

**EXPTE N°13-04222080-3/1 "PESCE ERICA
CARINA EN J°252627/55267 PESCE ERI-
CA CARINA c/ NADAL ANA MARÍA p/ D Y
P p/REP"**

-SALA PRIMERA-

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Se corre vista a esta Procuración General del Recurso Extraordinario Provincial interpuesto por la parte actora Érica Carina Pesce en contra de la sentencia dictada por la Primera Cámara de Apelaciones en lo Civil, en autos N°252.627 caratulada "Pesce Érica Carina c/Nadal Ana María p/ D y P", originario del Cuarto Tribunal de Gestión Asociada de la Primer Circunscripción Judicial.

I.- ANTECEDENTES:

Érica Carina Pesce interpone demanda por intermedio de apoderado contra Ana María Nadal a fin de que se la condene al pago de la suma de \$283.200 con más intereses y costas.

Relata que el 06/06/2.016 celebró con la demandada un acto comercial llamado "oferta y/o reserva de compra" respecto de una propiedad inmueble sita en calle Paso de Los Andes 2192 de Ciudad a través de la cual entregó la suma de U\$S11.870,51 (\$165.000) atribuyendo dicho pago las partes como principio de ejecución de contrato de compra del inmueble de referencia,

quedando aclarado que la suma no se entregó a cuenta ni como seña ni reserva alguna.

Agregó que en dicho instrumento determinan las partes la forma y plazo en que habría que cancelar el saldo impago de la operatoria de compraventa de la casa. Manifestó que la cláusula no tiene fechas de pago ciertas sino que el resto se abonaría al momento de suscripción del contrato y/o boleto de compraventa a los 30 días hábiles posteriores a la firma de la oferta o reserva de compra pero condicionada a que obren en poder del Notario designado toda la documentación que allí se explicita lo que está a cargo de las partes.

Indica que pasados los 30 días corridos toma conocimiento que la propietaria vendedora había puesto a la venta el inmueble pese a la operatoria de compraventa y que la había adquirido una tercera persona un precio menor que el que ella había convenido con la demandada, por lo cual le reclamó verbalmente indicando que el hecho lo perjudicaba dado que la oferta y reserva de compra como principio de ejecución estaba vigente y no se había rescindido.

Relata que la vendedora informó a su clienta que como no había pagado el saldo del precio de compra ella daba por perdida la seña y no se la devolvería dando por resultado y rescindido el negocio. Que ante ello intimó mediante carta documento a la devolución del dinero y al no tener respuesta alguna inicia la presente demanda.

En primera instancia se rechazó la demanda en base a que no se acreditó incumplimiento alguno por parte de la demandada sino un arrepentimiento o imposibilidad de cumplir por parte de la actora.

La parte actora interpuso recurso de apelación.

La Cámara de apelaciones rechazó el recurso interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fs. 300/307 y la confirmó íntegramente.

II. AGRAVIOS:

Se agravia la parte actora en tanto afirma que la resolución impugnada carece de razonamiento lógico, resulta contradictoria en varios de sus párrafos, realiza afirmaciones dogmáticas y llega a conclusiones sin fundamentos jurídicos y/o probatorios, omite valorar circunstancias relevantes para dilucidación del caso, realiza una valoración arbitraria errada de las constancias de autos y se contradice en sí misma, por lo que no reúne los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico, Constitución y Código Procesal Civil violando el derecho de su parte al debido proceso legal.

Considera que ha existido error en la merituación probatoria y de interpretación, en tanto surge la idea que el negocio no prosperó por culpa de la parte actora, siendo que fue la única que cumplió con las obligaciones

pactadas por ambas. Agrega que de las pruebas del expediente surge claramente que la Sra. Nadal no aportó toda la documentación necesaria como estaba obligada a hacerlo, antes de vender no rescindió, ni resolvió su contrato con la parte actora y no la emplazó con el supuesto faltante monetario, sino que se quedó con el dinero y vendió en menos de un mes a terceros el inmueble. Indica que se ha omitido en la sentencia recurrida un tema fundamental como es el enriquecimiento sin causa.

