

Danos Y Perjuicios Asentamiento Ilegal Espacio Publico Responsabilidad Del Municipio

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Asentamiento ilegal. Espacio público.

Responsabilidad del municipio Se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente al resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados por la instalación de un asentamiento ilegal en un espacio público -plaza- ubicado frente al domicilio de las actoras y condenó al municipio a presentar un plan integral mediante el cual solucionara el problema de las aguas servidas arrojadas a la vía pública y garantizara la recolección de los residuos sólidos a diario. Ello en virtud de considerarse desierto el recurso por insuficiencia técnica.

En la ciudad de General San Martín, a los 23 días del mes de agosto de 2.018, se reúnen en acuerdo ordinario los señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en San Martín, estableciendo el siguiente orden de votación de acuerdo al sorteo efectuado: Ana María Bezzi, Jorge Augusto Saulquin y Hugo Jorge Echarri, para dictar sentencia en la causa n° SM2-6924-2018, caratulada "BARCOS, RAMÓN ISABELINO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE GENERAL SAN MARTÍN S/ PRETENSIÓN INDEMNIZATORIA - OTROS JUICIOS". Se deja constancia de que la Señora Juez Ana María Bezzi no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia, razón por la cual procede a fundar su voto en primer orden el Señor Juez Jorge Augusto Saulquin.

ANTECEDENTES I.- Con fecha 20 de marzo de 2.018, la Sra. Juez titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo n° 2 de San Martín dictó sentencia resolviendo hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Ramón Isabelino Barcos, Carlos Leonel Costabel de León, Ricardo Roberto Molina, Rodolfo Osvaldo Ríos y Oscar Alfredo Ríos contra la Municipalidad de General San Martín, condenando a esta última a que le pagara a aquellos la suma de trescientos tres mil cuatrocientos pesos (\$303.400) en concepto de resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados por la instalación de un asentamiento ilegal en un espacio público -plaza- ubicado frente a sus domicilios, con más los intereses calculados conforme la tasa pasiva más alta que pagara el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, calculados desde la fecha de instalación del asentamiento -fines de abril de 2.001- y hasta el efectivo pago, el cual debería efectuarse dentro de los sesenta días de encontrarse firme el decisorio. Asimismo, condenó al municipio a presentar, en un plazo no mayor a sesenta días de quedar firme la sentencia, un plan integral mediante el cual solucionara el problema de las aguas servidas arrojadas a la vía pública y garantizara la recolección de los residuos sólidos a diario, habilitándose un sistema de depósito de los mismos adecuado, debiendo indicar tareas a llevar a cabo y plazo para su ejecución, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 163 de la C.P.B.A. Finalmente, le impuso las costas a la demandada vencida (cfr. art. 51 inc. 1° del C.C.A., t.o. Ley n° 14.437) y difirió la regulación para la instancia procesal oportuna (ver fs. 483/492).

II.- Con fecha 6 de abril de 2.018, los coactores interpusieron recurso de apelación contra la sentencia dictada en autos con expresión de fundamentos, agravándose únicamente del rechazo de los rubros indemnizatorios denominados "disminución del valor venal de los inmuebles" y "alteración visual del paisaje" (ver fs. 504/506 vta.).

III.- Con fecha 9 de abril de 2.018, la Sra. Juez a quo tuvo por interpuesto el recurso de apelación y dispuso correr traslado del mismo a la contraria, por el término de diez días (cfr. arts. 56 inc. 1° y 58 inc. 1° del C.C.A.) (ver fs. 507).

IV.- Con fecha 28 de mayo de 2.018, la magistrada de grado ordenó elevar los presentes actuados a esta Cámara (ver fs. 511), los que fueron recibidos el 29 de mayo de 2.018 (ver fs. 511 vta.) y con fecha 31 de mayo de 2.018 -tras definir algunas cuestiones relacionadas con los domicilios procesales y electrónicos de las partes; darle por perdido a la demandada el derecho a contestar el traslado del recurso articulado por la contraria que había dejado de usar; y decretar la reserva por Secretaría de la documentación adjuntada- se dispuso que los autos pasaran para resolver (ver fs. 512).

V.- Con fecha 19 de junio de 2.018 se efectuó el pertinente examen -formal- de admisibilidad, resolviendo conceder -con efecto suspensivo- el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia definitiva dictada en la causa y, toda vez que no se había articulado diligencia procesal alguna, llamarse los autos para sentencia (ver fs. 513/514). Dicha resolución fue notificada a los litigantes, según se desprende de lo dispuesto a fs. 512 tercer párrafo y de la constancia de notificación electrónica obrante en el Sistema Informático "Augusta", encontrándose firme.

