas y por fin de la sentencia que declaró la usucapión.

Afirma que en este proceso se debate la responsabilidad extracontractual de quien, invocando un derecho de dominio inexistente, demora y omite una información puntual sin la cual no era posible comenzar la ejecución del proyecto, obligación que está acreditada en el proceso. El daño surge de la contratación de la construcción llave en mano, por un precio fijo allí determinado y la imposibilidad de obtener la ganancia proyectada por la frustración de ese contrato.

Señala que se encuentran acreditados los presupuestos de la responsabilidad civil, la existencia del lucro cesante y el daño. Critica concretamente aspectos de la sentencia de primera instancia, en particular los relacionados con la inscripción y

mensura, por obligaciones asumidas en el boleto de compraventa y la apreciación de ciertas pruebas (testimoniales y periciales). Se introduce en el desarrollo de la obligación de informar de la demandada, a fin de establecer la ilicitud del caso concreto, criticando las conclusiones del juez en lo pertinente. Sostiene que los montos de los honorarios no tienen justificación alguna y deben ser adecuadas a importancia de las prácticas efectivamente desenvueltas.

A fs. 977/987, contesta traslado la demandada de los agravios de la actora, señalando que no hubo impedimento para que la actora suscribiera el boleto de compraventa, ni que el vendedor suscribiera la escritura correspondiente, Indica que no hubo desbaratamiento de derechos que pudieran afectar la adquisición por usucapión del inmueble. Se refiere a las medidas cautelares dictadas en la justicia federal. Sostiene que el juez *a quo* tuvo por inexistente la ilicitud atribuida a la demandada. Efectúa un análisis de las conclusiones del sentenciante respecto del informe requerido a la demandada, sus alcances y efectos, así como se refiere a las pruebas testimoniales oportunamente valoradas.

Tras confrontar y valorar los argumentos expuestos en el memorial a la luz de la prueba producida y los motivos fundantes de la sentencia apelada, recuerdo que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (Santiago C. Fassi en “Código procesal...”, t. I, pág. 278), ya que no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de sus fundamentos por ellas invocados (Fallos 258:304 entre muchos). Por ello, consideraré los agravios sobre aquellas cuestiones centrales que sean útiles para la decisión (*v. gr.*, Fallos 272:225; CNCiv., sala C, 23/03/2011

“Ferrocarriles Metropolitanos SA c. Agli, Jorge A.” en JA 2011-IV, fascículo nro. 5, página 61, entre muchos otros).

Está claro que el recurrente concreta la responsabilidad extracontractual de la demandada en la omisión y demora de contestar el informe respecto de la existencia de ductos y otras instalaciones petroleras, invocando su carácter de propietaria del inmueble, lo cual funda su ilicitud. En definitiva resulta pertinente determinar si esa responsabilidad existe para imputar el daño reclamado.

En lo que aquí respecta, se advierte que la actora suscribe un boleto de compraventa con el señor G. Leonardo C. L., en fecha 29 de octubre de 2008, según el cual el vendedor le transmite a la compradora un inmueble de su propiedad, individualizado como Lote 8 de la Manzana 108, Sector 3, del Barrio General Mosconi de esta ciudad, con una superficie total de 1.345,09 metros cuadrados. El antecedente obra inscripto a nombre de Y.P.F. S.A., transferencia Ley 24145, de fecha 25-03-03. En autos caratulados: ”C. L. G. c/ Estado Nacional s/ Prescripción adquisitiva”, que tramitó en expte 29.353 por ante el Juzgado Federal de Primera Instancia con asiento en esta ciudad y sentencia de la Excma. Cámara Federal de Apelaciones que declaró la adquisición del dominio por parte del actor respecto del inmueble objeto del presente acto, librando oficio 773 de fecha 27 de julio de 2007, hallándose en trámite de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia. El boleto indica que se entrega la posesión del inmueble libre de ocupantes y el vendedor se compromete a registrar el plano de mensura conforme observación formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble en un plazo no mayor de 180 días contados de la fecha de suscripción del presente a fin de que la parte compradora quede habilitada para el otorgamiento

de la escritura traslativa de dominio correspondiente (fs. 247/249).

