

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Buenos Aires, *21 de junio de 2018.* -

Vistos los autos: "Di Giano, Osvaldo Horacio y otros c/ Calo, Guillermo Alfredo s/ resolución de contrato".

Considerando:

1°) Que la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul, al revocar el pronunciamiento de primera instancia, admitió la demanda de resolución contractual por culpa del comprador y dispuso que este último debía restituir el inmueble objeto de la compraventa e indemnizar los daños y perjuicios ocasionados al vendedor quien, a su vez, debía reintegrar la suma de \$ 50.000 recibida como parte de precio. Contra el pronunciamiento de la Suprema corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires que rechazó el recurso de inaplicabilidad de ley, el demandado dedujo el remedio federal que fue concedido a fs. 331/333.

2°) Que el tribunal *a quo* -previo traslado a la parte actora- sostuvo que los cuestionamientos relacionados con el apartamiento de las constancias de la causa, así como el alegado ejercicio abusivo del pacto comisorio tácito y la falta de razonabilidad en la interpretación de las cláusulas contractuales con apoyo en la doctrina de la arbitrariedad y en la afectación de garantías fundamentales (arts. 14 bis, 17 y 18, Constitución Nacional), permitían afirmar que se encontraban *-prima facie-* cumplidos los requisitos que autorizaban conceder el recurso intentado (arts. 14 y 15, ley 48).

3°) Que expresó también que las objetadas consecuencias económicas de la decisión atacada, en tanto impactaría en la vivienda única del demandado, cuentan -en principio con fundamentos suficientes para tener por acreditada la condición de la habilitación de la referida instancia. En tales condiciones, dispuso conceder el recurso extraordinario deducido por la parte demandada (conf. resolución de fs. 331/333).

4°) Que esta Corte ha tenido oportunidad de declarar, con énfasis y reiteración, la nulidad de resoluciones por las que se concedían recursos extraordinarios cuando ha constatado que aquellas no daban satisfacción a un requisito idóneo para la obtención de la finalidad a que se hallaba destinado (art. 169, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; Fallos: 310:2122 y 2306; 315:1589; 323:1247; 330:4090; y 331:2302; entre muchos otros).

En efecto, frente a situaciones sustancialmente análogas a la examinada en el *sub lite*, este Tribunal ha afirmado que los órganos judiciales llamados a expedirse sobre la concesión del recurso extraordinario federal, deben resolver categórica y circunstanciadamente si tal apelación -*prima facie* valorada- satisface todos los recaudos formales y sustanciales que condicionan su admisibilidad y, entre ellos, la presencia de una cuestión federal (Fallos: 310:1014; 313:934; 317:1321; 323:1247; 325:2319; 329:4279; 331:1906 y 2280).

5°) Que el fundamento de dichos precedentes se asienta en que, de seguirse una orientación opuesta, el Tribunal debería admitir que su jurisdicción extraordinaria se viese, en

## *Corte Suprema de Justicia de la Nación*

principio, habilitada o denegada, sin razones que avalen uno u otro resultado, lo cual infringe un claro perjuicio al derecho de defensa de los litigantes y al adecuado servicio de justicia de la Corte (Fallos: 323:1247; 325:2319; 331:1906; 332:2813; 333:360; causa CSJ 284:2010 (46-S)/CS1 "Sánchez, Víctor Mauricio s/ amparo", sentencia del 9 de noviembre de 2010; entre otros).

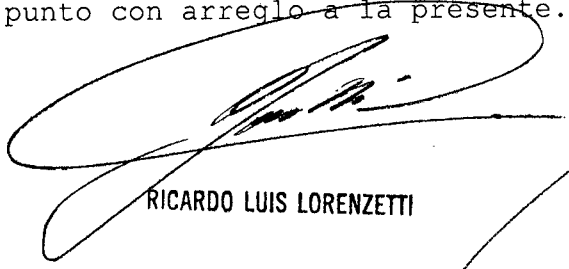
6°) Que las expresiones transcriptas del auto de concesión evidencian que el tribunal *a quo* no se expidió concretamente sobre la existencia de un supuesto de arbitrariedad que diera lugar, con base en la doctrina de esta Corte, a una cuestión federal como la invocada por el recurrente, no obstante lo cual consideró -sin mayores explicaciones- que la apelación extraordinaria deducida por el recurrente era procedente en razón de presentarse un caso que habilitaba la apertura de la instancia en los términos del art. 14, inc. 3°, de la ley 48.

