



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

C-123254-1

“Crecimiento S.A. c/ Ruiz, Alberto Angel y  
Laurente, Rolando Angel s/ Daños y  
Perjuicios -Incumplimiento contractual (sin  
resp. Estado)”  
C. 123.254

Suprema Corte de Justicia:

I.- El Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°3 del departamento judicial de Junín, en el marco del juicio que por incumplimiento de contrato promoviera “Crecimiento S.A.” contra Alberto Angel Ruiz y Rolando Angel Laurente, rechazó en todas sus partes la demanda instaurada, e impuso las costas a la actora vencida (v. fs. 407/411).

Para decidir en el sentido desestimatorio indicado, la magistrada de primera instancia concluyó que si bien había quedado acreditado a través de las constancias del proceso de desalojo acollarado -“*Crecimiento S.A. c/ Ruiz, Alberto A. y/u ocupantes s/ Desalojo*”-, que el co-demandado Alberto Angel Ruiz ocupó en forma precaria el inmueble propiedad de la accionante, aún con posterioridad al reclamo de restitución formulado al respecto, no surgía, sin embargo, que los daños por los que fuera formulado el reclamo introducido en la demanda se hubieran producido por el uso del referido coaccionado.

Sostuvo asimismo, en cuanto la actora dirigió su pretensión contra Rolando Angel Laurente, pues dada su condición de corredor inmobiliario a quien le confiara la venta del bien, le imputó haber sido quien facilitó el ingreso de personas y/u ocupantes al predio sin su autorización, que dicha cuestión no resultó acreditada toda vez que la accionante no allegó al expediente constancia de mandato o autorización alguna para dar el predio en locación u ocupación.

Recurrido el decisorio por la sociedad accionante, a su turno, la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial departamental revocó parcialmente la sentencia apelada por lo que dispuso hacer lugar a la acción sólo con relación al co-demandado Alberto Angel Ruiz, condenándolo a abonar dentro de los diez días de que quede firme dicho

pronunciamiento condenatorio la suma de \$1.400 mensuales desde abril de 2004 hasta julio de 2007 –ambos períodos inclusive-, con más los intereses a las tasas que al efecto determinó. Impuso las costas de ambas instancias, incluidas las de la acción que deducida contra Rolando Angel Laurente -cuya desestimación confirmara-, a cargo del codemandado vencido (ver fs. 445/448). Ello así, pues coincidió con el juez de grado en cuanto a la inexistencia en ambos procesos de elementos de valoración que pudieran comprometer la responsabilidad del codemandado Laurente.

No obstante, con relación al codemandado Alberto Angel Ruiz, concluyó que aquel si debía responder por el enriquecimiento económico que obtuvo por el uso y goce indebido del inmueble, en el carácter de ocupante ilegítimo que estimó justificado por las razones que expuso.

II.- Contra este último pronunciamiento se alzó –mediante apoderado- la sociedad accionante a través de sendos recursos extraordinarios de nulidad, inaplicabilidad de ley e inconstitucionalidad (v. escrito de fs. 460/479), de los que -queja mediante- terminaron por concederse los dos primeros en los términos que resultan del decisorio de V.E. del 12-II-2021, y acerca de los cuales me ha sido conferida vista, comunicada mediante oficio electrónico del 11-III-2021, para que esta Procuración General que represento, en el carácter de fiscal de la ley que le atribuye el artículo 52 de la ley Defensa del Consumidor cuya aplicación ha sido debatida en autos, se expida y, en su caso, emita el dictamen previsto por el art. 283 del Código Procesal Civil y Comercial, con cita de lo normado por los arts. 1, 2, 21 inc. 7° de la Ley 14.442).

