

A C U E R D O

En la ciudad de La Plata, a 8 de agosto de 2012, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores **Negri, Soria, Kogan, Hitters**, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 109.486, "Godoy, Javier y Barrera, Graciela del Valle contra Jara, Mirta Susana. Cobro de honorarios y gastos".

A N T E C E D E N T E S

La Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro confirmó la sentencia recaída en la instancia de origen que había admitido la demanda por cobro de honorarios y gastos del corredor inmobiliario promovida contra la señora Mirta Susana Jara (v. fs. 267/275 vta.).

Se interpuso, por la demandada, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 279/291 vta.).

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

C U E S T I Ó N

¿Es fundado el recurso extraordinario de

inaplicabilidad de ley?

V O T A C I Ó N

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo:

1. En el caso, los actores pretenden percibir la comisión correspondiente a su labor de intermediación como corredores inmobiliarios. Aducen que en cumplimiento de la labor encomendada por Mirta Susana Jara, ofrecieron a la venta el inmueble sito en calle Pichincha 160 de la localidad de Boulogne, Partido de San Isidro, a través de diferentes medios publicitarios.

Advierten asimismo que pese no haber formalizado con la propietaria -aquí demandada- la autorización de venta por haberlo así acordado verbalmente -dada la confianza generada entre ambas partes-, las condiciones de venta del inmueble se convinieron con la aquí demandada, estableciéndose el precio de la operación en la suma de U\$S 185.000.

Consignan que se concretó una oferta de U\$S 175.000, de parte de la señora Pollan, que fue aceptada por la señora Jara quien suscribió la RESERVA y ACEPTACIÓN de compra con la intervención del corredor y en las condiciones pactadas.

Denuncian puntualmente, que al momento de proceder a la firma del boleto de compraventa, la vendedora se retiró injustificadamente del acto, negándose a concretar el

negocio el cual, aseveran, se frustró por su exclusiva culpa (v. demanda fs. 54/62 vta.).

La accionada evacuó el traslado que le fuera corrido, negando los hechos esgrimidos por el reclamante y aduciendo que la venta se frustró por culpa de la adquirente, quien concurrió al acto de firma del boleto sin el importe total del precio acordado.

Asimismo cuestionó la labor profesional del corredor interviniente, quien -sostiene- habría incurrido en serios errores en la descripción del bien al momento de ofrecerlo a la venta (v. fs. 111/129).

El señor juez de primera instancia, luego de analizar pormenorizadamente los cuestionados actos y cotejar las pruebas rendidas, admitió las pretensiones del actor (v. fs. 216/223 vta.) y el tribunal de alzada confirmó esa decisión (v. fs. 267/275 vta.).

2. Contra este último fallo la parte demandada deduce el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 279/281 vta. en el que denuncia absurdo y la violación de los arts. 14, 17, 18 y 75 inc. 22 de la Constitución nacional; 37 inc. "a", segundo párrafo de la ley 20.266; 1198 del Código Civil; 384 y 456 del Código Procesal Civil y Comercial. Hace reserva del caso federal.

Esencialmente alega que la Cámara omitió ponderar elementos probatorios incorporados en la causa,

vulneró el principio de sana crítica racional y la garantía del debido proceso de raigambre constitucional, dictando una sentencia arbitraria y carente de fundamentación.

3. El recurso no prospera.

a) Liminarmente encuentro que no asiste razón a la accionada en orden a la presunta omisión en que habría incurrido la alzada y la eventual absurdidad en la ponderación de la prueba rendida en la causa.

En efecto, cuestiona la impugnante que el **a quo** haya tenido por acreditado que el marido de la compradora traía el importe para abonar el total del precio y que no se tomara en consideración el contenido del acta de fs. 81, soslayándose su estudio con la referencia a los dichos de la testigo Presti (v. fs. 176) y lo asentado en el documento de fs. 42.

Asegura que, contrariamente a lo afirmado por la Cámara, no surge del acta mencionada que se haya procedido a contar el dinero que traía la señora Jara a efectos de concluir la operación pactada (v. fs. 281/284 vta.).

Es del caso señalar que la valoración de la prueba en general -y el análisis de la testimonial en especial- son típicas cuestiones de hecho, quedando las mismas libres de censura en esta sede mientras no se alegue y demuestre de modo concluyente que son el resultado de

razonamientos viciados por el absurdo (conf. causas Ac. 75.248, sent. del 25-X-2000; C. 104.881, sent. del 14-IX-2011, entre muchas).

Pues bien, la alzada analizó la conducta de la vendedora al momento del acto frustrado, con la finalidad de establecer si la mencionada evidenció, a la firma del boleto, voluntad de celebrar la compraventa.

Así encontró que de los dichos -concordantes- de los testigos De Simone, Wachtel y Joaquin surgía que la señora Jara se negó a exhibir su documento de identidad, retirándose de la inmobiliaria entre 20 y 27 minutos después de comenzado el acto, aún cuando la adquirente aseguraba que su marido traía el importe total para abonar el precio (v. fs. 270 vta./271).

