



Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

**ACUERDO:** En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintiséis días del mes de junio de dos mil veinticuatro, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos “**CHOQUE, HUGO ORLANDO C/ SABATINI SRL Y OTRO S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**” (Expte. n° 66.855/2021), el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dr. Juan Pablo Rodríguez y Dra. Paola Mariana Guisado.

Sobre la cuestión propuesta el **Dr. Rodríguez** dijo:

I.- La sentencia de primera instancia hizo lugar a la demanda. En consecuencia, condenó a Sabatini Negocios Inmobiliarios a abonar a Hugo Orlando Choque la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES CUATRO MIL (U\$S 4.000), con más sus intereses y costas, en el término de 10 días, bajo apercibimiento de ejecución.

Contra dicha decisión se alzan ambas partes, quienes expresaron sus agravios en formato digital, los que fueron respondidos en los dos casos, por la misma vía.

Se impone una aclaración liminar, Sabatini Negocios Inmobiliarios constituye un nombre de fantasía, razón por la cual, de acuerdo a los antecedentes obrantes en la causa, debe entenderse que la persona jurídica que resultó condenada y que ahora se presenta en esta alzada, es SABATINI SRL (art. 34, inc. 5º, ap. b, del Código Procesal).

**II.- Presentación del caso. Núcleo y contexto. Epítome.**

Broseta Pont señala que el contrato de corretaje puede definirse diciendo que es aquél por el que una parte se obliga frente a otra u otras, sin necesidad de dependencia ni de representación, a desplegar una actividad dirigida a procurar la conclusión de un contrato. Sobre dicha actividad evalúa que "La complejidad de la vida económica moderna hace que cuando un sujeto desea o necesita estipular un contrato para obtener un



bien o servicio no pueda dedicarse personalmente a la búsqueda de quien esté en condiciones de estipularlo con él, bien por falta de tiempo para ello, bien por carecer de los conocimientos técnicos necesarios, o por cualesquiera otras circunstancias. Para satisfacer esta necesidad, se suele acudir a sujetos que profesionalmente se dedican a prestar el servicio de búsqueda de las personas que, poseyendo el bien o pudiendo prestar el servicio deseado, estén en situación de contratar para procurarlo. Estos sujetos, denominados corredores o mediadores, se limitan a buscar y aproximar a las partes, para que éstas contraten directamente la prestación del bien o del servicio. De ahí que el corredor sea un sujeto cuya actividad consiste en la gestión de intereses ajenos, desempeñando una actividad muy próxima al comisionista y a la del agente, de los que, sin embargo, le separan profundas diferencias" (ver BROSETA PONT, Manuel, Manual de Derecho Mercantil, Tecnos, Madrid, 1991, p. 481).

En una buena definición que se ajusta a nuestro ordenamiento jurídico, explica la doctrina especializada, que hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes. Tiene lugar cuando el corredor promete desplegar la actividad o el comportamiento necesario para buscar y acercar la o las personas interesadas en la conclusión del contrato proyectado por el comitente, a cambio de una contraprestación de dinero. Localizada esa persona o cosa, o ambas, el corredor transmite la propuesta, y si ella es aceptada pone en contacto a las partes, quienes perfeccionan el contrato directa y personalmente, nace allí el segundo estadio de la relación de corretaje, del cual surgirá el derecho del corredor a cobrar su comisión" (PIEDECASAS, Miguel, "Corretaje. Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado", t. VII, p. 137/8 y ver arts. 1345, 1350 y concordantes del CCyCN).

Se ha dicho en referencia a lo dispuesto en la última parte del art. 1346 del CCyCN, que el legislador al establecer que pueden actuar





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

como corredores personas jurídicas, quiso decir que los corredores pueden canalizar su accionar a través de un a persona jurídica cuyo objeto es realizar actos de corretaje (ver María Valentina Aicega y Osvaldo R. Gómez Leo en Alterini, Jorge H.: “Código Civil y Comercial Comentdo”, t. VI, p. 829).

Precisado ello, es en la dinámica de un contrato de esa naturaleza, de corretaje inmobiliario, que tenía a la demandada como una de sus protagonistas, en el rol de corredor, que la inmobiliaria entró en tratativas con el actor como potencial comprador del inmueble que aquélla se encontraba autorizada a vender, lo que desembocó en la suscripción de la reserva DE COMPRA que data del 11 de abril de 2018, que tenía por objeto, el inmueble sito en la calle SEGUROLA 3413 Unidad Funcinal N° 7 ubicado en el piso 3 Dpto G C.A. de Buenos Aires, Código Postal 1419.

En lo pertinente, de ella surge que el aquí actor entregó por el concepto indicado a la inmobiliaria, la cantidad de Dólares Estadounidenses cuatro mil (USS 4.000-), en efectivo, por la compra del inmueble mencionado. Se convino: PRECIO TOTAL: DOLARES ESTADOUNIDENSES OCHENTA Y NUEVE MIL. QUINIENTOS (USS 89.500.-), en base a títulos perfectos, libres de todo gravamen y/o inhibición, y con todas sus expensas, tasas, impuestos y servicios totalmente pagos al día de la posesión y escritura. FORMA DE PAGO: a) 100% contra escritura traslativa de dominio y posesión dentro de los SETENTA Y CINCO (75) días corridos a partir de la firma de la presente Reserva de Compra. ESCRIBANO: La escritura traslativa de dominio será otorgada por el escribano designado por el COMPRADOR. La presente RESERVA DE COMPRA es ACEPTADA por la VENDEDORA del inmueble. EL PLAZO DE VIGENCIA de esta RESERVA DE COMPRA es de setenta y cinco (75) días a contar del día de la fecha. Si transcurrido dicho plazo, SABATINI S.R.L no hubiere obtenido la aceptación de LA VENDEDORA, LA COMPRADORA nada le adeudará por ningún concepto, y automáticamente el importe recibido en este acto quedará a su