Ahora bien, advertido sobre la falta de intervención en las instancias ordinarias de quienes integran el cuerpo a mi cargo, reitero aquí el criterio expuesto en anteriores ocasiones, análogas a la presente, en las que invocando razones de economía procesal se procedió derechamente a dictaminar en los términos del art. 283, 297 y cctes. del C.P.C.C.B.A., para evitar a la parte que el Derecho tutela, mayores dilaciones e inconvenientes. Ello, sin perjuicio de poner de manifiesto que tal inobservancia por los órganos jurisdiccionales de grado debería corregirse en el futuro, para prevenir con ello eventuales nulidades y especialmente para poder cumplir con la finalidad de control y resguardo del interés público involucrado en esta materia



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

C-123254-1

(dictámenes emitidos en las causas: C. 119.060, de fecha 21-X-2014; C. 119.253, de fecha 24-X-2014; C. 119.304, de fecha 28-X-2014; C. 120.989, de fecha 20-IV-2017; C. 121.062, de fecha 10-V-2017; C. 120.789, de fecha 10-V-2017; entre otros).

III. a.- Recurso extraordinario de nulidad:

En el marco de su remedio invalidante denuncia la recurrente que el decisorio atacado ha omitido la consideración de cuestiones esenciales y que carece de la debida fundamentación legal. Todo ello, en violación a lo dispuesto por los art. 168 y 171 de la Constitución provincial.

En su desarrollo argumental manifiesta que la sentencia recurrida le causa agravio toda vez que ha incurrido en omisión de pruebas esenciales concomitantes y demostrativas de los extremos demandados y ha desvirtuado arbitrariamente el valor de otros elementos de convicción, prescindiendo absolutamente de un elemento de cargo que juzga esencial como lo es el juicio de desalojo, caratulado "*Crecimiento S.A. c/ Ruiz, Alberto A. y/u ocupantes s/ Desalojo*", tramitado ante el mismo juzgado de origen, en el que obran incluso tasaciones judiciales sobre los montos correspondientes al valor de alquiler del inmueble motivo de autos.

Afirma que todos los extremos invocados en la demanda han sido probados por los medios rendidos en autos, no obstante lo cual la alzada, a través de una sentencia que no constituye una decisión razonablemente fundada (art. 3 CCyCN), terminó por condenar únicamente al codemandado Alberto Angel Ruiz por una suma que juzga irrisoria, y que -según su apreciación- no se condice ni guarda relación alguna con los reales daños y perjuicios comprobados en la causa.

Estima igualmente injustificado el rechazo la acción dispuesto con relación al co-demandado Rolando Angel Laurente.

Manifiesta que del juicio de desalojo referido -que fuera ofrecido por ambas partes como prueba- surge que la propiedad se encontró ocupada sin derecho.

Asevera que el contrato de corretaje que vinculara a la actora con el codemandado Laurente, se encuentra probado, sin que obste a dicha circunstancia la falta de instrumento escrito, pues estima que ello se debe a la exclusiva responsabilidad del corredor

inmobiliario prestador del servicio (conf. Ley nacional 25.028 y Ley provincial 10.973) y no del cliente “consumidor”. En ese discurrir, sostiene que la responsabilidad del corredor radica en haber autorizado la ocupación ilegal del inmueble, tópico que ha sido afirmado por la actora y reconocido por el codemandado Ruiz, siendo a cargo de Laurente la prueba en contrario, en los términos del art. 53 de la Ley 24.240. Afirma además que también pesaba sobre el prestador del servicio la obligación legal de verificar el estado del inmueble, imposición que aquel soslayó por completo evidenciando una conducta desaprensiva que también lo hace responsable de su deterioro.

Destaca que son daños indemnizables los generados por la privación de tenencia, uso y disponibilidad del bien, como así también las costas del proceso de desalojo y la pérdida del valor venal del inmueble. Sin embargo -sostiene-, la Cámara omitió expedirse a su respecto, lo cual le causa agravio.

En otra parcela de su prédica recursiva apunta su crítica a la forma en que el tribunal valoró las constancias probatorias, para concluir que la actora no había logrado acreditar la existencia en el predio de maquinarias de su propiedad, cuya pérdida también reclamó.

Refiere que la alzada, en coincidencia con el criterio de la magistrada de primera instancia, concluye que no es posible colegir que el codemandado Laurente hubiera autorizado el ingreso de Ruiz al inmueble, ni que se encuentra acreditada la relación contractual entre la actora y Laurente, omitiendo para ello ponderar las cargas y deberes legales de orden público que las leyes que rigen la profesión de corredor, y la de defensa del consumidor, le imponían.