7°) Que los términos sumamente genéricos del auto de concesión evidencian que el tribunal *a quo* no examinó circunstanciadamente ("con toda menudencia, sin omitir ninguna circunstancia o particularidad", según la definición de la Real Academia) la apelación federal para poder efectuar la valoración a que obliga la doctrina citada en el anterior considerando.

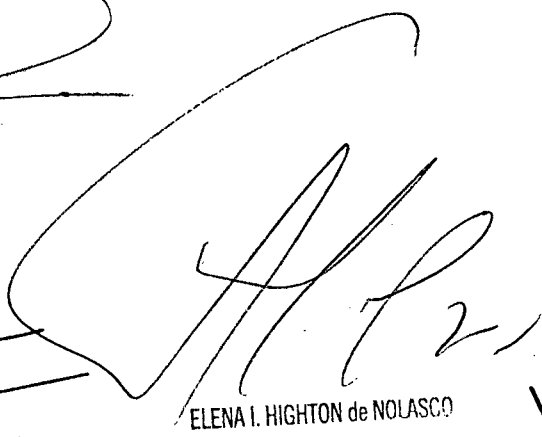
Como puede advertirse, el superior tribunal de la causa no ha indicado la relación directa entre las garantías que los recurrentes dicen vulneradas y el asunto objeto del pleito. De tal modo, su pronunciamiento carece de fundamento condición necesaria a los efectos de abrir jurisdicción extraordinaria de la Corte.

8°) Que, en tales condiciones, la concesión del remedio federal no aparece debidamente fundada, por lo que debe ser declarada su nulidad al no dar satisfacción a los requisitos idóneos para la obtención de la finalidad a la que se hallaba destinada.

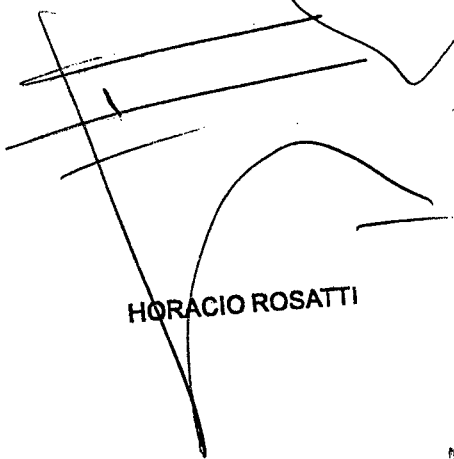
Por ello, se declara la nulidad de la resolución dictada a fs. 331/333 mediante la cual se concedió el recurso extraordinario deducido a fs. 305/323. Devuélvanse las actuaciones al tribunal de origen a fin de que se dicte una nueva decisión sobre el punto con arreglo a la presente. Notifíquese y remítase.



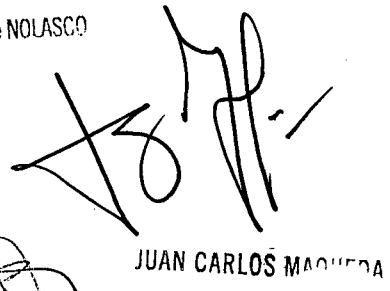
RICARDO LUIS LORENZETTI



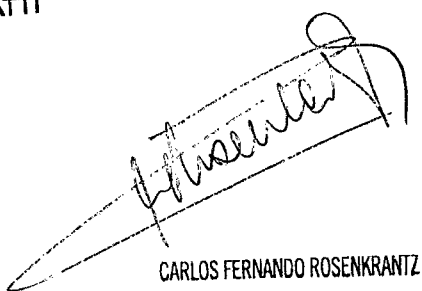
ELENA I. HIGHTON de NOLASCO



HORACIO ROSATTI



JUAN CARLOS MAQUEDA



CARLOS FERNANDO ROSENKRANTZ

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Recurso extraordinario interpuesto por **Guillermo Alfredo Calo**, con el patrocinio letrado del **Dr. Carlos Horacio Carbone**.

Tribunal de origen: **Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires**.

Tribunales que intervinieron con anterioridad: **Sala I de la Cámara de Apelaciones en la Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul y Juzgado Civil y Comercial n° 1 de Tandil, ambos de la Provincia de Buenos Aires**.