disposición sin otro derecho a compensación o indemnización alguna. La operación objeto de esta RESERVA DE COMPRA queda firme, y LA COMPRADORA deberá abonar a SABATINI NEGOCIOS INMOBILIARIOS en el acto de la firma de la Escritura Traslativa de Dominio y Posesión, en concepto de comisión, reintegro de gastos realizados por su cuenta y orden, y retribución por la gestión realizada, la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA (uSs 3.580-) + IVA. Si, aceptada esta RESERVA DE COMPRA, LA COMPRADORA no concurriera a firmar la Escritura Traslativa de Dominio y Posesión perderá de pleno derecho y sin necesidad de intimación judicial, ni extrajudicial alguna la cantidad entregada para esta reserva en concepto de única y total indemnización de los perjuicios ocasionados, desistiendo de toda acción que pudiera ejercer para su recupero y pudiendo la parte propietaria disponer libremente de la propiedad de referencia a partir de ese momento. Si por el contrario fuera la parte propietaria la que no concurriera o desestimare esta oferta, se le reintegrara a la parte oferente el depósito que efectúa en este acto dentro de las 48 hs de vencida la presente, en forma simple y sin indemnización, interés actualización, reajuste o indemnización de ninguna naturaleza.

OBSERVACIONES: el banco donde se firmará la Escritura Traslativa de Dominio y Posesión será consensuado entre las partes. Esta operación se realiza por medio de un crédito del Banco Ciudad el cual ya fue preaprobado. Una vez aceptada esta oferta se entregará a la compradora copia de Escritura de Dominio, Plano de propiedad y reglamento de copropiedad. Presentada la documentación en el banco este deberá enviar tasador a la propiedad, notificando previamente a la inmobiliaria al siguiente mail [sergiosz@sabatiniprop.com.ar](mailto:sergiosz@sabatiniprop.com.ar) para realizar la aprobación de la unidad. Con lo cual esta operación queda sujeta a la aprobación del crédito hipotecario que será otorgado por el Banco Ciudad. En caso de no prosperar se deberá reintegrar la reserva.





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

En ese acto, instrumentado a través del documento privado indicado con los precisados alcances, y en los avatares económicos que lo golpearon, desatados en la época de su conclusión, reside el nudo gregoriano que los interesados no pudieron desatar, y que a la postre desencadenó el litigio resuelto por la sentencia de primera instancia, que no conformó a ninguna de las partes, lo que dispara los recursos sujetos a revisión por esta Alzada.

**III.- La sentencia apelada. Síntesis.**

Para decidir de la manera expuesta, los principales argumentos en los que se basó el juez que preopinó residen en considerar que el contrato fue suscripto entre el corredor y el interesado en comprar, sin que intervenga el vendedor, lo que lo aleja de una promesa de venta; se trata de una mera reserva ad-referéndum que quedaba sujeta a la aprobación del crédito por parte del Banco Ciudad.

Sobre ese piso de marcha, dio un paso más, al evaluar que el alcance de la reserva de compra ad-referéndum no era la mera aprobación formal de parte del banco del crédito solicitado- argumento central que expone la demandada para retener las sumas entregadas- sino que los fondos efectivamente solicitados cubran íntegramente el precio de compra del inmueble.

Coherente con esa línea de razonamiento, juzgó que el desistimiento aquí del crédito no obedeció a una decisión arbitraria por parte del actor sino a la imposibilidad de obtener con los pesos otorgados los dólares necesarios para a hacer frente al pago del departamento. Computó a modo de justificación, que a comienzo de abril del 2018 se desató una crisis cambiaria que se extendió hasta fines de ese año y calificó a la situación desencadenada, como un hecho extraordinario que colocó al actor en un estado indefensión ante este tipo de eventos económicos que de ninguna manera pueden preverse.

Consideró además inexistente el derecho a la comisión, con el argumento de que no se llegó a firmar el boleto de compraventa y/o



escritura sobre la que versa la reserva. Respaldó tal solución en lo normado por el Art. 1353 inciso a del CCyC, porque interpretó que el instrumento suscripto por las partes estaba sujeto a una condición (Crédito Hipotecario) y esta no se cumplió.

#### **IV.- Los agravios del demandado.**

La parte demandada se queja porque considera que el juez de la anterior instancia analizó el caso como si se tratara de una cuestión de puro derecho, y en esa senda prescindió de valorar elementos decisivos. Critica que el juez ignorara la prueba producida, en particular los testimonios del vendedor Alejandro Andrés Sabatini y la persona que atendió la compra frustrada, que ilustran acerca de la forma en que se desarrolló el período de reserva hasta el desistimiento del actor. En cuanto a este último testimonio, del Sr. Sergio Ariel Szecsenyi, cita su declaración grabada en video y la parte de su relato obrante a fs 57 del día 7/7/22, donde dice: "Se presentó el Sr Choque a efectos de realizar una reserva del inmueble de Segurola, fue con su pareja...", al responder a la pregunta 9 ¿Qué sucedió con la venta de ese inmueble? indica que: ". El Sr. Choque vino, se hace una reserva, se inicia el proceso con el banco, estábamos en ese proceso con el banco,... llegó a tasarlo, se presentó toda la documentación y en un momento el Sr Choque dice que no puede avanzar con la operación, que desiste de la operación, ahí le pedimos la documentación para saber por qué desiste, y somos notificados por el banco que el Sr Choque desiste del crédito y no podemos avanzar...". Explica lo que sucede con la escribanía que debía hacer la escritura traslativa de dominio al contestar la pregunta 11: "...Cuando es con crédito hipotecario el que pone la escribanía es el banco. Como en este caso no se sigue avanzando porque él desiste del crédito, con lo cual el banco dice yo no voy a poner la plata, no hay escribanía, no llegamos a esa instancia, llegamos a la instancia en que el banco analizó la documentación, estaba ok la propiedad, pero no se llegó a escribanía porque él se baja de la operación antes."





