

Corredor Inmobiliario Comision Basada En El Valor Denunciado En La Escritura Rechazo De La Nulidad Planteada

JURISPRUDENCIA

escritura. Rechazo de la nulidad planteada

Se rechaza el planteo de nulidad de la sentencia que estableció la cuantía de la comisión a abonar al corredor inmobiliario, aplicando el porcentual correspondiente sobre el monto de la operación consignado en la escritura pública que instrumenta la venta.

San Miguel de Tucumán, 14 de Marzo de 2018.- Y VISTO: El presente

incidente de nulidad deducido por la parte actora en autos: ?Feler Raúl Daniel vs. Macfadi S.A. y otro s/ Cobro?; y

CONSIDERANDO: I.- Viene a conocimiento y resolución de esta Corte Suprema de Justicia, el planteo de nulidad deducido por la parte actora, contra la sentencia N° 1078 de fecha 04/8/2017 dictada por este Tribunal. El pronunciamiento cuestionado (fs.

570/574) dispuso rechazar el recurso de casación interpuesto por la accionante contra la resolución de la Cámara que, a su turno, confirmó la decisión de establecer la cuantía de la comisión a abonar al corredor inmobiliario, aplicando el porcentual correspondiente sobre el monto de la operación consignado en la escritura pública que instrumenta la venta. II.- Expresa el

incidentista que esta Corte dio la razón a su parte al sostener que el instrumento público no da fe de la sinceridad del precio plasmado en el mismo y que quien alega una discordancia entre lo manifestado por las partes y la verdad sustancial, no está impuesto de argüir de falso en aludido instrumento, no obstante lo cual luego rechazó el recurso de casación deducido. Afirma que, al hacerlo, el razonamiento lógico del pronunciamiento ofrece un quiebre por autocontradicción, que priva de motivación al decisorio y justifica la nulidad planteada. Insiste, por otra parte, en que la falsedad del monto consignado en la escritura pública fue demostrado por prueba aportada al proceso y que el déficit en la valoración de esas probanzas por esta Corte, priva de respaldo al pronunciamiento. III.- El incidente de nulidad planteado no puede prosperar. III.a- En orden a la vía impugnativa intentada,

resulta oportuno recordar que no existe impedimento normativo alguno para admitir la promoción de la nulidad de una sentencia de la Corte por vía incidental, sino que por el contrario, el art. 170, inc. 1° del CPCC, concede fundamento legal a la posibilidad de tal planteamiento. Pero tal como se ha señalado, el reproche de nulidad debe estar circunscripto a la concurrencia de vicios intrínsecos del fallo dictado por este Tribunal; es decir, cuando la sentencia adolezca de vicios o defectos de forma o de construcción que la descalifiquen como acto jurisdiccional válido, por haber sido dictada sin sujeción a las reglas del tiempo, lugar, forma, falta de firma, constitución del tribunal, decisión extra litis, entre otras; siendo ajeno a todo lo que tiene vinculación con la aplicación del derecho que el incidentista pueda considerar erróneo (cfr. CSJT, sentencias N° 669 del 06/6/2016, ?Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán vs. Lobo Santiago Reinaldo s/ Desalojo?; N° 548 del 18/5/2016, ?Olea Miguel Antonio vs. Refinor S.A. s/ Cobro de pesos?; N° 408 del 16/6/2011, ?Millán Antonio Román vs. Club Sportivo Floresta s/ Cobro de pesos?; N° 9 del 03/02/2010, ?Banco Hipotecario S.A. vs. Andrada María Alejandra del Valle s/ Ejecución hipotecaria?; N° 1166 del 23/12/2009, ?Banco Hipotecario S.A. vs. Castro Luis Eduardo y otro s/ Ejecución hipotecaria?; N° 795 del 19/8/2009, ?Viluco S.A. vs. Argañaraz Jorge Eduardo y otra s/ Desalojo?; N° 536 del 10/6/2009, ?Costilla Teresa de Jesús vs. Sucesión de Julián Alberto Hael s/ Indemnización por despido?; N° 1314 del 22/12/2008, ?Amicone de Décima, Mirta vs. Obra Social de Conductores Camioneros de Tucumán s/ Despido?; N° 922 del 15/9/2008, ?Solario Sergio Santiago vs. Centrales Térmicas NOA S.A. s/ Cobro de peso s?; N° 7 del 06/02/2006, "Contreras de García, Blanca y otra vs. Carrizo, Luis María y otro s/ Desalojo"; N° 699, "Delgado Ramón Horacio vs. Voshalo Guillermo Fernando s/ Despido" del 05/9/2000; N° 772, "Aguilera Arturo del Valle vs. Vargas Ricardo Héctor s/ Cobro de pesos en concepto de sueldo de mes de septiembre, etc." del 25/9/2000; N° 943, "Banco Roberts S.A. vs. Rougés Jorge Luis s/ Ejecución hipotecaria" del 06/11/2000; N° 1003 "Potolicchio Vicente Alberto vs. Maciel Fernando y otro s/ Acción posesoria" del 24/11/2000; entre otras). En el caso, el planteo de nulidad deducido contra el pronunciamiento de fecha 04/8/2017 debe ser