De otra parte ponderó el contenido del acta que luce a fs. 42 de los actuados, labrada en presencia de la escribana Lavecchia de la que -afirmó el sentenciante- se desprende que, una vez arribado a la inmobiliaria el cónyuge de la compradora, se realizó la constatación de seis fajos de dólares estadounidenses (v. fs. 271 vta.).

Apreciados los testimonios y diversos instrumentos glosados a la causa, la Cámara concluyó "... *que los disturbios que se suscitaron entre los asistentes a la firma del boleto, fueron motivados por la vendedora Jara quien frustró el acto por una desconfianza hacia la*

compradora, que no ha justificado..." (v. fs. 271 vta.).

Cabe destacar en este punto que en la acepción que le ha dado esta Corte, el absurdo no queda configurado aún cuando el criterio del sentenciante pueda ser discutible, objetable o poco convincente, porque se requiere algo más: el error grave y manifiesto que conduzca a conclusiones inconciliables con las constancias de la causa (conf. doct. C. 99.979, sent. del 19-V-2010; C. 104.884, sent. del 3-XI-2010).

Partiendo de tal premisa advierto que los argumentos vertidos en la impugnación, no pasan de ser un mero enunciado que no logra demostrar el vicio lógico que permitiría a esta Corte ingresar en el análisis fáctico del tema traído pues el recurrente no ha demostrado las infracciones ni el vicio extremo denunciados (conf. doct. Ac. 89.233, sent. del 6-VII-2005; C. 99.353, sent. del 15-X-2008).

El esfuerzo argumental desarrollado por la impugnante, quien propicia analizar los elementos acreditativos incorporados en autos y la situación fáctica descrita en el fallo desde una personal perspectiva, no alcanza a evidenciar que la conclusión arribada por el sentenciante en orden a la acreditación de la culpa de la vendedora en la frustración del negocio inmobiliario, resulte absurda.

Reiteradamente se ha expresado que discrepar con la sentencia no es base de agravios ni configura el absurdo que da lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley pues dicho extremo queda configurado cuando media cabal demostración de su existencia (conf. causas Ac. 93.583, sent. del 22-III-2006; C. 95.950, sent. del 21-V-2008, entre otras).

Sólo el error palmario y fundamental autoriza la apertura de esta instancia para el examen de una cuestión de hecho como la aquí planteada, hipótesis que, reitero, no se da en autos.

b) Finalmente he de consignar respecto a los errores que la accionada imputa al corredor en orden a la publicación de la oferta de la propiedad (relativo a la ubicación del bien) que ello no fue soslayado por el sentenciante, sino que consideró que las cuestiones alegadas en torno a la gestión profesional de los actores no fueron debidamente probadas por la accionada.

Expuso en dicho marco el tribunal "... Lo cierto es que los martilleros obtuvieron una oferta de compra por un importe que la vendedora aceptó (fs. 41 y 108) y su intermediación debe ser remunerada por la parte que, por los motivos que fuere, frustró la operación. Tampoco sería óbice para la procedencia de la acción, en caso de ser cierta, la hipotética negativa de Godoy a la voluntad de la vendedora de

firmar el boleto en una entidad bancaria (fs. 172 vta. y 173). Ello así, porque el lugar, fecha y hora de suscripción de dicho documento habían sido fijados en la reserva, con la anuencia de Jara (fs. 41), sin haber sido probada una razón valedera que lleve a variar los términos del contrato" (v. fs. 274).

Por lo demás, sabido es que la supuesta preterición de cuestiones -en el caso, el tratamiento de lo vinculado con la ineficacia de la gestión del corredor inmobiliario, al igual que la falta de fundamentación del fallo dictado por la Cámara-, solamente pueden alegarse por vía del recurso extraordinario de nulidad, siendo su tratamiento ajeno al ámbito del de inaplicabilidad de ley (conf. causa C. 105.797, sent. del 1-IX-2010). Tal circunstancia culmina de sellar la suerte adversa de la vía intentada.

4. No habiéndose demostrado el yerro lógico ni las transgresiones legales esgrimidos, propongo -como lo anticipara- el rechazo del recurso extraordinario interpuesto, con imposición de costas al recurrente vencido (arts. 68, 279 y 289, C.P.C.C.).

Voto por la **negativa**.

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo:

Adhiero al voto de mi distinguido colega doctor Negri, excepto en lo sostenido en el último párrafo del punto

III apartado b, por estimar que los restantes fundamentos expuestos resultan suficientes a fin de desestimar el recurso planteado.

Voto, en consecuencia, por la **negativa**.

Los señores jueces doctores **Kogan e Hitters**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votaron la cuestión planteada también por la **negativa**.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario interpuesto, con costas a la vencida (arts. 68 y 289, C.P.C.C.).

El depósito de \$ 4467.25 efectuado a fs. 294, queda perdido (art. 294, C.P.C.C.). El tribunal **a quo** deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la resolución 425/2002 (texto resol. 870/2002).

Notifíquese y devuélvase.

HECTOR NEGRI

DANIEL FERNANDO SORIA

JUAN CARLOS HITTERS

HILDA KOGAN

CARLOS E. CAMPS

Secretario