Bajo tales condiciones, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a decidir: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

VOTACIÓN A la cuestión planteada, el Señor Juez Jorge Augusto Saulquin dijo: 1°) Cabe precisar que la Sra. Juez a quo, tras haber establecido la responsabilidad de la Municipalidad de General San Martín en el caso -lo que no será materia de examen en la presente atento a que ha llegado sellada a esta instancia- procedió a analizar la existencia de los daños reclamados y a determinar el resarcimiento de los que consideró admisibles; a establecer la tasa de interés aplicable al capital indemnizatorio y la forma de su cómputo -tasa pasiva más alta que pagara el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, calculados desde la fecha de instalación del asentamiento (fines de abril de 2.001) y hasta el efectivo pago-; y,

finalmente, a imponer las costas procesales -a la demandada en atención a su carácter de vencida-. Ambas cuestiones referidas en último lugar -tasa de interés y costas-, como así también las vinculadas al reconocimiento y cuantificación de los conceptos indemnizatorios denominados ?daño psíquico? y ?daño moral?, quedarán asimismo excluidas del análisis al tampoco haber sido objeto de crítica por parte de los interesados. a) Con relación al concepto ?disminución de valor de reventa de los inmuebles?, la magistrada de grado comenzó por recordar que uno de los requisitos para que el daño fuera resarcible radicaba en que fuera cierto, es decir, no meramente hipotético o conjetural sino real y efectivo, corriendo su prueba por cuenta del que lo reclamara, quien debería demostrarlo de manera fehaciente, siendo ineficaz la mera posibilidad de producción de ese perjuicio. Sustentó su afirmación en un precedente de la Suprema Corte bonaerense que citó. Afirmó, a partir de un fallo que invocó, que ese ?daño cierto?, aunque no fuera actual sino futuro, se diferenciaba del ?daño hipotético, conjetural o eventual? porque este último podía o no ocurrir, y de ahí que no fuera en principio indemnizable, pues si se indemnizara y luego no se produjese, el damnificado meramente eventual se enriquecería sin causa a expensas del responsable. Explicó que la desvalorización venal, al igual que cualquier otra faceta del daño resarcible, también debía ser efectiva y no hipotética; que no procedía automáticamente, sino que requería la determinación en concreto de su configuración e importancia (cfr. arts. 1.067, 1.068, 1.083, 1.094 y cc. del viejo Código Civil; arts. 375, 384 y cc. del C.P.C.C.). Anticipó, tras lo expuesto, el rechazo del rubro pretendido y consideró -de acuerdo a lo que surgía de las constancias de autos- que tampoco se había probado la pérdida del valor venal de las propiedades que hubiese generado un perjuicio real que guardara relación de causalidad con los hechos ventilados en autos. Señaló que la testigo María Luisa Reguera -quien había referido ser de profesión martillero- había dado cuenta de haber realizado las tasaciones obrantes a fs. 42/56/78/93 y 103, y manifestado que los inmuebles en cuestión sufrían una desvalorización del alrededor del 50% del valor de venta a causa del asentamiento instalado. Agregó, en ese orden de ideas, que el perito designado en autos, Sr. Pablo García Fernández, había estimado una disminución del valor de las propiedades en un 60% con motivo del asentamiento ubicado enfrente (cfr. dictamen de fs. 343/348). Sostuvo que los actores no habían acreditado que hubiera existido siquiera un ofrecimiento formal, aunque fuera de menor valor al precio de venta que pretendieran, ni tampoco acreditado que se hubieren deteriorado las propiedades. Razonó, en consecuencia, que al no efectivizarse la venta del o de los inmuebles implicados, no existía perjuicio alguno; ello, toda vez que los bienes en cuestión continuaban en sus respectivos patrimonios, teniendo en consideración que de erradicarse el asentamiento, los inmuebles adquirirían nuevamente el valor de mercado. Citó y transcribió en lo pertinente un precedente jurisprudencial que estimó aplicable para reforzar su posición. b) En cuanto al rubro ?Alteración visual del paisaje y contaminación ambiental?, indicó que la Constitución Nacional -en su artículo 41- confería a las autoridades la protección del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; teniendo el deber de preservarlo. Destacó que la Suprema Corte provincial, en las sentencias Ac. 54.665, Ac. 60.094 y Ac. 77.608, había establecido como doctrina legal los siguientes puntos rectores en la materia: i) para que lo enunciado en el artículo 41 de la Constitución Nacional no fuera una fórmula meramente declarativa, se establecía la protección cierta del medio ambiente y quien lo dañare, se encontraría obligado a recomponerlo o hacer cesar la conducta que estuviera ocasionando el daño; ii) la protección del medio ambiente era de competencia local y el juez que entendiera en una causa donde se lesionara el medio ambiente debía ejercer dinámicamente todos los recursos que le confiriera la ley a fin de evitar que las lesiones al medio ambiente fueran presentes o futuras; y iii) en materia de defensa del medio ambiente existía una dualidad de derechos que no resultaba excluyente, sino por el contario acumulativos, el individuo ostentaba un interés propio y un interés difuso colectivo por ser un integrante más que pertenecía al grupo de afectados. Estimó que, como surgía de los dichos de las partes y del informe pericial agregado a fs. 454/456, se encontraba acreditado que las aguas servidas y los residuos sólidos eran arrojados a la vía pública, generando una alteración a la salubridad pública. Aseveró que de nada valdría la reparación económica si el daño continuaba produciéndose, con el riesgo de provocar enfermedades o, al menos, trastornos para los vecinos. Expresó que si bien no correspondía a su competencia disponer el traslado del asentamiento, de modo tal de lograr la recuperación de la plaza, sí le correspondía ordenar el cese de las alteraciones precisadas por el experto interviniente. Entendió, en tal sentido, que correspondía que el municipio accionado presentara en un plazo no mayor a sesenta días hábiles de quedar firme el decisorio, un plan integral mediante el cual solucionara el problema de las aguas servidas arrojadas a la vía pública y se garantizara la recolección de los residuos sólidos a diario, habilitándose un sistema de depósito de los mismos adecuado, debiendo indicar tareas a llevar a cabo y plazo para su ejecución, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 163 de la C.P.B.A. Puso de resalto, no obstante lo señalado, que los actores habían requerido la solución de ese problema y prueba de ello eran las numerosas presentaciones que habían realizado no sólo ante la demandada sino ante este Poder Judicial, pero no habían obtenido una respuesta favorable, en tanto la accionada no sólo no había atendido los reclamos, sino que habiendo suscripto un convenio tendiente a lograr la relocalización del asentamiento, no lo había culminado. Estimó, por todo ello, que correspondía reconocer a cada uno de los actores la suma de