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

En el segundo agravio objeta lo que la sentencia indica en sus considerandos (4to párrafo 6ta foja), en cuanto a que: "...Ante la negativa del banco de ampliar la línea del crédito oportunamente aprobada, no tuvo otro camino que desistirlo...". Postula para sustentar su queja, que dicha situación no está probada, y por ende la sentencia es injusta porque toma los dichos del actor, sin prueba alguna. Por el contrario, sostiene que con la prueba informativa traída a autos como la contestación del DEO por parte del Banco de la Ciudad de Buenos Aires se determinó que el actor frustró cualquier intento de aprobación del crédito, con cita del punto 3, donde dice: "... Asimismo, el cliente no firmó ninguno de los formularios correspondientes a la solicitud fehaciente del mismo, habiendo desistido por su parte en la instancia de análisis del otorgamiento por la diferencia de cotización mencionada...". Machaca que esa probanza fue ignorada por el aquo, pese a que en ella el banco informa que la actividad del propio actor (al que ya no le convenía -no que no podía- la operación financiera de compra), no realiza actividad alguna, es decir no completa los formularios (a propósito) y encima realiza una actividad voluntaria que es la de desistir del crédito y truncar la posibilidad de análisis del otorgamiento por la diferencia de cotización.

Argumenta en derredor de este tema que no se operó la cláusula establecida en OBSERVACIONES, por cuanto no existió una decisión del Banco de la Ciudad de Buenos Aires de no otorgar el crédito por las condiciones crediticias del actor y/o porque el inmueble no cotizaba para hacerse acreedor del crédito Procrear, con cita de la declaración del nombrado testigo Sr. Sergio Ariel Szecsenyi. Por el contrario, alega que el motivo de la frustración de la operación establecida en la Reserva en conflicto fue la acción voluntaria de desistir el crédito por parte del actor, porque no le convenía la operación financiera en donde se había metido. Remata, de modo conclusivo sobre el asunto, que el juez incurrió en el error de asimilar la negativa de la entidad bancaria a otorgar el crédito, con el desistimiento que atribuye al accionante de tal producto.



Cita la reflexión volcada en el pronunciamiento recurrido, cuando dice: "..Pues bien, en el caso de autos, advierto que el contrato fue suscripto entre el corredor y el interesado en comprar, sin que intervenga el vendedor, lo que lo aleja de una promesa de venta; se trata de una mera reserva ad referéndum que quedaba sujeta a la aprobación del crédito por parte del Banco Ciudad", sin advertir que el vendedor había aceptado la reserva como se expone en el sexto párrafo del instrumento suscripto por las partes y como lo declara el mismo vendedor en su declaración testimonial.

Apuntala que, con dicha sentencia, más allá de establecer la devolución de las sumas dadas en concepto de reserva, por una decisión caprichosa, voluntaria y conveniente a sus intereses por parte del actor, le provoca un daño conformado por toda la actividad que desplegará, también dependientes y la inmobiliaria, que se hace recaer sobre la parte demandada, sin contraprestación alguna.

Cuestiona también que se lo obligue a devolver el monto de la reserva con intereses, con sustento en que en el caso la negativa del banco a otorgar el crédito nunca existió, ya que fue el actor quien voluntariamente desistió.

Cita la parte del pronunciamiento recurrido donde se lee: "Sentado ello, otro punto planteado por el demandado, -aunque de manera superficial- es el referido al derecho a comisión. Cabe señalar que la actividad del corretaje -pactum proxeneticum- está supeditada, en principio, como presupuesto de eficacia generadora del derecho a la comisión, a la conclusión del negocio principal por los contrayentes aproximados por el corredor. En el corretaje lo que en definitiva se remunera es el resultado útil de la gestión encomendada o servicios prestados para la consecución de ese fin. Ello es así, en tanto que como auxiliar de comercio intermedia entre la oferta y la demanda para ayudar a promover la conclusión de contratos de compraventa, razón por la cual el derecho del corredor a la comisión nace cuando se concreta el acuerdo que





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

medió entre las partes y concluye su función cuando se celebra el contrato que tal acuerdo acredita (cfr. CNCom., Sala C. "Jotor S.A. c/ Rabean, Máximo s/ ordinario", del 17.9.85; íd. "Renom, Martin o/ calibrese, Mario s/ ordinario", del 09.10.96), sin perjuicio de otras situaciones previstas legalmente que como se verá tampoco acontecen.

"En el sub lite, es dable advertir que no se llegó a firmar el boleto de compraventa y/o escritura que crea el nexo jurídico entre el candidato a la compra y el vendedor, y la reserva ante el intermediario no constituye por sí sola ejecución ni principio ejecución del contrato a los fines de la comisión. Véase que el instrumento de reserva de venta ad referendum adjuntado no revistió el carácter de definitivo puesto que se supeditó al otorgamiento de un crédito Hipotecario. Considero que en caso es aplicable lo dispuesto por el Art. 1353 inciso a del CCyC. Lo cierto es que el instrumento suscripto por las partes estaba sujeto a una condición (Crédito Hipotecario) y esta no se cumplió. De tal manera el contrato no tuvo plena eficacia y por ello no nace el derecho a comisión".

El accionado, aduce que las actividades que realizó son aranceladas y con su Resolución el juez violenta lo dispuesto en el Art 11 de la ley Ley 2340 (modif. por ley 5859) de CABA que establece: "Derechos - Son derechos de los correedores inmobiliarios: 1. Actuar como intermediarios en operaciones de compraventa, permuta, locación, leasing de bienes inmuebles y de fondos de comercio. 2. Percibir honorarios por la actividad realizada y comisiones de su comitente según la retribución que libremente pacten.

También rezonga por la aplicación de una tasa de interés del 6 % anual, la cual no procede a su juicio, por ser un dinero que sigue depositado sin rédito ni aplicación económica alguna. Además de alegar, que su actuación es conforme a derecho, lo que agregado a lo que las partes tuvieron en cuenta al suscribir la reserva, interpreta que obsta a la procedencia de tales accesorios.



Cuestiona también que el juez le impusiera las costas del proceso, por cuanto reputa que fue la conducta del actor con su desistimiento, lo que frustró la reserva firmada por las partes, circunstancia que a su juicio justifica la revocación de la sentencia en este aspecto.