Concluye que las omisiones apuntadas, han viciado el razonamiento de manera tal que convierten al decisorio en absurdo, circunstancia que sumada a la preterición de prueba que estima dirimente y directa, hacen que la sentencia resulte arbitraria e irrazonable, y que amerite su revocación.

Por último puntualiza que el sentenciante no aplicó al caso el régimen tuitivo de los consumidores y usuarios, a lo que añade que el hecho de no haber dado oportuna



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PROCURACIÓN GENERAL DE LA  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-123254-1

intervención al Ministerio Público Fiscal (art. 52 Ley 24.240), acarrea la nulidad del pronunciamiento.

b.- Delineados sintéticamente los agravios que informan la queja en estudio he de anticipar que, en mi opinión, la misma no puede prosperar.

En efecto, conforme ha resuelto ese Tribunal en reiteradas oportunidades, el recurso extraordinario de nulidad sólo puede sustentarse en la omisión de tratamiento de alguna cuestión esencial, en la falta de fundamentación legal, en el incumplimiento de la formalidad del acuerdo y voto individual de los jueces o en la no concurrencia de la mayoría de opiniones (arts. 168 y 171 de la Constitución de la Pcia. de Buenos Aires; conf. doctr. causas C. 121.446, resol. de 6-IX-2017; C. 122.755, resol. de 17-X-2018; C. 123.071, resol. de 10-IV-2019; C. 123.760, resol. de 12-II-2020; C. 123.417, resol. de 4-III-2020; C. 123.872, resol. de 28-IX-2020; C. 124.154, resol. de 19-II-2021; entre tantas otras).

Ahora bien, el pormenorizado análisis de los fundamentos que estructuran el recurso en estudio pone al descubierto que si bien la impugnante denuncia la infracción de los citados arts. 168 y 171 de la Constitución provincial, su prédica trasunta -entre otras alegaciones- que el tribunal *a quo* ha omitido valorar prueba que juzga esencial a los fines de demostrar los extremos fácticos en los que se funda su pretensión, desvirtuando arbitrariamente el valor de elementos de convicción que corroboran la existencia del alegado contrato de corretaje entre la actora y el codemandado Laurente, y su consecuente responsabilidad por la ausencia de instrumento escrito y no del cliente “consumidor”, imputando al decisorio eventuales errores de juzgamiento que, como tales, resultan ajenos al remedio extraordinario intentado, sin exponer ni desarrollar agravios concretos que pudieran subsumirse en los contenidos de las mandas constitucionales que se denuncian vulneradas.

Se advierte así de la simple lectura del libelo impugnativo que, en rigor, la crítica se dirige a objetar el modo como el tribunal abordó y resolvió las cuestiones ventiladas en autos, apreciándose su disconformidad con el acierto jurídico del fallo, esgrimiendo –tal lo enunciado *supra*- argumentos referidos a presuntos errores *in iudicando*, que no son propios del recurso bajo estudio sino del de inaplicabilidad de ley (conf. S.C.B.A., causas C. 123.041, resol. de 7-III-2019; C. 123.454, resol. de 6-XI-2019; C. 123.189, resol. de 4-III-2020; C.

123.846, resol. de 11-V-2020; C. 123.777, resol. de 27-V-2020; C. 123.894, resol. de 16-VI-2020 y C. 124.072, resol. de 21-X-2020 y C. 124.005, resol. de 18-II-2021; entre otras).

En conclusión, los argumentos emparentados con la ponderación de las circunstancias fácticas de la litis y la valoración de los elementos de prueba, se erigen en un cuestionamiento al acierto jurídico de la sentencia, resultando –tal como anticipé- extraños al ámbito de actuación del carril de nulidad intentado, pues reposan sobre el mérito de la decisión (conf. S.C.B.A., doctr. causas C. 119.932, resol. de 1-VII-2015; C. 120.728, resol. de 29-VI-2016; C. 121.609, resol. de 28-VI-2017; Rc. 123.739, resol del 11-V-2020; entre otras).