veinte mil pesos (\$20.000), como reparación de las molestias generadas por las contaminaciones sufridas. 2º) Relatados los antecedentes del caso y expuestos los fundamentos del pronunciamiento de grado, corresponde analizar la pieza recursiva interpuesta contra él por la parte actora. Del referido escrito, tal como anticipara, surge que dicha parte se agravia únicamente en relación a los rubros ?disminución del valor de reventa de los inmuebles? y ?alteración visual del paisaje?. i) En primer lugar, cuestiona que la sentenciante no haya hecho lugar a la desvalorización venal de sus propiedades inmuebles. Explica que la Sra. Juez a quo ha sustentado su decisión en que, teniendo en cuenta que el daño resarcible debía ser efectivo y no hipotético, no se había probado la pérdida del valor venal de las propiedades ni el perjuicio relacionado causalmente con los hechos ventilados en autos; ello pues, esencialmente, no se había acreditado un ofrecimiento formal aunque fuera a menor precio y que al no efectivizarse la venta, no existía perjuicio, menos aun cuando de erradicarse el asentamiento los inmuebles habrían de adquirir nuevamente el valor de mercado. Afirma que la magistrada de grado ha realizado una errónea interpretación de la prueba confundiendo o atribuyendo un daño hipotético a uno efectivo. Manifiesta que el solo hecho, probado en autos, de que estaban en esa situación desde antes del año 2.000 y que el asentamiento, lejos de haberse erradicado, seguía creciendo, hacía que ya el daño se convirtiera en efectivo. Describe seguidamente, a partir de un precedente del Máximo Tribunal provincial que invoca, los requisitos objetivos para que el Estado deba responder: a) daño efectivo y no posible; b) evaluable económicamente; c) individualizado; y d) que sea consecuencia del accionar de aquél; agregando que en el caso de comportamientos estatales lícitos, ser requiere además especialidad y anormalidad. Aclara, en relación a la probanza de una oferta de venta a menor precio, que se llama ?valor venal? al importe monetario que obtendría el propietario de un bien material usado, si en un momento dado decidiera su venta; importe siempre sujeto a la antigüedad del bien, a su estado de desgaste o conservación y a la ley de la oferta y la demanda. Cita jurisprudencia y doctrina elaborada por un reconocido jurista en apoyo de su posición. Sostiene que los bienes continúan siendo patrimonio de los actores y que van a seguir manteniéndose por el resto de sus vidas, si se tiene en cuenta la escasa posibilidad de erradicación de la villa y la nula posibilidad de venta. Resalta que ante el siniestro de vehículos se otorga disminución del valor venal, a pesar de que no hubiera habido oferta menor de compra y cuando en la mayoría de los casos el bien continúa perteneciendo al patrimonio de su titular. Asevera que en la pericia de tasación producida en autos se ha estimado en todos los casos una disminución del valor venal del 60%, es decir, que en caso de venta o alquiler los accionantes habrán de perder más de la mitad de su valor. Insiste en que no es necesario demostrar el perjuicio y acreditar que haya existido un ofrecimiento formal aunque fuera de menor valor, dado que -según afirma- es absolutamente imposible proceder a la venta o alquiler de cualquiera de los inmuebles que se encuentran frente al asentamiento, ni siquiera a menor valor, como también que se pueda recuperar nuevamente el valor de mercado en caso de erradicarse la villa. Ello porque, reitera, ha transcurrido veinte años y lejos de erradicarse, continúa creciendo, como así también los perjuicios ocasionados por dicho asentamiento. Solicita, en consecuencia, que la disminución del valor venal sea indemnizada. ii) En segundo y último lugar, critica que la juzgadora de primera instancia no haya receptado el reclamo de la indemnización pretendida por ?alteración visual del paisaje?. Expresa que el paisaje es lo cotidiano, da identidad al lugar y bienestar a sus habitantes. Alega que el detrimento ha sido probado en autos a través de las fotografías, de los testimonios y de las pericias realizadas, pese a lo cual la sentenciante no ha fijado monto alguno en ese aspecto, sino se ha limitado a fijar la suma de veinte mil pesos para cada actor como reparación de las molestias generadas por la contaminación sufrida. Afirma que la alteración visual del paisaje afecta al ambiente y al normal hábitat del lugar, ya que la privación de la visión de continuidad del paisaje parquizado de la plaza implica un impacto ambiental negativo con relación a la calidad de vida. Requiere, en razón de ello, que se repare tal daño de manera independiente de la indemnización por contaminación. 3º) Delimitado entonces el tema a decidir en las presentes actuaciones, ingresaré ahora en el tratamiento de la fundabilidad del recurso de apelación interpuesto, no sin antes recordar que no es preciso que el Tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden que los proponen, bastando que lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más Alto Tribunal Federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (cfr. CSJN, Fallos: 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros; y esta Cámara en la causa n° 3.426/12, ?Chivilcoy Continuos S.A. c/ Municipalidad de Luján s/ pretensión restablecimiento o reconocimiento de derechos - otros?, sent. del 14 de marzo de 2.013, entre muchas otras). 4º) Dicho ello, a los efectos de encuadrar la actuación de la Sra. Juez de grado en el sub lite -y en relación con los referidos agravios levantados por los recurrentes-, creo necesario reiterar que el debate se circunscribe a examinar las críticas blandidas con respecto a los rubros ?disminución del valor de reventa de los inmuebles? y ?alteración visual del paisaje?, dado que las restantes parcelas del pronunciamiento traído a conocimiento de este Tribunal han llegado selladas a esta instancia -al no haber sido objetadas por los interesados- y quedarán excluidas del presente debate (cfr. arts. 266 y 272 del C.P.C.C. y 77 inc. 1º del C.C.A.). 5º) En tal tarea, y en tanto los agravios en examen orbitan alrededor de la valoración de la prueba efectuada por la