desestimado en tanto no concurren los vicios que habiliten a cuestionar dicha resolución por el carril procesal aquí transitado. En efecto, los argumentos propuestos resultan inidóneos para justificar la nulidad planteada, ya que -como expresa el señor Ministro Fiscal en su dictamen de fs. 592/593- no se encuentran dirigidos a señalar la concurrencia de vicios o defectos de forma, sino que pretenden justificar pretensos errores de juzgamiento del pronunciamiento impugnado. En ese sentido, esta Corte ha expresado

que ?el incidente de nulidad no es la vía idónea para subsanar presuntos errores in iuris iudicando, pues los vicios que deben imputarse refieren a cómo el Juez 'debe proceder', y no a cómo 'debe decidir' (cfr. CSJT, sentencia del 13/5/1997 en autos 'Esteves, Juan Carlos s/Sucesión testamentaria -Inc. de remoción de administrador' y fallos allí citados). Esta Corte explicitó las razones por las que dispuso rechazar el recurso de casación deducido por la parte actora, confirmando lo resuelto oportunamente por el tribunal de alzada. Los fundamentos que respaldan la decisión de este Tribunal, podrán no ser compartidos por el incidentista pero

no han sido desvirtuados en su validez por los argumentos expuestos en el escrito de interposición del planteo de nulidad aquí analizado. Tal como lo destaca el dictamen fiscal al que esta Corte adhiere, las alegaciones propuestas por el incidentista se dirigen a cuestionar la operación intelectual desplegada para decidir la procedencia de la impugnación casatoria, materia ajena al carril procesal transitado. III.b- Desde otra perspectiva, cabe añadir que el incidentista funda sus cuestionamientos en una lectura sesgada de la sentencia que le resulta adversa; conclusión que también pone de resalto el dictamen antes fiscal aludido. Esta Corte mencionó que conforme lo resuelto por el Tribunal de Alzada, la base de cálculo de la comisión a abonar al actor, debía ser el precio plasmado en la escritura pública que formalizaba la compraventa del inmueble y desestimó las alegaciones y probanzas invocadas para justificar que el monto de la operación fue una suma mayor a la que emerge del citado instrumento. Luego de confrontar los fundamentos del pronunciamiento impugnado y los antecedentes y pruebas de la causa, concluyó que la crítica recursiva era ineficaz para justificar la tacha de arbitrariedad formulada y con ese fundamento rechazó el recurso de casación interpuesto. Consideró este Tribunal que ¿el precio de la operación fue establecido por las partes en la suma de \$600.000 y que de conformidad a las constancias de la escritura de venta, esa cantidad de dinero fue abonada -en efectivo- por el comprador a la vendedora, en presencia del oficial público? destacando que ¿el citado instrumento deja constancia de que el mismo sirve de recibo y carta de pago en forma?. Sostuvo que si bien ¿asiste razón al recurrente cuando sostiene que el instrumento público no da fe de la sinceridad del precio plasmado en el mismo y que quien alega una discordancia de lo manifestado por las partes y la verdad sustancial, no está impuesto de argüir de falso el instrumento...no es menos cierto que la simulación del precio debe ser invocada y probada en suficiencia, para prevalecer de los efectos jurídicos? derivados. Pero esta Corte entendió que en el sublite, la crítica vinculada a la deficiente valoración de los antecedentes y pruebas de la causa, no podía prosperar. Concluyó que ¿ni la autorización de venta del 