Tampoco advierto configurada en la especie la alegada preterición de cuestión esencial vinculada con el reclamo en la demanda como rubro indemnizable que se reputa soslayado por el tribunal, referido a la imposición de las costas del proceso de desalojo, pues contrariamente a lo afirmado en tal sentido, hubo mediado en el caso expresa decisión del juzgador sobre el tópico, aunque con sentido adverso a los intereses de la recurrente. En efecto, en el acápite quinto de la sentencia impugnada el órgano de alzada refirió: “*V.- Las erogaciones que insumiera la tramitación del proceso de desalojo al quedar comprendidas en la imposición de costas de aquel, no corresponde sean incluidas en la indemnización que aquí se fija*” (v. voto Dr. Guardiola al responder a la Primera Cuestión, que concitara la ulterior adhesión de su colega de Sala).

Por lo demás, en lo relativo al invocado quebrantamiento del art. 171 de la Constitución de la Provincia por carecer el decisorio de la debida fundamentación legal, cuadra recordar que este sólo se produce cuando el pronunciamiento carece de toda fundamentación jurídica (conf. S.C.B.A., causas Ac. 91.178, sent. del 7-XII-2005; Ac. 82.569, sent. del 11-X-2006; C. 85.363, sent. del 27-VIII-2008; C. 118.518, sent. del 1-VII-2015, entre otras), cuestión que no se conjuga en el caso ni bien se advierte que el decisorio impugnado se halla fundado en el texto expreso de la ley, quedando con ello debidamente satisfecho el cumplimiento de la exigencia establecida por la cláusula constitucional de mención.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

C-123254-1

Por último, la ausencia de participación de los agentes representantes del Ministerio Público Fiscal que durante el trámite del proceso en las instancias de grado enrostra el quejoso en su prédica, no encuadra en ninguna de las causales taxativamente enumeradas por las mandas contenidas en los arts. 168 y 171 de la Carta magna local como fundantes del remedio de nulidad intentado, sin que además -y tal lo anticipado en la parte final del acápite II del presente dictamen- represente un escollo que resulte suficiente por sí solo como para acarrear en todos los casos la declaración de nulidad procesal de lo actuado, pues dicho déficit procedimental puede encontrar remedio, en el caso, a través de la intervención conferida al Infrascripto en esta instancia extraordinaria, en los términos y con el alcance que resultan de la vista oportunamente otorgada (dictámenes emitidos en las causas: C. 119.060; C. 119.253; C. 119.304; C. 120.989; C. 121.062; C. 120.789; ya citados, entre otros).

IV. a.- Recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley:

A través del intento revisor incoado la recurrente denuncia que el Tribunal de origen ha incurrido en errores y violaciones esenciales en la aplicación e interpretación de la ley vigente y de la doctrina legal de V.E.

En ese discurrir ensaya su propio análisis de la prueba rendida en autos, refiriendo cómo -a su juicio- debió ser valorada, a través de un hilo argumental por el que concluye que el contrato de corretaje inmobiliario celebrado entre la actora y el señor Laurente se encontraba perfeccionado. Y partiendo de dicha plataforma fáctica sostiene que no se comprende por qué razón la alzada no atribuyó debidamente los deberes, obligaciones y responsabilidades que debían recaer sobre el demandado en su calidad de corredor, y menos aún, que la magistrada de grado hubiera hecho pesar las consecuencias negativas de la inexistencia de autorización por escrito, sobre las espaldas del cliente/consumidor, cuando en rigor -sostiene- la obligación de su otorgamiento por imperativo legal se encontraba a cargo del prestador del servicio, por lo que, ante su ausencia, debía soportar las consecuencias negativas de tal conducta omisiva.