magistrada a quo, resulta oportuno destacar que esta Alzada viene sosteniendo reiteradamente que "rige para el Juez el principio de apreciación de la prueba según las reglas de la sana crítica -cfr. art. 384 CPCC-, es decir aquellas reglas que son aconsejadas por el buen sentido aplicado con recto criterio, extraídas de la lógica, basadas en la ciencia, en la experiencia, y en la observación para discernir lo verdadero de lo falso" (cfr. SCBA LP, Ac. y Sent., 1959, V.IV, pag. 587; y esta Cámara en las causas n° 1.859/09, "Poeta, Alfredo Horacio c/ Municipalidad de Vicente López s/ Daños y Perjuicios", sent. del 26 de marzo de 2.010; n° 499/06, "Correa, Mariano c/ Provincia Bs. As. Ministerio de Salud Pública Htal. Petrona Villegas de Cordero s/ pretensión indemnizatoria", sent. del 17 de junio de 2.010; n° 2.061/10, "Quevedo, Rubén Vicente c/ Municipalidad de San Isidro y/o otro s/ Daños y Perjuicios", sent. del 16 de julio de 2.010; y n° 2.359/10, "Honig, Carola María c/ Municipalidad de San Fernando s/ Pretensión Indemnizatoria", sent. del 17 de marzo de 2.011, entre muchas otras). Por su parte, debo señalar que en materia de prueba el juzgador tiene un amplio margen de apreciación, por lo que puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado. No está obligado, por ende, a seguir a las partes en todas las argumentaciones que se le presenten, ni a examinar cada una de las probanzas aportadas a la causa, sino sólo las pertinentes para resolver lo planteado (cfr. CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 272:225; 278:271 y 291:390, entre otros; y esta Cámara in re: causa n° 2.615/11, "Cortese", sent. del 20 de septiembre de 2.011, entre otras). Es decir, que es competencia propia del juez de la causa la apreciación o ponderación de la prueba producida (cfr. SCBA LP, C 99.353, sent. del 15 de octubre de 2.008), por lo que dicha ponderación sólo puede ser descalificada por la Alzada en caso de que se pruebe que el a quo no ha tenido en cuenta, sea en la producción, elección o valoración de la prueba, las reglas que determina el ordenamiento adjetivo vigente, o cuando la valoración de la misma resulta palmariamente ilógica, irracional o arbitraria (cfr. este Tribunal, en la causa n° 1.759, "Tamola, Fabiana Alejandra c/ Hospital Zonal de Agudos "Magdalena V. de Martínez" y otros s/ Daños y perjuicios", sent. del 3 de diciembre de 2.009, entre muchas otras). Ello sin soslayar, por otro lado, que como surge de reiterados precedentes, quien tiene la carga de probar los extremos de su demanda es el actor (art. 375 del C.P.C.C.) y, en caso contrario, debe soportar las consecuencias de omitir ese imperativo en el propio interés (cfr. Ac. 45.068, sentencia del 13 de agosto de 1.991 en "Acuerdos y Sentencias", 1.991-II-774; entre otros; y esta Cámara in re: causas n° 1.442, "Larrocca, María del Carmen c/ Pascual Folino Propiedades y Munic. de San Fernando s/ daños y perjuicios", sent. del 30 de diciembre de 2.008; n° 2.235/10, "Plesko, Helena c/ Municipalidad de San Fernando s/ pretensión indemnizatoria", sent. del 11 de noviembre de 2.010; n° 2.443/10, "Longhi, Nora Beatriz c/ Municipalidad de San Fernando y ot. s/ daños y