#### **V.- Reserva de compra. Requisitos y efectos. Solución.**

Primero, por una cuestión de orden lógico, voy a deparar tratamiento a los agravios que fueran objeto de la síntesis precedente, de la parte demandada, dada la incidencia que ello puede tener en los planteos desarrollados por el actor, ya que la favorable recepción de aquellos, dejaría vacuos de contenido a estos.

Corresponde comenzar por señalar que en la práctica inmobiliaria, especialmente cuando intervienen corredores de bienes raíces, se ha difundido masivamente un instrumento que recibe indistintamente el nombre de reserva, reserva de compra o reserva de compra inmobiliaria. A veces también se alude a ella como seña, contrato de reserva o preboleto. Se encuentra discutido en doctrina y jurisprudencia, como casi todo parece serlo en la negociación inmobiliaria, qué se entiende por reserva y cuáles son sus efectos (Para esta última posición: Mosset Iturraspe, Jorge, "Intermediación en los negocios inmobiliarios", en Mosset Iturraspe, Jorge y Moisset de Espanés, Luis, "Contratación inmobiliaria", 1<sup>a</sup> ed., Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1980, p. 52; Stratta, Alicia J., "Las autorizaciones de venta", DJ 1989-I-657).

Precisamente por ello, en virtud de la multiplicidad de variantes que una reserva puede asumir en la práctica negocial y de las diferentes acepciones que ella tiene en la doctrina y en la jurisprudencia, conviene también afirmar, con la corriente mayoritaria, que en esta materia no es aconsejable fijar reglas estrictas y predeterminadas, dado que en cada caso habrá que examinar cuál fue la auténtica intención de las partes, y con ella desentrañar la verdadera naturaleza de la reserva (Ver Gastaldi, José M., "Las cláusulas de 'reserva' y otras cuestiones en la compra y venta inmobiliaria", ED 124-286; Kiper, Claudio M., "Juicio de escrituración.





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

Conflictos derivados del boleto de compraventa", 2<sup>a</sup> ed., Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2004, p. 143).

Hay sin embargo un aspecto que, más allá de las variantes que la figura pueda exhibir -sobre las que el juez ha dado claras explicaciones que hago mías para evitar injustificadas reiteraciones-, siempre está presente y es lo que anima al reservante a concretarla, constituido por el hecho de que el inmueble deja de ser ofrecido para la venta. Como se ha dicho, el único objetivo es "... asegurar por un tiempo determinado el bien sobre el cual se tendrá prioridad (Hersalis, Marcelo: "La reserva en la contratación inmobiliaria", Publicado en: LA LEY 18/12/2006 , 6 • LA LEY 2007-A , 57 • Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales Tomo V , 343, Cita: TR LALEY AR/DOC/4048/2006).

En el momento de la suscripción de la reserva normalmente se entrega una suma de dinero a la inmobiliaria corredora, a fin de garantizar la seriedad de la propuesta. Vencido el plazo - durante el cual el corredor retira el inmueble de la venta al público - sin que la oferta sea aceptada, se entiende que la misma ha sido rechazada, y se debe, por tanto, restituir el importe al oferente. Si el oferente desiste de su propuesta, pierde en favor de la inmobiliaria, el dinero dejado como garantía (Solari Costa, Osvaldo: "LA RESERVA DE COMPRA INMOBILIARIA", Publicado en: LA LEY 2000-B , 117 , Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales, Tomo V , 333, Cita: TR LALEY AR/DOC/12422/2001).

De lo que se lleva expuesto, pueden enunciarse ciertos caracteres acerca de los cuales no hay discusión. A saber: a) otorga preferencia de aceptación para la venta sujeta a un plazo esencial; b) el reservante entrega una suma de dinero para garantizar la preferencia; c) de no realizarse la operación, el vencimiento del plazo implica la devolución del importe entregado, salvo culpa del reservante.

Con sujeción a ello, puede aceptarse un concepto amplio del instituto comprensivo de todos esos aspectos, como el que propone autorizada doctrina "La reserva implica el compromiso del propietario de



un bien de no enajenarlo a un tercero, durante un plazo generalmente breve, contra entrega de una suma de dinero que garantice la prioridad del reservante, correspondiendo la devolución del importe a este último de no realizarse la operación, a menos que pueda imputársele culpa en las tratativas negociables" (Agüero, Vanina L.; "La reserva de compra inmobiliaria", Publicado en: LLLitoral 2007 (noviembre) , 1053 , Cita: TR LALEY AR/DOC/3134/2007).

En este derrotero hacia el centro del conflicto, queda insinuado, que si bien ordinariamente constituye un efecto connatural de la figura cuando la operación no se concreta, la devolución del importe al reservante, ello puede verse alterado por la conducta observada por éste último, lo que exige analizarla con sujeción a las normas que gobiernan la culpa como factor de atribución de responsabilidad. A cuyo efecto, la causa fin suele constituir un verdadero faro que el intérprete debe mirar con atención, porque puede erigirse en una pauta interpretativa fundamental, en particular cuando la reserva tiene añadidos que transforman su fisonomía, como acontece en la especie.

No debe soslayarse en este sentido que, dependiendo de su contenido, al menos en la llamada reserva -oferta que el decisorio objetado menciona, refleja la oferta de compra hacia el propietario, que efectúa el oferente de adquirir el inmueble, donde se intercala como en el caso, la figura del corredor inmobiliario, que es quien recibe la suma entregada con tal fin. Quedan en ella reflejados los elementos esenciales particulares de toda operación de compraventa, representados por la cosa y el precio que el oferente propone por ella, la forma de pago, a lo que pueden añadirse otros extremos relevantes de la operación como ser la designación del escribano o sobre quién recae la obligación de designarlo, momento de la entrega de posesión, la forma de distribuir los gastos; estableciéndose un plazo de vigencia de la oferta para que se le traslade al vendedor quien en caso de aceptar, suscribirá el boleto de compraventa o directamente la escritura. Con ese contenido, llena plenamente los recaudos exigidos por el





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

art. 972 del CCyCN, y constituye un verdadero acto jurídico (art. 259 del ordenamiento citado), que como tal, cuenta entre sus elementos esenciales a la causa fin regulada en el art. 281 y concordantes.

