



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

C-122457-1

“Blaya Dillon, María Jimena  
y otro/a c/ Barrio de Golf  
S.A. s/ Resolución de  
Contrato Compraventa  
de Inmuebles”  
C. 122.457

Suprema Corte de Justicia:

I.- La Sala Tercera de la Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata dispuso revocar la sentencia condenatoria recaída en la instancia anterior y, en consecuencia, rechazó la demanda que en concepto de resolución contractual y daños y perjuicios promovieron María Jimena Blaya Dillon y Ricardo Javier Cepeda contra “Barrio de Golf S.A.” (v. fs. 666/674 y fs. 698/707 vta.).

II.- Lo así resuelto motivó el alzamiento de los actores vencidos quienes, con patrocinio letrado, dedujeron los recursos extraordinarios de nulidad y de inaplicabilidad de ley desarrollados en la presentación de fs. 710/728 vta., cuya vista se sirve conferirme ese alto Tribunal con sustento en las previsiones contenidas en el art. 52 de la Ley de Defensa del Consumidor n° 24.240 (v. fs. 730).

Previo a contestarla, procederé a emitir el dictamen correspondiente a la primera de las impugnaciones nombradas, en los términos y en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 297 del Código Procesal Civil y Comercial.

III.- Recurso extraordinario de nulidad:

1.- En apoyo de su procedencia, denuncian los quejosos la violación del art. 168 de la Constitución de la Provincia, en razón de sostener que el órgano de apelación actuante omitió el tratamiento de una cuestión esencial para la correcta definición de la controversia planteada en el *sub-lite*, vicio que, según afirman, descalifica la bondad formal de la sentencia en crítica e impone, consiguientemente, su declaración de nulidad a la luz de la cláusula constitucional citada.

Mencionan en el aludido carácter, el análisis enderezado a determinar si la sociedad demandada logró probar en el curso del proceso la existencia del caso fortuito invocado como eximente de responsabilidad al contestar la acción incoada en su contra, planteo que mantuvo, luego, en ocasión de expresar los agravios fundantes de la apelación deducida contra el fallo dictado en la instancia anterior.

Afirman que de la solución que se adoptase en torno de la referida temática, dependía el sentido y alcance del pronunciamiento, por lo que su falta de consideración por parte de la alzada acarrea inexorablemente la invalidez formal de la sentencia dictada y así reclama ante V.E. que proceda a declararlo.

2.- Opino que el remedio invalidante bajo examen no admite procedencia.

Cabe advertir, liminarmente, que la sola circunstancia relativa a que el tópico que se alega preterido hubiera sido introducido en el proceso por la sociedad demandada, aquí apelada, obsta al progreso de la pretensión nulificante articulada, en tanto desnuda, por sí, la ausencia de interés de los presentantes para reprochar a los juzgadores de grado su eventual falta de consideración. Y es que, como es sabido: *“en el ámbito de la casación lo que legitima el recurso es el interés jurídico de quien lo deduce, no pudiendo, en principio, afirmar su existencia la parte que denuncia omisión de tratamiento de cuestiones articuladas por la contraparte”* (conf. S.C.B.A., causas Ac. 9145.005, sent. del 27-XII-1991; L. 55.840, sent. del 27-XII-1996; L. 68.614, sent. del 5-IV-2000; L. 67.137, sent. del 9-X-2003; Ac. 87.903, resol. del 14-X-2003; L. 91.117, sent. del 25-IV-2007; L. 106.688, sent. del 14-III-2012; L. 109.962, sent. del 27-VIII-2014, entre otras).

Si bien el argumento que precede resulta, por sí, suficiente para fundar mi criterio opuesto a la procedencia de la vía recursiva bajo examen, habré de añadir, para dar mayor respuesta a los recurrentes, que la cuestión tendiente a determinar la concurrencia y concreta demostración o no de la figura del caso fortuito invocada por la accionada -cuyo omiso abordaje en el pronunciamiento ocurren a denunciar-, fue atendida por los magistrados de grado que decidieron, empero, recorrer otra línea de razonamiento para arribar a la resolución de la controversia debatida que desplazó a aquélla.