perjuicios", sent. del 21 de junio de 2.011; n° 2.966, "Neo Producciones S. A. c/ Municipalidad de Tigre s/ Pretensión Indemnizatoria", sent. del 10 de abril de 2.012; n° 1.722/09, "Rodríguez, Florinda Hortensia c/ Municipalidad de Pilar s/ Pretensión Indemnizatoria", sent. del 26 de junio de 2.012 y n° 3.695/13, "Toledo, Isabel del Valle c/ Municipalidad de Morón s/ Materia a Categorizar", sent. del 29 de octubre de 2.013, entre otras). El dilema de la carga de la prueba se presenta al Juez en oportunidad de pronunciar sentencia, cuando la prueba es insuficiente e incompleta a consecuencia de la frustración de la actividad procesal de las partes. Tratándose de una cuestión de hecho, si se ha producido prueba en el juicio, el Juez la evaluará de conformidad con los principios generales. De existir insuficiencia o ausencia de prueba respecto de los hechos esenciales y contradictorios de la causa, apelará a los principios que ordenan la carga de la prueba. El Juez, aun así, debe llegar a toda costa a una certeza oficial; porque lo que decide un pleito es la prueba y no las simples manifestaciones unilaterales de las partes, no se atiende tanto al carácter de actor o demandado, sino a la naturaleza y categoría de los hechos según sea la función que desempeñen respecto de la pretensión o de la defensa. Normalmente, los primeros serán de responsabilidad del actor, y los segundos, a cargo del accionado. En síntesis, si la actora, en su caso no prueba los hechos que forman el presupuesto de su derecho, pierde el pleito (esta Cámara in re: causas n° 1.442, "Larrocca", sent. del 30 de diciembre de 2.008; n° 1.992/10, "Guevara, Noemí Haidee c/ Nielsen Adriana L. y O. s/ daños y perjuicios", sent. del 17 de junio de 2.010; n° 1.779/09, "Mangiarotti, Hugo Alberto y otra c/ Municipalidad de San Isidro s/ daños y perjuicios", sent. del 23 de marzo de 2.010; n° 2.102/10, "Koretzky, Martín Horacio c/ Municipalidad de San Isidro s/ pretensión indemnizatoria", sent. del 23 de agosto de 2.010; n° 2.443/10, "Longhi", sent. del 21 de junio de 2.011; n° 2.966, "Neo Producciones S.A.", sent. del 10 de abril de 2.012; n° 1.722/09, "Rodríguez", sent. del 26 de junio de 2.012; n° 3.695/13, "Toledo", sent. del 29 de octubre de 2.013 y n° 1.279/15, "Soria Natalia Inés c/ Poder Ejecutivo s/ Pretensión Indemnizatoria", sent. del 24 de septiembre de 2.015, entre otras). Por natural derivación del principio de adquisición procesal, al Juez le es indiferente establecer a cuál de los litigantes correspondía probar, siempre que los hechos esenciales de la causa queden probados. Contrariamente, ante la insuficiencia o ausencia de evidencias es necesario recurrir a los principios que ordenan la carga de la prueba y fallar responsabilizando a la parte que, debiendo justificar sus afirmaciones, no llegó a formar la convicción judicial acerca de los hechos controvertidos (art. 375 del Código Procesal) (cfr. esta Cámara in re: causas n° 1.722/09, "Rodríguez", sent. del 26 de junio de 2.012; n° 3.695/13, "Toledo", sent. del 29 de octubre de 2.013 y n° 1.279/15, "Soria", sent. del 24 de septiembre de 2.015, entre otras). 6°) Abordaré en primer lugar el cuestionamiento formulado

