



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

C-127998-1

"F., M. c/ Tromar Atlántico SRL s/ Resolución
de contrato compra/venta inmuebles"

Suprema Corte de Justicia:

I. La Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mar del Plata confirmó la sentencia dictada por el magistrado a cargo del Juzgado de Primera Instancia n.º 16 del mismo fuero departamental que, a su turno (v. sent. de 10-7-2023), hizo lugar a la acción incoada por la señora M. F. contra Tromar Atlántico SRL y declaró, en consecuencia, la resolución del contrato de compraventa celebrado respecto del inmueble del complejo ubicado en la calle ... n.º..., piso segundo, departamento 8 de esa ciudad, a la par que fijó una indemnización de tres millones ciento cincuenta mil pesos (\$3.150.000) en concepto de daños emergente, moral y punitivo. A los fines de determinar los alcances de la condena de resolución, estableció que la parte actora debe entregar el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibió y libre de ocupantes mientras que la demandada debe restituir la cantidad de cincuenta y tres mil cuatrocientos quince dólares estadounidenses (u\$s 53.415) y, en el supuesto de que pretendiese saldar dicho importe en pesos, su equivalente a la cotización del dólar MEP, afrontando también los gastos de la nueva escritura traslativa de dominio (v. sent. de 7-2-2024).

En lo que a los fines recursivos interesa destacar por constituir materia de agravios, sostuvo que en el caso de que la sociedad accionada tuviese la intención de recurrir al mecanismo previsto en el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación para cancelar la condena en pesos el juzgador de la instancia previa debía necesariamente "*...definir un tipo de cambio de referencia para poder determinar el 'equivalente' en moneda de curso legal*" (v. pág. 5/14 sent. cit.). Desde esa perspectiva sostuvo que:

"En esa labor el art. 772 del CCyCN, si bien no explicita el tipo de

cambio, menciona que 'el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda...'. Así, la facultad conferida en el mencionado art. 765 debe ejercerse adoptando para la conversión aquel cambio que refleje un valor del dólar cercano al real y que configure el mecanismo legal que habilitará la adquisición "sin límites" de la cantidad de dólares necesarios para la cancelación de la condena (arts. 9, 729 y concs del CCyCN)" (v. pág. 5/14 sent. cit.).

En línea con lo expuesto, desestimó la existencia del vicio de demasía decisoria o "*extra petita*" imputado al magistrado de primera instancia con el argumento de que, en definitiva, condenó a la restitución en dólares y estableció un tipo de cambio -dado el carácter supletorio del art. 765 CCyC- para el caso de que la demandada pretenda pagar en pesos, que se asemeje a la obtención de la obligación restitutoria recíproca emergente de la resolución del contrato en virtud de su acreditado incumplimiento, por lo que la forma de calcular la cantidad de moneda necesaria para cumplir la condena de ninguna manera excede el marco de debate propuesto por las partes en el proceso, requisito que resulta indispensable para tener por perfeccionada la vulneración del principio de congruencia alegada por la accionada apelante.

En otro orden de ideas, rechazó la procedencia de aquellas críticas dirigidas a cuestionar la valoración de la prueba llevada a cabo por el juzgador de origen, en particular, del dictamen pericial de arquitectura con apoyo en las siguientes consideraciones, a saber:

"... las conclusiones de una pericia no tienen valor vinculante, no obligan al sentenciador, y, por ende, no resulta absurdo su apartamiento cuando las razones alegadas son suficientes a tenor del resto de los elementos de prueba considerados en su integridad..." (v. pág. 6/14, sent. cit.), límite al ejercicio de la ponderación del material probatorio que, en el caso, ha sido respetado por el juez de primer grado quien justificó el apartamiento de dicha pericia mediante la



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

C-127998-1

información y los datos extraídos de otros elementos de juicio también meritados.