A continuación, cita y transcribe normativa provincial y nacional regulatoria del ejercicio de la profesión de martilleros y corredores públicos, deteniéndose en la enunciación de las obligaciones impuestas al respecto (art. 36 Ley nacional 25.028; art. 52 Ley provincial

10.973 T.O. según Ley 14.085), cuya aplicación al caso debió ser actuada. De allí desprende que el codemandado Laurente, además de no haber acreditado los extremos legales habilitantes para su ejercicio, incumplió –entre otras obligaciones- la que tenía de proponer con claridad, precisión y exactitud los extremos de la relación y convenir por escrito las condiciones del negocio. De manera que -concluye- las consecuencias que irroga el aludido incumplimiento de su parte, no pueden recaer –tal como refiere juzgado por la alzada- sobre la accionante.

Destaca asimismo que también pesaba sobre el corredor demandado la obligación de constatar el estado del inmueble, carga cuyo incumplimiento lo hace responsable de los deterioros, faltantes y roturas del predio que estima comprobados en la causa. Sostiene que ello resulta así pues la actora le entregó el bien para su venta a través del contrato de corretaje celebrado, siendo el Sr. Laurente quien debió haber reflejado con claridad la descripción, el estado del mismo constatado y sus condiciones de dominio.

Siguiendo esa línea de pensamiento, afirma que el tribunal debió aplicar la regla del art. 53 de la Ley 24.240 que establece que los proveedores son quienes deben aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, y prestar su colaboración para el esclarecimiento de la causa.

Sin embargo -refiere-, la Cámara desinterpretando el derecho aplicable y la lógica jurídica, actuó como si las normas tuitivas del consumidor, que -entre otras cuestiones- determinan la distribución de la carga de la prueba, no existieran, aplicando penalidades probatorias a quien no correspondía.

En otro orden de consideraciones manifiesta que, contrariamente a lo decidido, la ocupación indebida del bien resultó acreditada, por lo que la consecuente privación de uso debió ser indemnizada en los términos que resultan de la prueba colectada en ambos procesos -el presente y el de desalojo-, la que a su juicio da cuenta del real valor locativo del predio y permite establecer la cuantificación del daño por la privación de disponibilidad del inmueble.

Asegura que según quedó acreditado, su parte debió promover el proceso de desalojo para recuperar la tenencia del bien, por lo que no existe duda de que los costos y



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

C-123254-1

costas de dicha contienda, el tiempo de ocupación y los daños ocasionados deben ser resarcidos por encontrarse debidamente probados.

En ese derrotero afirma que, si el propio codemandado Ruiz reconoció que utilizaba el predio como taller mecánico, ello resulta prueba suficiente para concluir que el bien estaba en condiciones de ser usado, por lo que debe responder por el deterioro causado.

Para finalizar sostiene que la sentencia al inaplicar el régimen tuitivo de consumidores y usuarios que establece, entre otros principios rectores, el de interpretación de las dudas en favor del consumidor (art. 3 LDC) y omitir la operatividad de lo dispuesto en el mismo sobre la carga de la prueba (art. 53 LDC), arriba a un resultado absurdo por error en la aplicación del derecho y desconocimiento del orden público que aquel ostenta (conf. art. 65 LDC), de raigambre constitucional (conf. arts. 42 Const. Nacional y ctes. Const. Provincial), que además ha sido objeto de expreso reconocimiento en diversos precedentes de esa Suprema Corte, que cita y transcribe.

b.- Efectuada la síntesis de agravios que antecede, estoy en condiciones de afirmar que el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley articulado por la sociedad accionante tampoco debe prosperar.

El detenido análisis de los reproches que estructuran el remedio en vista, permite concluir que el impugnante no abastece, como era su carga hacerlo, el umbral de la suficiencia técnica exigido por el artículo 279 del C.P.C.C.

En efecto, gran parte de los agravios formulados por la impugnante a través de su queja –por muy respetables que sean-, hacen foco en la revisión de la apreciación de los hechos y la valoración de la prueba efectuada por el Tribunal en el pronunciamiento cuestionado para arribar a la solución atacada.