en torno al rechazo del rubro ?desvalorización venal? reclamado por los coactores, anticipando que tal crítica no puede prosperar. Ello, pues comparto el temperamento adoptado por la sentenciante de grado en el caso, quien ha ponderado acertadamente que una de las condiciones para que el daño sea resarcible radica en que sea cierto, esto es, no meramente hipotético o conjetural sino real y efectivo, corriendo su prueba por cuenta del que lo reclama, quien debe demostrarlo de manera fehaciente, siendo ineficaz la mera posibilidad de producción de ese perjuicio (cfr. SCBA LP, Ac. 75.375, ?Pullac, Mabel Edith y otro c/ Provincia de Buenos Aires y/o Ministerio de Obras y Servicios Públicos s/ Daños y perjuicios?, sent. del 31 de octubre de 2.001; Ac. 78.851, ?T. ,S. R. y o. c/ R. ,R. y o. s/ Daños y perjuicios?, sent. del 20 de abril de 2.005; y Ac. 89.068, ?Flores, José Martín y Corral, Silvia Mabel c/ Lucio V. López S.A. y Romaniuk, Alejandro s/ Cobro de pesos por indemnización de daños y perjuicios?, sent. del 18 de julio de 2.007, entre otras). Ese ?daño cierto?, aunque no sea actual sino futuro, se diferencia del ?daño hipotético, conjetural o eventual? porque este último puede o no ocurrir, y de ahí que no sea en principio indemnizable, pues si se indemnizara y luego no se produjese, el damnificado meramente eventual se enriquecería sin causa a expensas del responsable. Es que, como reiteradamente lo ha sostenido la Casación bonaerense, el resarcimiento sólo nace del perjuicio existente pero no de los daños hipotéticos, los daños eventuales, que no son resarcibles, o sea que el daño debe ser cierto respecto de su existencia y acreditarse por quien pretende su reconocimiento, en tanto mientras ello no ocurra no es un daño jurídico que ocasione resarcimiento (cfr. CC0203 LP, causa n° 92.323, ?Ponce, José Gregorio y otros c/ Provincia de Buenos Aires y otros s/ Daños y perjuicios?, sent. del 16 de marzo de 2.000; y esta Cámara, en la causa n° 4.939/15, ?Napole, Osvaldo Julián c/ Municipalidad de Nueve de Julio s/ Pretensión indemnizatoria - otros juicios?, sent. del 29 de marzo de 2.016, entre otras). En definitiva, ?para que el daño sea compensable debe ser cierto y probado, requiriéndose para ello prueba acabada...? (cfr. CC0102 MP, causa n° 140.657, ?Álvarez, Javier Emilio c/ De Col Renato Mario s/ Daños y perjuicios?, sent. del 5 de junio de 2.008; y esta Alzada, en la causa n° 2.061/10, ?Quevedo, Rubén Vicente c/ Municipalidad de San Isidro y otro s/ Daños y perjuicios?, sent. del 16 de julio de 2.010, entre otras). Si bien observo que los coactores han arrimado prueba de la cual se desprende un menor valor de mercado de sus inmuebles considerando el asentamiento ubicado enfrente (ver dictamen pericial glosado a fs. 343/348 vta.) y las supuestas dificultades para vender y/o alquilar tales propiedades (ver declaraciones de los testigos Beatriz Liliana Martínez, fs. 296 vta. -novena pregunta-; Giménez Britez del Rosario, fs. 298 vta. -octava pregunta-; Emmanuel Maximiliano Nievas, fs. 300 vta. -séptima pregunta-; y María Luisa Reguera, fs. 318 vta. -cuarta y quinta preguntas-), no han ofrecido y mucho menos acreditado un ofrecimiento formal y concreto de compraventa y/o locación