El vendedor asumió la obligación de realizar la mensura a los fines de la escrituración del inmueble, exigida por el Registro para la toma de razón definitiva de la Usucapión y por intermedio del agrimensor E. V., ingresa el pedido de visación de planos para mensura a la Municipalidad local por nota 20 de noviembre de 2008, formándose el expediente N° 5125-V-2008.

El municipio, en fecha 25 de noviembre de 2008, remitió nota al jefe de la Unidad Económica Sur YPF S.A., Mariano Ferrari, solicitando el visado de Mensura Particular con Deslinde Sector X, Lote X, Macizo X, calle José M. Beauvoir S/N°, calle sin nombre Barrio General Mosconi, en lo referente a las instalaciones de su propiedad, indicando asimismo zona de seguridad y/o restricción al dominio (fs. 257).

En fecha 7/8/2009, contesta R. U. por YPF S.A., respondiendo a la nota de referencia haciendo saber que no corresponde el visado del plano atento a que el lote en cuestión es propiedad de YPF SA, conforme Escritura Pública N° X, pasada ante la escribana A. M. S. F. y ya cuenta con mensura inscripta y registrada, expte. P-297-77, Plano 6040, protocolizado al tomo 81, folio 8, partida inmobiliaria 13820 (fs.255)

En fecha 14/8/2009, la Municipalidad, por intermedio de la Dirección General de Agrimensura, dirige nota a la Secretaría de Hidrocarburos y Minería, a los efectos de solicitar el Visado del estado Legal de los Pozos Petrolíferos y Ductos de la Mensura Particular con deslinde del inmueble de referencia, indicando zona de seguridad y restricciones al dominio (fs. 260).

A fs. 261 obra contestación de la Secretaría de Hidrocarburos y Minería, de fecha 8/1/2010, informando que en dicho sector no hay instalaciones en servicio de

propiedad de YPF SA y que no se tiene constancia de la existencia de ductos soterrados. Menciona que YPF SA presentó ante esa Secretaría de Hidrocarburos Y Minería, copia del plano de mensura (expte. P 297-77 Plano N° 6040) del 4/7/78 y que se encuentra registrado a nombre de YPF SA por escritura N° 58 del 4/3/2003, Matrícula (03-6) 74397, se adjunta copia de la carátula del plano y croquis de ubicación presentado. Adjunta plano visado. El 19 de mayo de 2010 se envía el expediente con el visado correspondiente.

Del informe de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, obrante a fs. 681 de autos, surge que en el proceso de visado municipal de las mensuras, intervienen varias áreas técnicas municipales, correspondiendo a cada área justificar las demoras que pudieran existir. En cuanto a los requisitos que se deben cumplir para la aprobación, señala el municipio que se trata de mensura solicitada para un juicio de usucapión que debe contar con el certificado de libre deuda municipal y el visado por parte del Ministerio (antes Secretaría) de Hidrocarburos y Minería dada la existencia de restricciones generadas por la actividad petrolera en diferentes zonas urbanizadas del sector norte de nuestra ciudad. Señala que el antecedente de mensura de origen obrante en sus registros es el expte. P 297-77 registrado el 4/7/78, posteriormente el mismo fue fraccionado de acuerdo a expte P 420-11 registrado el 10/11/11.

Indica en dicho informe que el Ministerio de Hidrocarburos (antes Secretaría) es el organismo que gestiona datos entre el Municipio y las empresas Petroleras (g), por lo tanto encargado de realizar visados de planos y manifestar existencia de instalaciones petroleras y ductos soterrados.

A fs. 732, se agrega nota N° 153/MHc/12 del Ministerio de Hidrocarburos por la cual se informa el

procedimiento de visado de planos, de conformidad con lo expresado por la Dirección de Control de Instalaciones de Subsuelo de ese Ministerio indicando en lo pertinente que ingresa el plano de mensura procedente de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, se constata que los pozos y ductos petroleros figuren en el plano a visar; cuando la Autoridad de Aplicación carece de algún dato de relevancia para el procedimiento se lo solicita a la concesionaria; una vez que el agrimensor completa las observaciones se procede al visado y entrega al organismo solicitante. En relación al plazo en el que transcurre el procedimiento se informa que el mismo depende de la entrega de información requerida a la concesionaria, en el caso de ser necesaria, razón por la cual no se puede expresar un tiempo de duración exacto.