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

C-122457-1

Siendo ello así, corresponde desestimar la consumación de la causal invalidante denunciada en la protesta al amparo del art. 168 de la Carta local, desde que lejos de vislumbrarse la presencia de los vicios de descuido o inadvertencia endilgados al tribunal de alzada en el tratamiento de la temática de marras, no vacilo en considerar que el enfoque y discurrir seguido en la sentencia para dirimir el asunto litigioso, desplazó el protagonismo que los accionantes vencidos le atribuyen a esos efectos (conf. S.C.B.A., causas Ac. 82.572, sent. del 16-VIII-2006; C. 104.348, sent. del 19-XII-2012 y C. 117.389, sent. del 16-III-2016).

Es en mérito de estas breves consideraciones, que concluyo -como anticipé- que el recurso extraordinario de nulidad interpuesto por la parte actora es improcedente y así debería declararlo ese alto Tribunal, llegado su turno.

IV.- Recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley:

1.- Con denuncia de violación de los arts. 509, 512, 513, 514, 1137, 1197, 1198 y 1204 del Código Civil; 1, 2, 3, 10 bis y 65 de la Ley 24.420 y 384 y 354 del ordenamiento civil adjetivo e invocación de los vicios de absurdo y arbitrariedad, con grave afectación de las garantías contenidas en los arts. 17, 18 y 41 de la Constitución de la Nación, los impugnantes expresan los siguientes agravios:

Las conclusiones relativas a que no puede imputársele mora a la demandada ni incumplimiento de la obligación de escriturar, al igual que la afirmación referida a que la escrituración pudo haberse llevado a cabo al momento de la promoción de la demanda, sentadas en el pronunciamiento de grado, se hallan teñidas de absurdo, vicio invalidante motivado en la confusión conceptual que endilgan incurrida por los juzgadores de grado entre dos instituciones jurídicas bien diferenciadas, a saber: la mora automática legislada por el art. 509 del Código Civil y la comunicación fehaciente de la voluntad contractual rescisoria prevista por el art. 1204 del mismo ordenamiento legal, que el tribunal de mérito juzgó aplicable, en la especie.

En ese orden de ideas, argumentan que el acierto de la conclusión relativa a que la sociedad accionada no incurrió en mora, se desmorona a poco de observar las constancias probatorias incorporadas al proceso cuya valoración -aseveran- fue olímpicamente omitida

por el tribunal de alzada. Tales: el contenido de las cláusulas décima y tercera del contrato de compraventa en cuanto establecen que la mora es automática, esto es, que opera sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna luego de vencido el plazo cierto fijado por las partes para llevar a cabo la escrituración, situado el día 30 de marzo de 2014; la carta documento enviada por los actores a los fines de interpelar fehacientemente a la demandada -pese la mora automática- a escriturar y, por último, el propio discurso esgrimido por la accionada que intentó justificar la demora con la invocación del caso fortuito o, lo que es similar, que su admitido incumplimiento, no le resulta imputable.

2.- En mi criterio, el recurso de inaplicabilidad de ley bajo análisis ha de correr la misma suerte adversa que la abordada en el acápite anterior.

Dable es recordar, de inicio, que las cuestiones sometidas a la revisión extraordinaria de V.E., se hallan detraídas, por regla, de su esfera de competencia en tanto remiten al reexamen de circunstancias fácticas y probatorias, ajenas, sabido es, a la instancia casatoria.