a un precio reducido o vil, ni tampoco la frustración de una operación avanzada por tal motivo, circunstancia que lleva a descartar el perjuicio alegado por resultar meramente hipotético o conjetural, tal como lo ha evaluado la Sra. Juez a quo. Por lo demás, cabe agregar -como también lo ha destacado la juzgadora de la anterior instancia- que de erradicarse el asentamiento, los inmuebles habrían de adquirir el pleno valor de mercado, tarea que en el caso las Administraciones municipal y provincial articuladamente han decidido poner en marcha años atrás (ver fs. 801/802 -copia del Convenio de Regularización Urbana y Dominial Barrio La Unión, Partido de General San Martín, celebrado el 20 de diciembre de 2.005- y fs. 798/800 -copia del Decreto provincial n° 1.906/06 del 4 de agosto de 2.006, que resolviera aprobarlo- de la causa n° 39.831, caratulada ?Municipalidad de San Martín c/ Almada, Stella Maris y otros s/ Interdicto de recobrar?, adunada en autos); y si bien tal plan se aprecia demorado, no ha sido aportado elemento alguno que me indique ha sido descartado. De tal modo, insisto, la disminución del valor venal no puede tener lugar sino en caso de venta de los inmuebles afectados, previa demostración de la diferencia entre el precio de la operación y su auténtico valor en cada supuesto, es decir, la previa demostración de la existencia real del perjuicio, porque en su ausencia no puede haber indemnización. No sería justo hacer pagar la indemnización del valor venal quedando las cosas en poder de los actores, siendo que -tal como señalara- en el supuesto de relocalización de las familias ocupantes del predio público situado frente a los inmuebles de los accionantes, las propiedades readquirirían automáticamente su valor de siempre (arg. CC0001 LZ, causa n° 58.082, ?López, Fernando Alberto y ot. c/ Boulevard Shopping Adrogué y ot. s/ Daños y perjuicios?, sent. del 7 de diciembre de 2.004). Frente a ello, la pretensión de los coactores se exhibe sino improcedente, al menos prematura. Y no resulta, a mi entender, atendible -tal como pretenden los recurrentes- asimilar la situación particular de sus inmuebles a la de los vehículos siniestrados, en cuyo caso suele usualmente resarcirse la desvalorización del bien pese a que continúe en el patrimonio de su titular, por cuanto en el presente no sólo los detrimentos acusados no obedecen a daños estructurales en las cosas, sino que -más allá de cada supuesto en concreto- responden a una diferente dinámica comercial en atención a tratarse de objetos de disímil entidad, valoración y vida útil, entre otros factores relevantes que marcan la posibilidad y/o necesidad de venta en uno y otro supuesto. En conclusión, la ostensible orfandad probatoria en el aspecto apuntado sella entonces la suerte adversa del reclamo. Por tal motivo, tal como he adelantado, el agravio examinado debe ser desestimado. 7°) En cuanto al restante embate, aquél por el cual los recurrentes cuestionan que la juzgadora de primera instancia no haya receptado el reclamo de la indemnización pretendida por ?alteración visual del paisaje? y se haya limitado a establecer un resarcimiento por las molestias padecidas por la contaminación generada por el asentamiento, entendiendo