Como resultado de la apreciación conjunta y armónica del plexo probatorio reunido en el proceso, juzgó el sentenciante que los porcentajes del 2% y 5% estimados como representativos de las falencias del departamento y del edificio en general no se correspondían adecuadamente con su entidad real constatada por la misma profesional, relatada por los testigos (de los cuales dos son vecinos en el mismo edificio) y de la que da cuenta la prueba informativa evacuada por la administración Soly, el acta notarial con informe técnico adjuntados a la demanda, las actuaciones administrativas ante la OMIC y el Tribunal de Faltas, entre otras (arts. 260, 384 y concs, CPCC), razonamiento que, en la inteligencia del órgano de apelación actuante, lejos estuvo de configurar un apartamiento inmotivado de ciertas conclusiones de la pericia en arquitectura susceptible de tachar de absurdo.

II. Contra esta decisión (notificada al Ministerio Público Fiscal en forma electrónica el 7-2-2024) se alza la demandada, por apoderado, mediante recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley deducidos a través del escrito electrónico de 28-2-2024, los que fueron concedidos en la instancia ordinaria por medio de la resolución interlocutoria del día 15 de marzo de 2024.

Elevadas que fueron las actuaciones a la sede casatoria, esa Suprema Corte declaró mal concedida la vía anulativa incoada, disponiendo conferir vista del restante remedio que se mantuvo en pie a esta Procuración General en los términos de lo previsto por los arts. 52 de la Ley n.º 24240 y 283 del Código Procesal Civil y Comercial (v. res. de 6-3-2025).

III. Recibidos los presentes obrados en formato digital, pasaré seguidamente a enunciar los agravios en los que la recurrente funda su procedencia.

Dirigido esencialmente a desmerecer el acierto de lo resuelto denuncia, en suma, que el Tribunal aplicó erróneamente los arts. 163 y 164 del Código

Procesal Civil y Comercial, al fallar *extra petita* en violación al principio de congruencia.

En sustento de su afirmación aduce que el decisorio atacado no puede considerarse un acto jurisdiccional válido toda vez que los magistrados que intervinieron en ambas instancias se apartaron de las constancias objetivas de la causa, en particular del informe pericial de arquitectura de fecha 3-11-2021 el que, según su ver, resulta esencial para determinar la existencia, magnitud y causa generadora de los supuestos desperfectos constructivos y si los mismos provienen de vicios de la construcción o del deficitario mantenimiento llevado a cabo por el administrador con posterioridad a la finalización del edificio, dando razón suficiente para proceder al rechazo del reclamo dirigido contra su mandante.

Afirma que el sentenciante al prescindir de ponderar la referida experticia técnica incurre en el vicio de absurdo pues no logra justificar con fundamentos válidos el apartamiento de tan decisivo dictamen que estimó que las falencias constructivas del departamento en cuestión ascendían a un porcentaje del 2% del valor de la unidad funcional.

Por otra parte, asegura que el Tribunal ha aplicado erróneamente los arts. 765 y 772 del Código Civil y Comercial de la Nación, pues al imponer que el monto de la condena sea abonado en dólar MEP en lugar de la cotización propuesta por su mandante -esta es, la moneda estadounidense al tipo de cambio a valor oficial-, decidió más allá de lo peticionado por las partes, excediéndose también en la interpretación del concepto "*equivalente en moneda de curso legal*" aludido en la primera de las normas citadas.

IV. Tras imponerme del contenido de las impugnaciones desarrolladas por la recurrente a lo largo del remedio procesal sujeto a dictamen, me hallo en condiciones de anticipar mi opinión contraria a su suficiencia en su propósito de revertir los pilares sobre los que reposa el sentido de la solución jurídica arribada



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

C-127998-1

en torno a las materias controvertidas.

En efecto, el mero confronte de los agravios vertidos por el recurrente en su pieza de apelación ordinaria (v. escrito electrónico de 11-9-2023) con los fundamentos plasmados en el intento revisor en vista, resulta bastante para concluir que éstos resultan ser en lo medular una reiteración de los ataques impetrados en la instancia de grado, lo que de por sí refleja la deficiencia técnico recursiva mencionada en el párrafo anterior a la luz de las exigencias contenidas en el art. 279 del ordenamiento civil adjetivo.