La reserva es recibida por el corredor inmobiliario siempre y cuando se haya encontrado facultado para realizar dicho acto en la autorización de comercialización o de venta que el comitente le haya previamente extendido, lo que es práctica masiva en materia inmobiliaria. Ello no significa que, al momento de receptar la reserva, la inmobiliaria actúe en nombre y representación del comitente, ya que al recibir una reserva, la inmobiliaria interviene por sí misma, ejerciendo acto de corretaje (Conf. Solari Costa, Osvaldo, "La reserva..." cit., LL 2000-B-121/122.).

La reserva siempre se formula ad referéndum del comitente-propietario, es decir, ella y sus términos quedan sujetos a la expresa conformidad y aprobación de aquél, que deberá producirse dentro del plazo de su vigencia. Es frecuente que el instrumento de reserva contenga el compromiso del reservante de notificarse de la conformidad del comitente, en caso de que ella se verifique, y que se obligue a comparecer a las oficinas de la inmobiliaria dentro de un escaso plazo de tiempo desde la aprobación emitida por aquél.

Usualmente, la aceptación del comitente se recaba primero en forma verbal por parte del corredor para, posteriormente, documentarse por escrito. El documento que la instrumenta recibe precisamente el nombre de conformidad de reserva. En algunas ocasiones, no obstante, la aceptación del propietario se refleja en el propio documento de reserva. En la conformidad de reserva el comitente propietario manifiesta su expresa conformidad con la oferta y demás términos propuestos por el reservante y, además, asume la obligación frente al agente intermediario de comparecer un día y hora determinados para suscribir el boleto de compraventa, o el instrumento contractual definitivo que corresponda, en el lugar que libremente se pacte, que generalmente es la oficina o local donde funciona



la agencia inmobiliaria. Para completar el circuito oferta-aceptación-comunicación de la aceptación también es habitual en la práctica inmobiliaria que se exija al tercero reservante-ofrente que concurra a las oficinas de la inmobiliaria a notificarse por escrito de la conformidad-aceptación realizada por el comitente dentro de un plazo exiguo fijado al efecto, computado desde que la conformidad se hubiera materializado. La notificación al reservante se instrumenta en un simple formulario pre redactado por la inmobiliaria, donde se deja constancia expresa del conocimiento que el ofertante tuvo de la aceptación del comitente y en el cual se ratifica íntegramente el contenido de las propuestas inicialmente formuladas en la reserva-oferta (Esper, Mariano: “CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO DE ALGUNOS INSTRUMENTOS USUALES EN LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA”, Publicado en: Jurisprudencia Argentina, Cita: TR LALEY 0003/014975 y sus citas).

Explicado ello, corresponde analizar ahora los elementos probatorios anexados a la luz del principio de la sana crítica (art. 386 del Código Procesal), adecuándolos con las circunstancias del hecho y del derecho del caso y con las máximas de la experiencia. Ello sin perder de vista que los medios de prueba no constituyen comportamientos estancos, que no pueden examinarse ninguno de ellos sin hacer incursiones en el terreno de los demás, pues cada uno reposa en mayor o en menor medida sobre los otros. Es decir, se hace necesario examinar si las pruebas producidas concuerdan entre sí (Areán, en Highton-Areán, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Concordado, Buenos Aires, Hammurabi, Tomo 7, pág. 508).

La última situación descrita no se verifica en la especie, y aunque cierto que en el párrafo sexto del documento privado en cuestión se lee “...la presente RESERVA DE COMPRA es ACEPTADA por la VENDEDORA del inmueble...”, ello no excluye por un lado lo señalado por el magistrado en punto a que el instrumento fue suscrito solo por el ahora aquí actor, potencial comprador por entonces, y el corredor. Por el





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

otro, no se me escapa que tal aserto se encuentra contradicho en varias y reiteradas partes del mismo documento, como cuando seguidamente, luego de referirse al plazo de vigencia de la reserva, se conviene que "...Si transcurrido dicho plazo, SABATINI S.R.L no hubiere obtenido la aceptación de LA VENDEDORA, LA COMPRADORA nada le adeudará por ningún concepto, y automáticamente el importe recibido en este acto quedará a su disposición sin otro derecho a compensación o indemnización alguna....". Lo mismo ocurre cuando después del precio se regulan las consecuencias que para la compradora tendría la no concurriera a firmar la Escritura Traslativa de Dominio y Posesión, situación prevista para el caso en que la reserva fuera aceptada. Así como también en la parte de las observaciones, donde se expresa que "...una vez aceptada esta oferta se entregara a la compradora copia de Escritura de Dominio, Plano de propiedad y reglamento de copropiedad..."

El testimonio de Alejandro Andrés Sabatini, al margen de que no es demasiado preciso sobre este punto, no puede ignorarse que resulta ser primo de Andrés Ignacio Sabatini, socio gerente de Sabatini S.R.L., vínculo familiar que exige apreciar sus dichos con el máximo rigor. Independientemente de ello, lo cierto es que exista o no reserva conformada, la solución es la misma, porque aunque varíe la calificación del acto en función de la mencionada circunstancia, en cualquier caso este quedó supeditado, con el consentimiento de todos, a la condición suspensiva representada por el otorgamiento del crédito bancario. Lo cual torna inconducente el agravio relativo a esta temática, que ninguna incidencia tiene en la solución del asunto.