aquellos que aquel daño debe ser reparado en forma independiente. Anticipo que tal crítica no puede ser admitida, por cuanto observo con claridad del cotejo de la sentencia puesta en crisis (ver fs. 483 vta./484 y 490 vta./491 vta.) que los recurrentes nada han dicho en torno a los fundamentos esenciales vertidos en el decisorio, sino que se han limitado a reiterar los argumentos sustanciales volcados en el escrito de demanda (ver fs. 116/116 vta.). Encuentro de tal manera que el reproche de los apelantes se aprecia más como una mera disconformidad o discrepancia, que una crítica concreta y razonada del error u omisión que le acusan a la a quo con respecto a los puntos esgrimidos, incumpliendo de tal manera con la carga procesal que les cabe. Por tal razón, forzoso es concluir en que esta parcela del recurso se encuentra desierta por falta de fundamentación suficiente en los términos del artículo 56 inc. 3° del C.C.A. Cabe recordar que, de acuerdo a lo señalado por la jurisprudencia y la doctrina en la materia, la expresión de agravios, que persigue el control de justicia de la sentencia por el Tribunal de Alzada, debe autoabastecerse en el sentido de señalar al Tribunal ad quem los errores puntuales y concretos que se imputa a la sentencia recurrida, debiendo tal fundamentación exponerse de manera clara, precisa y concluyente (cfr. CSJN, 22-11-72, Juris. Arg. 1973, VV. 17, pág. 368; cfr. Hitters, Juan Carlos, "Técnica de los Recursos Ordinarios", pág. 455), no bastando con reiterar argumentos ya expuestos en la demanda o su contestación, y que fueran desestimados por el magistrado de la instancia anterior, como tampoco en la formulación de afirmaciones genéricas (cfr. Cám. Nac., Civ., Sala C, 8-8-74, LL, v. 156, pág. 615). También ha sido este, como no podía ser de otra manera, el criterio seguido por esta Cámara. En tal sentido, esta Alzada tiene dicho que la crítica debe ser concreta, lo que supone que la parte debe seleccionar del discurso aquel argumento que constituya la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada la labor de comprensión, incumbe luego a la parte la tarea de demostrar cuál es el punto del desarrollo argumental en que se ha incurrido en un error en sus referencias fácticas o en su interpretación jurídica -dando las bases del distinto punto de vista- que lleva al desacierto ulterior concretado en la sentencia. Cuando el litigante sólo manifiesta su disconformidad o discrepancia subjetiva con lo decidido, sin demostrar cuales han sido los errores incurridos en la decisión, queda invalidado por falta de instrumental lógico de crítica antes que por la solidez de la decisión que impugna (cfr. causas n° 456/06, "Delgado?", res. del 14 de febrero de 2.006; n° 483/06, "Verna & Verna S.A.", res. del 21 de marzo de 2.006; n° 1.296/08, "Chaves?", res. del 29 de abril de 2.008; n° 2829/11, "De Amorrortu?", res. del 6 de diciembre de 2.011; y n° 2.707/11, "Club de Veleros Barlovento Asoc. Civil?", res. del 2 de marzo de 2.012, entre muchas otras). Surge entonces con claridad que la parcela del recurso de apelación aquí examinada no cumple con los requisitos básicos de exponer los fundamentos críticos contra los supuestos errores cometidos por la magistrada de grado en la sentencia recaída y, mucho menos, con demostrar la ocurrencia de los mismos que impone el carácter razonado que debe reunir toda expresión de agravios (cfr. arts. 56 inc. 3° y 77 inc. 1° del C.C.A.; y 260 del C.P.C.C.; CC0201 LP 92915 RSD-120-7 S 14-6-2007; y Azpelicueta, Juan J., Tessone, Alberto, "La Alzada, Poderes y Deberes", pág. 25). Corresponde, en razón de lo precedentemente desarrollado, declarar desierto, por insuficiencia técnica, el agravio aquí examinado, ello en tanto y en cuanto lo ordenado por las normas procesales citadas obligan no solo a las partes sino también a los jueces de la causa (cfr. SCBA, Ac. 44.018, "Estevez Garrido, Elías c/ Domínguez, Miguel Angel y otro s/ Daños y perjuicios?", sent. del 13 de agosto de 1.991; Ac. 54.246, "Andrea, Ricardo c/ Manzo, Salvador s/ Daños y perjuicios?", sent. del 12 de agosto de 1.997; y Ac. 77.770, "D'Avola, María Alejandra c/ Altoe, Horacio J. s/ Incidente de nulidad?", sent. del 19 de febrero de 2.002; entre otros; y esta Cámara in re: causa n° 6.312/17, "Telecom Argentina S.A. c/ Municipalidad de San Isidro s/ Proceso sumario de ilegitimidad?", sent. del 10 de octubre de 2.017, entre muchas otras). 8°) Por consiguiente, propongo a mi distinguido colega: 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora; 2°) Confirmar, en consecuencia, la sentencia de grado en cuanto ha sido materia de agravio; 3°) Imponerle las costas de Alzada a la recurrente, en su condición de vencida (cfr. art. 51 inc. 1° del C.C.A., texto según Ley n° 14.437); y 4°) Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (cfr. art. 51 del Decreto Ley n° 8.904/77). ASÍ VOTO. El Señor Juez Hugo Jorge Echarri votó a la cuestión planteada en igual sentido y por los mismos fundamentos. Se deja constancia de que la Señora Juez Ana María Bezzi no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia, con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por lo expuesto, en virtud del resultado del Acuerdo que antecede, este Tribunal RESUELVE: 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora; 2°) Confirmar, en consecuencia, la sentencia de grado en cuanto ha sido materia de agravio; 3°) Imponerle las costas de Alzada a la recurrente, en su condición de vencida (cfr. art. 51 inc. 1° del C.C.A., texto según Ley n° 14.437); y 4°) Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (cfr. art. 51 del Decreto Ley n° 8.904/77). Se deja constancia de que la Señora Juez Ana María Bezzi no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia Regístrese, notifíquese a las partes mediante cédula en soporte papel en sus domicilios procesales constituidos (cfr. fs. 111 vta. y 252) y, oportunamente, devuélvase.

Correlaciones [Ibarra, Aníbal y otros c/GCBA](#)

[s/amparo](#)- Juzg. Cont. Adm. y Trib. N° 12 - 06/04/2015- Cita digital: IUSJU001881E

032369E