III. CONSIDERACIONES

Entiende este Ministerio Público Fiscal que el Recurso Extraordinario Provincial incoado no debe prosperar.

V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia absoluta de fundamentación (L.S. 188-311; 188-446; 192-206; 209-348; entre numerosísimos fallos), y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel una instancia ordinaria contraviniendo todo el

sistema constitucional recursivo (L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343).

Si bien la parte quejosa ha invocado diversas causales o subespecies de arbitrariedad, no ha evidenciado fehaciente ni suficientemente (Cfr: Sagüés, Néstor Pedro, Derecho Procesal Constitucional, Recurso Extraordinario, t. 2, p. 195; vid. tb. C.S.J.N., 9/12/86, E.D. 121-276) la configuración concreta, acabada y certera de ninguna. En realidad, discrepa, o disiente, con las conclusiones a las que arribó la Cámara en su resolución en crisis, donde aquella afirmó, razonablemente y fundada en las pruebas rendidas, que:

a) La apelante critica la calificación del instrumento base de la acción, en cuanto considera que constituye un boleto de compraventa;

b) Que la cuestión litigiosa resulta ser el incumplimiento de la entrega de la documentación por parte de la Sra. Nadal a la notaria a los fines de la formalización del boleto de compraventa que le atribuye la actora al demandar y de lo que devendría su arrepentimiento. Por otro lado la demandada invoca la falta de pago del precio pactado por parte de la accionante;

c) Afirma que del análisis de la prueba rendida y las constancias de la causa resultan suficientes para desvirtuar las afirmaciones de la actora que en su demanda indica en

concreto que la accionada no entregó a la notaria el plano de mensura ni el poder de referencia;

e) Coincide con la juzgadora de grado en cuanto a que no se ha probado que la demandada incumpliera con la obligación a su cargo, por lo que cobra relevancia la tesitura expuesta referida a que la frustración del negocio se debió a que la actora no contaba con el dinero necesario para efectuar los pagos a los que se encontraba comprometida conforme aquél instrumento base de "reserva de compra";

f) Concluye que la interpretación literal del contrato conforme los lineamientos de la buena fe lleva a la conclusión que las partes bajo la forma del contrato de "oferta y/o reserva de compra" pactaron la celebración de un contrato de compraventa con todos los elementos, definiendo el objeto, el precio, modalidad de pago y los plazos respectivos, fijándose las obligaciones de una y otra parte para llegar a su concreción. Que esa fue la intención de las partes que surge del documento más allá de autoidentificarse como oferente y/o futura vendedora, ofertante y/o futura compradora;

g) En base a ello coincide con la visión de la juzgadora de primera instancia y sostiene que el pago del 10% del precio pactado no constituyó una reserva sino una señal.

Las conclusiones de la Cámara no logran ser desvirtuadas ni se acredita la arbitrariedad que le imputa a la sentencia. Las conclusiones del Tribunal de mérito son lógicas.

No logra demostrar la recurrente el incumplimiento de la parte contraria y no ha demostrado haber cumplido con el pago en el término comprometido fracasando la negociación. No aporta prueba que permita desvirtuar los hechos acreditados en la causa.

Se trata simplemente de una discrepancia con lo resuelto y siendo esta un etapa extraordinaria no se puede pretender un nuevo examen de la causa.

Por tanto este Ministerio Público Fiscal entiende que el juez A Quo ha justificado certeramente con las probanzas rendidas en autos la sentencia dictada, por lo que la misma no luce arbitraria.

IV.- DICTAMEN

Por todo lo dicho, en conclusión y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, y el carácter restrictivo de los recursos extraordinarios, esta Procuración General entiende que corresponde el rechazo del Recurso Extraordinario Provincial interpuesto.

Despacho, 23 de marzo de 2.021.



Dr. HECTOR PRADAPANÉ
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General