Dicho lo cual, corresponde ahora señalar, para avanzar en el tratamiento de las quejas de la parte accionada, que en el expediente digital figura la recepción del DEO identificado con el número 5935909 - Oficio Comunicación - 65000000021 - BANCO CIUDAD- OFICIOS JUDICIALES- CAUTELARES E INFORMES- En esa respuesta, fechada el 12/05/22, la entidad bancaria informó en lo que interesa: 1- El actor



desiste del préstamo en virtud al aumento de la cotización del dólar, por lo cual por el importe solicitado no podía hacer frente a la compra del inmueble, ya que la propiedad la adquiría en u\$s y el préstamo era en \$. 2- En este punto se menciona el código con el que se da inicio del trámite en el programa PROCREAR y se aclara que el "...monto del préstamo solicitado por el cliente era de \$ 420.000 (pesos cuatrocientos veinte mil), importe máximo que se le podía otorgar en virtud a sus ingresos." 3- El actor desiste del préstamo en virtud a lo informado en el punto 1, retirando del Banco el día 26/06/2018 el original de la Reserva, los planos, el Reglamento de copropiedad y la copia del título, toda documentación entregada al inicio del trámite para poder tasar la propiedad a adquirir. Asimismo, el cliente no firmó ninguno de los formularios correspondientes a la solicitud fehaciente del mismo, habiendo desistido por su parte en la instancia de análisis del otorgamiento por la diferencia de cotización mencionada.

La apreciación de esta prueba que a modo de crítica se desliza en la expresión de agravios de la parte demandada, citada precedentemente, resulta incompleta y tendenciosa, efectuada con el claro intento de arrancarle a la aludida comunicación una significación que ella no posee. Toma de la citada información brindada por la entidad bancaria lo que le conviene, al hacer hincapié en la respuesta dada en la última parte del punto 3, pero descarta lo que le resulta desfavorable, para de esa manera arribar a una conclusión sacada de contexto, reñida con lo que fluye de la respuesta considerada in totum.

Obsérvese, en efecto, que en la misma contestación del punto 3, que los apelantes citan en sustento de su planteo, primera parte, de manera expresa se aclara que el aquí accionante desiste del préstamo en virtud de lo informado en el punto 1, donde con toda claridad se explica que dicha actitud observada por el cliente se debió al aumento de la cotización del dólar, lo que determinó que con el importe solicitado no podía hacer frente a la compra del inmueble.





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

En lo que concierne al testimonio de quien entonces se desempeñaba como empleado de la inmobiliaria y se encargó de la negociación con el demandante, al que la accionada le asigna una notable trascendencia, se impone primero precisar que de conformidad con lo dispuesto por el art. 456 del Código Procesal- la apreciación de la prueba testimonial se encuentra subordinada a las reglas de la sana crítica, lo que por otra parte no constituye sino una aplicación puntual del principio general que sienta el art. 386 del ordenamiento adjetivo. La doctrina y la jurisprudencia, por su parte, han enunciado diversas directivas cuya observancia facilita una adecuada valoración de las declaraciones y permite, por ende, el enjuiciamiento más exacto posible acerca de su credibilidad y eficacia, teniendo en cuenta las circunstancias personales del testigo, la naturaleza de los hechos sobre los cuales declara, la razón de ciencia enunciada como fundamento de su declaración, y la concordancia de sus respuestas (Palacio, Lino E, *Derecho Procesal Civil*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1998, t. IV, p. 650/651; sala A, L 361.186, del 16/4/2003, voto del Dr. Molteni; ídem, 27/12/2012, “W., E. B. c/ Metrovías S.A. s/ Daños y Perjuicios”, L. n° 608.775).

En este orden, concuerdo con las notas de relevancia en la apreciación de este tipo de pruebas que se agregan a los criterios enunciados, cuando son video filmadas como ocurre en la especie, que se mencionan en las quejas de la accionada, en tanto hace correcta alusión a la posibilidad de evaluar el lenguaje corporal y gestual de los testigos.

Se ha dicho, en esa línea, que cuando se aprecian los dichos del testigo, la evaluación no se restringe al testimonio, sino a otras manifestaciones implícitas en la declaración. Cuando ella se produce en forma verbal y actuada (juicios orales), la percepción directa que tiene el tribunal agrega un elemento más. En la oralidad es posible examinar la persona y las actitudes del declarante en oportunidad y con motivo de cada pregunta, de modo que, la convicción del juez se robustece o debilita según la credibilidad de los dichos y especialmente la confianza que puede o no



despertar el comportamiento y la personalidad del deponente (ver Gozini, Osvaldo A.: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado”, t. II, p. 812).

Sergio Ariel Szecsenyi se muestra al declarar como alguien entrenado en el área de la compraventa de inmuebles en general, y en el corretaje inmobiliario en particular. Es a partir de ese conocimiento, que deja ver una persona adiestrada en la vida de los negocios, y en el trato interpersonal, que se manifiesta cómodo al responder el interrogatorio, con cierta tendencia a dominar la escena, limitada por el trato amable pero firme de la audiencista. A diferencia de lo que se postula en los agravios del demandado, dichas circunstancias impiden descartar una intención de beneficiar con su declaración a quien resultó ser su empleador durante un largo período de tiempo, desde el 2011 al 2021 aproximadamente, con quien seguramente compartió infinidad de negocios de esta naturaleza, que los ponían a ambos de cara al trato con los clientes, potenciales compradores, como el aquí actor. Sin perjuicio de lo señalado, que en el alguna mediada relativiza el valor de la mencionada expresión del testigo que se cita en las quejas, cuando hace referencia a que el actor desistió del crédito o se bajó de la operación, lo que queda claro es que el testimonio en cuestión es a todas luces insuficiente para desvirtuar los extremos que con precisión emergen del mencionado informe de la entidad bancaria y de lo que es de público y notorio en materia económica por aquellos tiempos. En rigor, la declaración no hace puntuales referencias a las motivaciones concretas que impulsaron al interesado a desligarse de la operación en ciernes.

Resumida la valoración de la prueba testimonial en los indicados términos, resulta oportuno señalar a esta altura que el Código, en función de la unificación de la responsabilidad contractual con la aquiliana, adopta una definición única de la culpa que sigue los lineamientos del art. 512 del Código Civil derogado. Consagra una norma abierta que confía en la prudencia de lo judicial y establece criterios o parámetros de conducta





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

sustentados en pautas de razonabilidad y cuyo contenido deberá concretar el juez en cada caso.