En efecto, en ese sentido se ha pronunciado esa Suprema Corte, al decir que tanto la interpretación de las cláusulas de los contratos como de la conducta postcontractual seguida por las partes; el precisar si éstas incurrieron en mora o cumplieron las obligaciones a su cargo; la determinación de los alcances de la culpa o responsabilidad de uno u otro de los contratantes y, aún, la pertinencia de la resolución del vínculo contractual, constituyen cuestiones de hecho que sólo pueden ser consideradas, en la instancia extraordinaria, si se demuestra que la decisión recaída a su respecto es producto de un razonamiento viciado por el absurdo (conf. S.C.B.A., causas C. 103.110, sent. del 2-III-2011; C. 95.600, sent. del 3-X-2012; C. 105.045, sent. del 14-V-2014 y C. 119.095, sent. del 13-V-2015, entre otras).

Y si bien los presentantes se han ocupado de invocar la presencia de la referida anomalía invalidante, estimo que los argumentos blandidos a lo largo de la pieza recursiva para demostrar su efectiva configuración en el caso en juzgamiento, resultan ineficaces para alcanzar el fin propuesto.

Lo entiendo así, pues desde antaño ese alto Tribunal se ha encargado de remarcar: *“que el concepto de absurdo hace referencia a la existencia, en la sentencia atacada, de*



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

C-122457-1

*un desvío notorio, patente o palmario de las leyes de la lógica o a una grosera desinterpretación material de la prueba producida. Al recurrente no le alcanza con argumentar que los hechos, la valoración de la prueba, la interpretación de las conductas involucradas, etc., pudieron ocurrir o hacerse de otra forma, tanto o más aceptable. Es indispensable demostrar que de la manera sostenida en la sentencia no pudo ser” (conf. S.C.B.A., causas C. 102.803, sent. del 31-X-2012; C. 109.731, sent. del 2-V-2013; C. 119.269, sent. del 15-VII-2015; C. 120.499, sent. del 21-XII-2016; C. 119.753, sent. del 25-X-2017 y C. 121.687, sent. del 7-III-2018; entre muchas más).*

La carga recursiva de mención no es abastecida por los impugnantes, quienes lejos de acometer la crítica directa y frontal exigida por el art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial de cada una de las motivaciones fácticas y jurídicas que llevaron al sentenciante de grado a resolver la contienda de la manera en que lo hizo, se limitan a desmerecerlas con la mera alegación de que se exhiben dogmáticas, calificativo que no acompañan con la debida explicación que permita siquiera vislumbrar su presencia.

Tampoco aciertan los quejosos cuando le reprochan al tribunal de alzada la falta de valoración de las constancias documentales y probatorias enunciadas, de todas las cuales ha hecho mérito en el pronunciamiento, si bien adjudicándoles un alcance y sentido diverso del pretendido por aquéllos.

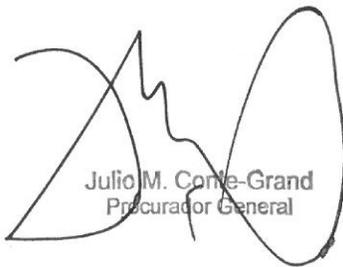
En tales deficitarias condiciones, corresponde concluir que la pretensión revisora en tratamiento se edifica a partir del mero desacuerdo de los impugnantes con el discurrir seguido por el órgano de apelación actuante, perdiendo de vista la vigencia de la doctrina legal según la cual: *“Disentir con lo resuelto por la Cámara, no es base idónea de agravios, ni configura absurdo que dé lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, pues dicha anomalía queda configurada sólo cuando media cabal demostración de su existencia. Es así que cuando se pretende impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis, no basta con presentar la 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. S.C.B.A., causas C.*

119.072, sent. del 28-IX-2016; C. 118.885, sent. del 12-VI-2017 y C. 121.282, sent. del 21-III-2018).

Incumplida dicha carga por los recurrentes e indemostradas las violaciones legales denunciadas, no cabe más que desestimar el intento revisor deducido.

V.- Cuanto dejo hasta aquí expuesto me lleva a concluir en la improcedencia del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido por la parte actora y así debería decidir V.E., llegado su turno de resolver.

La Plata, 21 de agosto de 2018.-

  
Julio M. Corne-Grand  
Procurador General