Sentado ello así, cabe recordar que constituye doctrina legal de esa Suprema Corte que estimo de aplicación en la especie, que las cuestiones fácticas como las denunciadas no pueden ser abordadas en la instancia extraordinaria, salvo que se invoque y demuestre de manera fehaciente que el tribunal de grado ha incurrido en absurdo (conf. S.C.B.A., causas

Ac. 82.770, sent. del 24-IX-2003; Ac. 95.950, sent. del 21-V-2008; Ac. 104.371, sent. del 14-IX-2011; Rc. 122.743 sent. del 20-III-2019, entre otras).

Ahora bien, dicho vicio atribuido al decisorio en crisis hace alusión -según doctrina legal de V.E.- a la existencia en la sentencia atacada de un desvío notorio, patente o palmario de las leyes de la lógica o a una grosera desinterpretación material de la prueba producida. Por lo que no cualquier error, ni la apreciación opinable, discutible u objetable, ni la posibilidad de otras interpretaciones diversas alcanzan para configurarlo. Resulta imprescindible que se demuestre un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, que además de ser denunciada debe ser acreditada por quien la invoca, como recaudo que hace a la suficiencia del intento revisor (conf. S.C.B.A., causas C. 96.866, sent. del 6-V-2009; C. 100.963, sent. del 25-XI-2009; C. 101.221, sent. del 24-V-2011; C. 104.899, sent. del 14-IX-2011; C. 121.896, sent. de 21-VIII-2018, entre otras).

Y tal como anticipara, dicho piso mínimo, según mi apreciación, no se encuentra abastecido en la especie con el rigor que exige la norma contenida en el art. 279 del C.P.C.C.B.A. y su doctrina. Es que a tales fines la quejosa debía poner en evidencia que las conclusiones sentadas en la sentencia en torno a la actividad de corredor público del codemandado Laurente, a la existencia del contrato de corretaje y, en definitiva, a la acreditación de la responsabilidad atribuida por la retención indebida y el deterioro del inmueble no constituyen una apreciación razonada y congruente de la prueba producida, demostrando cómo y por qué se ha producido dicho error palmario en el razonamiento sentencial.

Repárese que sobre dicho extremo puntual -responsabilidad endilgada por la actora al señor Laurente-, el órgano decisor -a través del voto del magistrado preopinante, Dr. Guardiola, que contara con la ulterior adhesión del resto de los miembros del tribunal de alzada- comenzó por destacar "*...(su) coincidencia con la sentenciante de grado que de las constancias de autos y el proceso de desalojo anterior no se desprende ningún elemento que comprometa la responsabilidad del codemandado Laurente*". Y a renglón seguido puntualizó que "*Obviamente no es suficiente la defensa del Sr. Ruiz para resistir*



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

C-123254-1

*infructuosamente la pretensión de desalojo, aquí reiterada, categóricamente desmentida por aquel y desprovista de todo aval probatorio, para tener por acreditado que del mismo proviniese el comodato o cualquier autorización para su ingreso y permanencia en el inmueble, en exceso al encargo de corretaje", a lo que añadió: "La sola y simple constancia de fs. 50 del proceso acollarado autorizando el retiro de una antena, cuya autoría no ha sido establecida y sin fecha, aun cuando haya sido extendida en un papel membretado, en modo alguno prueba la entrega de la tenencia ni descalifica su calidad de intruso", en clara referencia al Sr. Alberto Ruiz. Consideró asimismo que "... la entrega de llaves al Sr. Laurente para que lo ofertara en venta (tal como sostuvo la actora a fs. 75 vta. y es reconocido a fs. 120 en la contestación), no significa que asumiera una obligación de custodia y vigilancia del inmueble o que lo haga responsable por el obrar de terceros, toda vez que ninguno de esos deberes son impuestos siquiera implícitamente del régimen legal de la ley 25028 y art. 52 de la ley pcial. 10973". Por último, concluyó en cuanto a la existencia de daño cierto como extremo indispensable para la atribución de cualquier clase de responsabilidad -con cita de los arts. 1068 y 1069 Código Civil, que juzgó de aplicación en orden a lo normado por el art. 7 CCyCN-, que "... como sostuvo la A-quo en relación a lo que ha sido objeto de reclamo (ver fs. 80vta./81), no existe constancia alguna del estado del inmueble a la fecha del ingreso del Sr. Ruiz, por lo que no puede saberse su condición de mantenimiento y conservación para analizar eventuales deterioros que fuera del paso del tiempo tuviesen su causa en hechos atribuibles a su ocupante (doctr. art. 2435, 2466 CCivil) ni de la destrucción o retiro de maquinarias o accesorios existentes en forma previa (doctr. art. 2437 del mismo ordenamiento)". Y en adición señaló que "En nada suple esa ausencia del extremo inicial comparativo (se desconoce desde cuanto tiempo antes a la encomienda al Sr. Laurente y al ingreso del Sr. Ruiz el inmueble estaba desocupado) las fotografías certificadas notarialmente que se tomaron al recuperar el inmueble", destacando para ello el considerable lapso de tiempo transcurrido desde que la accionante recuperó la posesión del inmueble en el juicio de desalojo (11 de julio de 2007), hasta la promoción de esta acción (28 de mayo de 2009) y el momento en el que se produjo la prueba pericial de ingeniería industrial*