De acuerdo con el art. 1724 que la regula, puede consistir en la imprudencia, la impericia o la negligencia. La imprudencia es la conducta positiva, la acción que se ejecutó de manera precipitada, no adecuada, prematura o irreflexiva. Importa falta de previsión o de precaución: se hace más de lo que se debe. Significa falta de ejercicio de la condición de prever y evitar los perjuicios (conf Lorenzetti, Ricardo Luis: “Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado”, t. VII, p.404). Por contraposición puede ser definida también como la conducta contraria a la prudencia, a su vez conceptualizada como “templanza, cautela, moderación”, sensatez, buen juicio” (conf., Alterini, Jorge H: “Código Civil y Comercial, Comentado”, t. VIII, p. 97). En la negligencia, no se toman las debidas precauciones; es la conducta omisiva de la actividad que hubiera evitado el resultado; se hace menos de lo que se debe o no hizo lo que se debía hacer. En resumen, mientras en la negligencia no se hace algo que la prudencia indica hacer, en la imprudencia, en cambio, se hace algo que la prudencia indica no hacer. La impericia importa desconocer las reglas propias del arte, ciencia o profesión; se actúa con incapacidad técnica, apartándose del estándar del buen profesional (conf. Lorenzetti, Ricardo Luis “Ob. y lug. cit., p. 404).

En la culpa el juez valora en concreto, pero en base a un tipo abstracto de comparación que permita confrontar cómo actuó efectivamente el sujeto con relación a la naturaleza de la obligación o del hecho, a las circunstancias de las personas, tiempo y lugar y, en su caso, al mayor grado de previsibilidad requerido si las condiciones personales del agente o la confianza imponían un mayor deber de diligencia.

Explicado ello, a diferencia de la interpretación propiciada en los agravios, considero que hizo bien el juez en asimilar en la especie la negativa del banco a otorgar el crédito con la actitud observada por el actor al desistirlo, porque a tenor de las probanzas evaluadas, tal temperamento



no puede calificarse como arbitrario o intempestivo. El súbito aumento de la cotización de la divisa norteamericana registrado por aquél entonces, que ilustran las notas periodísticas citadas en la sentencia apelada pero que además es de público y notorio, conjugado en una síntesis con lo explicado en el punto 2), del citado informe bancario que el mencionado testimonio no logra descalificar, aleja la conducta del actor de la culpa en las distintas acepciones precedentemente descriptas, y la coloca en relación de causalidad adecuada con la mencionada alteración extraordinaria de las circunstancias que imperaban cuando requirió el préstamo, verificada por causas ajenas a su voluntad y al riesgo que asumiera.

Ello torna plenamente justificado su accionar, al haber quedado agotada su capacidad de crédito, ya que el aludido importe originariamente aprobado, era lo máximo que el mutuante estaba dispuesto a prestar en función de su nivel de ingresos. Al margen de que cualquier hipotético incremento del monto de la deuda, mucho más el necesario para suplir el desfasaje provocado por la suba del dólar hasta alcanzar el precio de la operación, es razonable inferirlo de los elementos de juicio ponderados, hubiera comprometido como contrapartida su capacidad de pago, porque todo parece indicar que con el importe originariamente solicitado, el demandante ya había tocado su límite máximo de endeudamiento en función del aludido nivel de sus ingresos. Circunstancias estas, que derivadas de un recto criterio hermenéutico de la probanza en cuestión, concretado conforme pautas que gobiernan la buena fe y el ejercicio regular de los derechos, en forma armónica e integral (arts. 2, 9, 10 y concordantes del Título Preliminar del CCyCN), dejan sin ningún sustento fáctico jurídico los agravios del demandado vertidos sobre el punto.

Para analizar la mencionada conducta observada por el actor al desistir del crédito tramitado ante el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, sin decirlo, el juez tomó en consideración la causa fin, al evaluar que lo que se pretendía era obtener los fondos solicitados para que cubran





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

íntegramente el precio de compra del inmueble. Ese fue el motivo, en los términos del art. 281 del CCyCN que impulsó al actor al suscribir la resera con el indicado alcance, supeditada a la mentada condición suspensiva de obtener el crédito bancario que sirviera a esos propósitos. La obtención del crédito nunca fue un fin en sí mismo. El motivo, esencial, es el que menciona el juez, tácitamente exteriorizado a la contraparte, de acuerdo a lo que las mismas entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión.

Como todo acto jurídico (art. 259 del CCyCN), la reserva lo es, contiene dicho elemento esencial, que en una de sus múltiples facetas se muestra como una pauta interpretativa fundamental, por lo que hizo bien el colega de grado en enlazar los motivos que impulsaron al actor a concretar la reserva condicionada, que ostentan relevancia causal, para medir su conducta a la hora de evaluar los efectos de lo que conviniera con el corredor.

En este orden, como bien lo advierte la doctrina, a las reservas las partes pueden incorporar otros efectos, además de los ya explicados. Así, en el caso anotado que cito más abajo, al igual que en la especie, a la mencionada figura se le añade un condicionamiento al sujetarla a la aprobación de un crédito que el pretenso comprador se encontraba gestionando con una entidad bancaria. Ergo, es en virtud de este efecto voluntariamente convenido por los otorgantes del acto que la no concreción del negocio era una posibilidad cierta. A ello debemos añadir que, como bien se ha dicho, no corresponde darle a la resera mayor entidad que la que posee, por cuanto sólo se reduce a comprometer la indisponibilidad del inmueble por un período de tiempo, y no es equivalente a la seña en la cualidad de dar al contrato principio de ejecución, por lo que la frustración de la operación no puede generar otra consecuencia que no sea la devolución del importe otorgado en tal concepto (Agüero, Vanina L.: “RESERVAS DE COMPRA CONDICIONADAS A LA OBTENCIÓN DE CRÉDITOS EN ENTIDADES FINANCIERAS”, Publicado



en: Jurisprudencia Argentina, Cita: TR LALEY 0003/015003). Habida cuenta de la señalada ausencia de culpa en la toma de decisión que adoptara el demandante en relación al mutuo de dinero.