Las constancias de referencia descriptas precedentemente, indican claramente que no existe obligación de YPF SA de informar respecto de la existencia de ductos e instalaciones petroleras en el zona requerida.

En efecto, la autoridad de aplicación en materia de información sobre aspectos de explotaciones hidrocarburíferas, reservas e instalaciones que deben suministrar las concesionarias es el Ministerio de Hidrocarburos –antes Secretaría- (leyes 17139, Dec. 116/07, Ley Pcial I-259). En este contexto y como surge del informe de la propia Municipalidad (fs. 681) era el Ministerio (antes Secretaría) de Hidrocarburos quien debía suministrar la información correspondiente y oportunamente solicitada.

El erróneo direccionamiento de la solicitud de información requerido por el municipio provocó una demora innecesaria, pero no atribuible a la demandada, respecto de la cual no existía obligación legal de expedirse (art. 1074 del C. Civil). Ello por cuanto a

la fecha del requerimiento, el Ministerio (o Secretaría) era el organismo idóneo para obtener y brindar la información.

La omisión no es atribuible ni la respuesta tardía justifica concluir en un accionar antijurídico por omisión, si la obligación no se encontraba establecida.

La persistencia de la actora en atribuir responsabilidad no impide considerar que la perspectiva del incumplimiento atribuido, debe valorarse en el contexto de las circunstancias que motivaron la demora en general y no en particular a la demandada.

Ello por cuanto se advierte que presentada la nota respectiva por parte del agrimensor designado por el vendedor y al momento de despachar la petición de información, la Municipalidad ya tenía conocimiento de esta singularidad, en el sentido que era el Ministerio quien debía contestar, al punto que lo reconoce en su contestación de informe. Pero debe precisarse además que por las características del caso, el Ministerio responde que se requiere información a la concesionaria cuando no surge de las constancias que el mismo tuviera o cuando faltaran datos, hecho que no ocurrió en el presente. Asimismo, en relación al plazo, surge que el mismo no se puede determinar con precisión pues depende de la información suministrada por la concesionaria en caso de ser requerida, situación que tampoco se advierte en estos autos.

En efecto, cuando la información fue bien direccionada, el Ministerio contestó, con base en un plano de mensura (expte. P 297-77 registrado el 4/7/78) ya existente y cuyo antecedentes también se encontraban en el municipio. Por lo tanto, el informe no requirió datos adicionales a la concesionaria que demoren el trámite.

El trámite administrativo estuvo paralizado el tiempo que la demandada tardó en contestar la nota de

requerimiento, sin que se indique qué sucedió para que no avanzara, ni hubo petición de parte interesada, ni impulso de los organismos intervinientes. Véase que en su informe la Municipalidad precisa que cada área debe justificar la demora que pudiera existir, lo que no se informó ni fue solicitado por el interesado.

No obstante no se exigió plazo para la contestación, ni hubo intimación, y ante la negativa, la Municipalidad optó por seguir el trámite como correspondía peticionado la información sobre la existencia de ductos y visado al organismo provincial competente. Está claro que las llamadas telefónicas denunciadas por la actora no son idóneas para acreditar la certeza de la obligación supuestamente exigible, menos cuando se encuentra un trámite administrativo en curso, cuyas actuaciones prevalecen sobre la informalidad.

De allí entonces que como señalara el juez *a quo* no se advierte antijuridicidad en el caso concreto, debiendo desestimarse los agravios en tal sentido.

En relación al motivo invocado por la actora para justificar la antijuridicidad de la demandada, esto es la atribución de dominio por parte de YPF SA, según la cual menciona la escrituración del inmueble a su favor, pese a las medidas cautelares que lo impedían y la sentencia dictada en los expedientes judiciales mencionados, considero que no afecta la solución del caso.

La actora lo señala como justificante de la demora para contestar y como se atribuye una relación de dominio que no le correspondía, concluye en el accionar antijurídico que justifica la presente acción.