ordenada en autos (abril de 2016), período durante el cual *"el inmueble ha permanecido en un estado de completo abandono y desocupado, por lo que no puede inferirse que por aquella ocupación haya una pérdida de chance en grado mínimamente aceptable de haber perdido oportunidades de venta o de arrendarlo con posterioridad (arts. 375 y 384 del CPCC)"* (v. considerando IV de la sentencia de alzada del 4-IX-2018).

Y con relación al agravio relativo a la cuantificación del daño por la privación de la posesión, tenencia y disponibilidad del bien, el Tribunal ponderó que: *"Ante la ausencia de medios probatorios que arrimen convencimiento sobre la fecha de ingreso del Sr. Ruiz entiendo debe tomarse a partir de la carta documento remitida por la actora reclamando su desocupación (abril de 2004 ver fs. 33 proceso de desalojo), extendiéndose el lapso de esa ocupación hasta la fecha del mandamiento de fs. 148 del mismo expediente julio de 2007) ambos períodos inclusive"*. Señaló igualmente como pauta de cómputo para su determinación que *"Independientemente de que haya usado una parte o todo el inmueble (arts. 2403 y 2405 del CCivil) el perjuicio irrogado deberá ser calculado conforme al valor locativo íntegro que correspondiese. No estando determinado el mismo a la época referida, considero conforme autoriza también el art. 165 del CPCC, debe ser tomado el que sirvió a fines regulatorios del proceso de desalojo, esto es el de \$ 1400 mensuales en abril del 2010 (ver fs. 190 de ese expediente)"*, deuda de valor que traducida monetariamente a aquella fecha debía resultar incrementada desde el vencimiento de cada uno de los períodos mensuales involucrados con *"intereses a la tasa de interés puro del 6% anual hasta abril de 2010 y a partir del 1 de mayo de ese año a la tasa pasiva más alta que abone el Banco de la Pcia. de Bs. As. hasta el efectivo pago"*, con cita de la doctrina emergente del art. 772 del CCyCN.

Tales consideraciones de índole fáctico probatorio, fundantes de la confirmación del rechazo de la acción entablada con relación al co-demandado Laurente, así como de la desestimación del rubro relativo a la pérdida de chance reclamada por los daños al predio cuya responsabilidad la actora imputara como consecuencia de la indebida ocupación por Ruiz, y de la forma de cuantificar el daño efectivamente padecido por la ocupación indebida del bien, no han sido objeto de un cuestionamiento idóneo por parte de la impugnante por el



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROCURACIÓN GENERAL DE LA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

C-123254-1

que logre demostrar que el razonamiento sentencial adolece del alegado vicio de absurdo, sellando así la insuficiencia del embate vertido al respecto.