21/5/2010 otorgada por la vendedora por la suma U\$S650.000), ni la nota del 15/6/2010 en la que se menciona que la operación inmobiliaria se efectuaría por U\$S550.000?, alcanzaban para justificar las alegaciones vinculadas a la falsedad del precio aparente?. Puntualizó que ‘el precio solicitado’ por la vendedora demandada, al que refiere la mentada autorización (fs. 4), no alcanza para justificar que sea ése el monto de la operación luego concertada, más aún si se advierte que en la nota de fs. 7 -también esgrimida por el recurrente-, los propios vendedores ‘estiman’ como precio de venta, una suma diferente a la contenida en la autorización otorgada días antes?. Y con cita de precedentes jurisprudenciales, sostuvo que ¿la comisión...no puede calcularse en base a una simple reserva si contamos con un instrumento público que no avala tales condiciones de venta?. Tampoco consideró esta Corte desacertado el criterio del Tribunal de Alzada, que restó valor probatorio a los informes de las inmobiliarias aportados a la causa (de la Inmobiliaria Nexo, a fs. 148 y de la Inmobiliaria Stagnetto, a fs. 134), frente a la eficacia propia del instrumento público que formaliza la operación de venta. Señaló que ¿en efecto, más allá de las pautas orientadoras que puedan ofrecer los informes aludidos -respecto del valor de mercado de un inmueble de las características del de autos, a la fecha de la operación- no se advierte desvío en el juicio valorativo practicado por la Cámara, que asignó eficacia probatoria prevalente a la escritura pública, al momento de establecer el precio de venta finalmente concertado por las partes?. Puntualizó este Tribunal que las alegaciones referidas a que es práctica frecuente en materia de negocios inmobiliarios, consignar en las escrituras ¿montos sustancialmente inferiores? al precio real de la operación, carecían de aptitud para justificar la tacha de arbitrariedad formulada contra el decisorio en crisis. Con respaldo en calificada doctrina, destacó que ¿si bien el requisito de seriedad del precio luce inobservado cuando es ficticio o simulado...la falsedad del monto consignado en la escritura debe ser suficientemente acreditada si el impugnante pretende que la cláusula en cuestión resulte ineficaz a su respecto?. Recordó que ¿efectivamente, el precio aparente -distinto del real- se menciona en doctrina como ejemplo de simulación relativa?, pero también sostuvo que ¿al momento de juzgar la configuración del supuesto...se impone la demostración de un precio vil o irrisorio, precisamente porque es ¿práctica habitual en plaza el abaratar el costo de las transacciones declarando un precio inferior al real?; y precisamente por ello es que esta prueba indiciaria ¿ha de venir acompañada de otras circunstancias corroborantes? de la simulación alegada...?. Por lo expuesto, corresponde rechazar el incidente de nulidad interpuesto, con costas al vencido, por aplicación de los principios generales sobre la materia (art. 105 del CPCC). Por ello y encontrándose recusado sin expresión de causa el señor Vocal, doctor Antonio Daniel Estofán, se RESUELVE: I.- NO HACER LUGAR al incidente de nulidad deducido por la parte actora, contra la sentencia N° 1078 de fecha 04/8/2017 dictada por este Tribunal. II.- COSTAS, conforme se consideran. III.- RESERVAR pronunciamiento, sobre regulación de honorarios, para su oportunidad. HÁGASE SABER. DANIEL OSCAR POSSE ANTONIO GANDUR RENÉ MARIO GOANE ANTE MÍ: CLAUDIA MARÍA FORTÉ Registro: 00051509 025890E