Si se evalúan las constancias de la causa, se advierte que la invocación del dominio por YPF SA era una situación jurídica conocida por C. L. (el vendedor), pues del expediente judicial del fuero federal y las constancias de dominio previo a la inscripción de la

sentencia de usucapión daban cuenta de la inscripción de la demandada. Esta situación fue puesta en conocimiento de la compradora al momento de la confección del boleto de compraventa del inmueble, con precisión, como se relatara precedentemente. De allí que se dispuso un plazo amplio (180 días) para obtener la mensura correspondiente).

Asimismo, el vendedor comparece ante el Registro de la Propiedad Inmueble por nota 14/1/2009 y solicita una prórroga de la inscripción provisional de su escritura, mencionando el inicio del trámite administrativo de mensura del bien objeto de la usucapión y que el mismo podía durar varios meses (fs. 83).

La inscripción de dominio a nombre de YPF SA, más allá de la falta de supervisión adecuada del Registro, no modificaba el sustrato jurídico para el peticionante vendedor, pues la sentencia de usucapión tiene efecto retroactivo al 4 de abril de 1967 y es oponible y prevalece frente a cualquier escritura anterior, toda vez que se dispuso expresamente que la inscripción implicará la cancelación de anotación anterior si existiera (fs. 746 del expediente 29353 del Juzgado Federal).

En consecuencia, no existe relación de causalidad adecuada entre el acto que se denuncia como omitido y el daño invocado, vinculado a la titularidad que la demandada expresaba. Para el vendedor era inoponible en cualquiera se sus formas y por ello inocua para impedir el visado solicitado. Tal es sí que el trámite culmina cuando se direcciona correctamente la solicitud de información. La antijuridicidad no puede extenderse a supuestos que no resultan susceptible de provocar daños en el caso concreto, conforme los márgenes de causalidad autorizados por la normativa civil (arts. 903, 904, 905, 906 C. Civil).

Debe tenerse en cuenta que “La violación legal como presupuesto de la responsabilidad no puede fundarse en consideraciones genéricas cuando no existe el deber jurídico de obrar: art.1074 CCiv” (CSJN, 11/2/2003, “Finardi Alberto v. D´Odorico Propiedades S.R.L.”, JA 2003-III-106).

El desbaratamiento de derechos no era posible, pues este se produce por una situación de abuso de confianza entre partes que tiene como presupuesto la existencia de una relación jurídica a través de la cual se haya acordado la existencia de un derecho sobre el bien y la consecuencia es que el accionar del autor lo transforma en incierto o litigioso. No es el caso de autos, pues, como se dijo, la conducta de YPF SA no podía enervar o impedir los derechos del adquirente por usucapión, cuya inscripción prevalece con efecto retroactivo sobre cualquiera que le precediera. La demora en el caso se debió a la inercia administrativa mal encausada y no debidamente impulsada por los diversos intervinientes en el trámite, a fin de que el interesado cumpliera los requisitos indicados en la Ordenanza N° 6874/99.

Por ello corresponde confirmar la sentencia y desestimar los agravios de la recurrente actora.

Respecto a la queja por los honorarios regulados en primera instancia, cabe desestimar las pautas de adecuación formuladas por el apelante, pues los mismos respetan la escala arancelaria aplicable y las guías de los arts. 5 y 6 de la Ley XIII nros. 4 y 5.

En cuanto a los honorarios de segunda instancia, para su regulación se tienen presentes los arts. 5, 6, 8, 9 y 13 de la Ley XIII N° 4, el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, por lo que acuerdo con la propuesta de la colega preopinante.

A la segunda cuestión, el Dr. Rolinho dijo:

Por lo expuesto y fundamentos vertidos propongo al acuerdo, mi adhesión a la fórmula postulatoria de la colega preopinante.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Toquier no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA:**

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 918 por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 885/904vta.

2) Imponer las costas de esta instancia a la actora vencida.

3) Regular los honorarios de las Dras. N. G. F. y M. I. C., conjuntamente, en un treinta por ciento (30%) y los del Dr. G. L. C. L. en un veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese notifíquese y devuélvase.

EDUARDO OSCAR ROLINHO
Juez de Cámara Subrogante

MARÍA FERNANDA ZANATTA
Presidenta

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2018
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CYC"

GISELA CINTIA MOREJÓN
Secretaria de Cámara