Cabe recordar en tal sentido aquella doctrina legal de V.E. según la cual “...cuando se pretenden impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis, no basta con presentar su propia versión sobre el mérito de las mismas, sino que es necesario realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados por el sentenciante y demostrar cabalmente que padecen de un error grave, trascendente y fundamental” (conf. causas Ac. 49.068, sent. del 3-VIII-1993; C. 89.261, sent. del 26-VIII-2009; C. 106.720, sent. del 19-IX-2012), sin que resulte suficiente exponer de manera paralela la visión unilateral de los hechos que al respecto formule el impugnante. Por el contrario, es necesario poner en evidencia de manera contundente que las conclusiones que se cuestionan son el producto de una apreciación absurda, vicio del razonamiento que ha sido definido por V.E. como “una anomalía extrema, una falla palmaria en los procesos mentales que evidencie la irracionalidad de las conclusiones a que se ha arribado”, desechándose así las apreciaciones opinables y la posibilidad de interpretaciones diversas a las formuladas por el órgano decisor, tal como acontece en el caso con la propuesta por la recurrente. Es que por más respetable que pueda ser su opinión, ello no autoriza -por si solo- para que esa Corte sustituya con su criterio al de los jueces de la instancia de apelación (conf. Ac. 41.576, sent. del 16-V-1989 en “Acuerdos y Sentencias”, 1989-II-113; Ac. 55.342, sent. del 5-VII-1994; C. 116.047, sent. del 13-XI-2012; C. 120.650, sent. del 12-VII-2017; entre otros).

Con relación a la determinación del quantum de la condena impuesta con respecto al codemandado Ruiz, deviene de aplicación al caso aquella otra doctrina legal de V.E. según la que “resulta revisable por vía de absurdo el monto indemnizatorio fijado si el tribunal no expresa ni da razón del método empleado para su cuantificación, incurriendo en una conclusión dogmática que no condice con el análisis de la prueba que dice haber efectuado...” (causa SCBA C. 96.764, sent. del 25-VIII-2010), circunstancia que, tal como fuera destacado párrafos arriba, no se verifica en la especie.

Para finalizar, en orden a la denuncia de errónea aplicación de la ley y doctrina legal también formulada por la quejosa en su intento revisor, cabe recordar que tal como reiteradamente lo ha puesto de relieve ese Tribunal, es carga específica del recurrente denunciar la normativa o doctrina legal violada o erróneamente aplicada (art. 279, C.P.C.C.; conf. S.C.B.A., doct. causas Ac. 85.423, sent. del 27-XI-2006; Ac. 90.421, sent. del 27-VI-2007), mención que debe ser acompañada por la explicación concreta sobre el modo en que dicha infracción o yerro se produjo (conf. causa, Ac. 90.541, sent. del 24-V-2006; etc.).

El incumplimiento de dicha exigencia en torno a las normas legales que sirvieron de fundamento al fallo, acarrea la insuficiencia del embate (conf. S.C.B.A., causas Ac. 68.221, sent. del 31-V-2000; Ac. 98.752 sent. del 3-VI-2009) ya que –como se ha dicho hasta el hartazgo- en la vía extraordinaria, la réplica concreta, directa y eficaz de los fundamentos esenciales del fallo comporta un requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante. Va de suyo, entonces, que la insuficiencia recursiva deja incólume la decisión controvertida; déficit que, entre otros factores, resulta de la falta de cuestionamiento idóneo de los conceptos o fundamentos sobre los que al margen de su acierto o error se asienta el pronunciamiento del tribunal (conf. S.C.B.A., causas Ac. 73.447, sent. del 3-V-2000; Ac. 72.204, sent. del 15-III-2000; Ac. 81.965, sent. del 19-III-2003; Ac. 97.121 sent. del 29-IV-2009), tal lo que acontece en la especie.

V.- Las consideraciones hasta aquí formuladas resultan suficientes, según mi apreciación, para propiciar el rechazo de los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley que dejo examinados (conf. arts. 283, 296 y 297 del C.P.C.C.B.A.).

La Plata, 13 de mayo de 2021.

Digitally signed by  
Dr. CONTE GRAND, JULIO  
MARCELO  
Procurador General de la  
Suprema Corte de Justicia  
PROCURACION GENERAL -  
PROCURACION GENERAL  
Procuracion General