Desde siempre, esa Suprema Corte ha reputado insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que reproduce sus argumentaciones de la expresión de agravios, sin ocuparse directa ni eficazmente de las motivaciones expuestas por el órgano de alzada para rechazarlas (cfr. SCBA, causas C. 103.817, sent. del 1-9-2010; C. 121.002, sent. del 8-11-2017 y C. 121.979, sent. del 21-11-2018, entre muchas más), que es lo que, en mi parecer, ocurre en el intento revisor que tengo en vista.

A la apuntada falencia técnica se suma la circunstancia de que la imputación vinculada a la presunta violación del principio de congruencia -como la efectuada en el libelo de protesta- debe ser acompañada de la denuncia y condigna demostración del vicio de absurdo en la interpretación efectuada por el juzgador en torno a los escritos presentados en el proceso (cfr. SCBA, causas C.120.769, sent. de 24-4-2019; C. 122.668, sent. de 10-6-2022 y C. 124.278, resol. de 22-2-2024), carga que no observo abastecida por la recurrente.

En igual sentido, se advierte que los fundamentos suministrados en el fallo con relación a los tópicos objeto de réplica no logran ser conmovidos por las argumentaciones blandidas en contra de su acierto, habida cuenta de que desentendiéndose del tenor de las respuestas de orden fáctico y jurídico brindadas por el órgano de alzada para disponer, solo para el caso de que la accionada pretenda cancelar el monto de condena en moneda de curso legal se

aplique la cotización del dólar MEP -Mercado Electrónico de Pago- (cfr. arts. 765 y 772 del CCyCN), la impugnante se limita a volcar, en forma paralela, su propia y personal versión de como debió resolverse la cuestión.

Igual temperamento adoptó en su crítica dirigida a cuestionar la forma en que fueron valoradas las pruebas rendidas en la causa -fundamentalmente la pericial de arquitectura de fecha 3-11-2021-, como también para intentar derribar los motivos brindados por el sentenciante en oportunidad de explicar por qué el pronunciamiento no incurrió en el vicio denominado "*extra petita*" -que fueron sintetizados en punto I, párrafo 4° de este dictamen y a los que en honor a la brevedad remito-, circunscribiendo su réplica a exteriorizar su opinión disidente ya expuesta en el escrito fundante de su apelación, la cual, como es sabido, por respetable que pudiese ser, no constituye base idónea de agravios ni configura absurdo, vicio que V.E. define como:

"un desvío notorio, patente o palmario de las leyes de la lógica o una interpretación groseramente errada del material probatorio aportado. Más no cualquier error, ni la apreciación opinable, ni la posibilidad de otras interpretaciones, o supuestos intentos similares, alcanzan para configurar tal absurdo. Es necesario, por el contrario, que se demuestre un importante desarreglo desde la base del pensamiento, una anomalía extrema o una falla palmaria en los procesos mentales, de manera que se ponga en evidencia la irracionalidad de las conclusiones a las que se ha arribado. Y ello, por supuesto, debe ser eficazmente denunciado y demostrado por quien lo invoca. En definitiva, para que este Tribunal ingrese a la consideración de cuestiones fácticas al recurrente no le alcanza con argumentar que el hecho, la valoración de la prueba, la relación dialéctica entre los hechos y las normas, pudo ocurrir o hacerse de otra forma, tanto o más aceptable; resultando indispensable demostrar que, de la manera que lo afirma la sentencia, no pudo ser" (cfr. SCBA, causas C.121.718, sent. de 20-02-2019; C.124.254, sent. de 22-02-2022; y C. 123.959 sent. de 29-09-2023), circunstancia que -a mi juicio- no acontece en



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

C-127998-1

la especie y sella el destino adverso del intento revisor traído.

V. En mérito de las breves consideraciones expuestas, propongo a ese alto Tribunal que al momento de dictar sentencia, declare la insuficiencia del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido.

La Plata, 23 de abril de 2025.-

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

23/04/2025 12:37:13