Son en tal sentido atendibles, las razones que se invocan en la contestación de agravios, en cuanto se explica que en el intento por atribuir al actor la responsabilidad por la frustración del negocio inmobiliario, la parte demandada desatiende dos elementos fundamentales, que sí fueron debidamente valorados por la sentencia. El primero de ellos y el más relevante es el carácter de reserva y no de seña del instrumento firmado por las partes, lo que por su funcionamiento jurídico, no deja lugar a dudas de que la demandada debía restituir al actor la suma entregada en tal calidad. El segundo elemento se refiere a la condición a la cual se sujetó la realización de la operación inmobiliaria, referida a la obtención del crédito hipotecario por parte del actor y la grave situación económica y crisis cambiaria desatada en el mes de abril de 2018, momento en que tuvieron lugar los hechos que nos ocupan.

Ambos elementos fueron debidamente valorados en la sentencia, por cuanto el crédito no se concretó pues ya no alcanzaban los pesos (es decir el préstamo original se tomó extremadamente insuficiente) para adquirir los dólares necesarios y seguir adelante con la operación. Por su parte, también estaba impedido de ampliar las sumas solicitadas, habida cuenta de su nivel de ingresos.

En cuanto a los agravios que giran en torno a la retención del dinero con base en el derecho a la retribución y en la actividad desplegada, conjuntamente con las erogaciones que ello demanda, se impone recalcar que el corredor inmobiliario, intermedia entre la oferta y la demandada, y su tarea se reduce a poner en contacto o aproximar a quienes tienen interés en realizar tal negocio. En ese cometido no representa, como principio, a ninguno de los interesados y percibe una comisión al concluir exitosamente con su tarea. Así se ha diferenciado a la locación de servicios del corretaje pues la primera es remunerada cuando concluye la tarea encomendada,





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

mientras que en el segundo sólo se habilita el pago cuando es concertado el contrato. El principio tradicional en materia de corretaje, conforme al cual el corredor solo tiene derecho a la remuneración cuando ha sido concertado el contrato entre las partes, ha sido adecuado en ciertas circunstancias pues se prevé como excepción a aquella regla el derecho de cobro en situaciones en que el intermediario cumpla con su tarea de acercamiento de las partes colocándolas a ambas en condiciones de concluir el acuerdo, y que luego el mismo se frustre por razones ajenaas al corredor e imputable a alguno de los clientes, como el caso del desistimiento incausado de una de las partes. Los casos típicos son los supuestos en que la operación no se realice por culpa de una de las partes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargue la conclusión a un tercero o la concluyere por sí mismo en condiciones sustancialmente similares ( arg. art. 37, segundo párr. de la derogada ley 20.266 y actual inc. c, del art. 1352). Salvo estos supuestos de excepción, como bien lo apunta el magistrado, lo que se remunera es el resultado útil de la gestión encomendada, con independencia de los trabajos o servicios prestados para su consecución (ver art. 1350 del CCyCN).

En esta línea el Tribunal Supremo Provincial ha establecido que el corredor tiene derecho a la comisión si la no realización del contrato obedece a culpa de alguno de los contratantes; consecuentemente, una vez concretado tal acuerdo de voluntades, el derecho del corredor a la comisión subsiste no obstante el desistimiento, arrepentimiento o distracto que puedan convenir los contratantes (SCBA., Ac. 31.522; causas 99.377 del 03/10/2006; 101.184 del 03/11/2006 de la entonces Sala II<sup>a</sup>, y Causa 108.391 del 02/03/2010 RSD: 7/2010 de la Sala III<sup>a</sup>).

En consonancia, con la citada normativa, la doctrina y la jurisprudencia nacionales establecen en forma unánime que el derecho del corredor a percibir una comisión se sujeta al cumplimiento de dos requisitos esenciales: a) que se perfeccione, celebre o concluya el negocio en cuya formación intervino y b) que exista una relación de causalidad



entre la tarea de mediación desarrollada por el corredor y la conclusión del contrato gestado. Ambas condiciones son de ineludible cumplimiento, excepto que lo contrario se hubiera pactado entre las partes.

El primer requisito implica que mientras el negocio pretendido por el comitente no sea efectivamente celebrado, el corredor no tiene derecho ni puede reclamar a los contratantes el pago de retribución alguna por su labor de intermediación, excepto pacto contrario sobre la cuestión, como lo autoriza el precepto transcripto. Desde la perspectiva de las partes, la obligación de pagar al corredor por su gestión es una obligación condicionada a que la gestión concluya exitosamente con el perfeccionamiento del negocio (Esper, Mariano: “ASPECTOS CENTRALES DEL CORRETAJE INMOBILIARIO: AUTORIZACIÓN DE VENTA, RESERVA Y COBRO DE LA RETRIBUCIÓN”, publicado en: Jurisprudencia Argentina, Cita: TR LALEY 0003/015079).

Desde otro ángulo, pero vinculado con el tema, destaco que no ignoro lo que sobre las tareas y gastos declarara el último testigo nombrado a fs 57, que cita la demandada en apoyo de lo que pregonó, cuando se le pidió que describa las actividades realizadas en pos de la realización de la compraventa que contiene la reserva. Se refirió entre otros aspectos, al relevo de la propiedad, toma de fotos y medidas, publicación en los portales, sacar la propiedad del mercado, acompañamiento en las visitas, recepción de la documentación, entrega de toda la documentación al banco, responder pedidos del banco, con la acotación que pide un montón de documentación, acompañar al tasador de la entidad bancaria, asesorar al comprador y responder sus consultas, que es un proceso largo, y que el actor fue el comprador entre muchos interesados y que por 70 días la propiedad no pudo ser exhibida porque estaba la reserva luego frustrada por el actor.

Mas, el art. 1354 del ordenamiento civil y comercial, recepta el principio general existente en la legislación derogada y en la jurisprudencia que, salvo pacto en contrario, no se deben reembolsar los





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

gastos pues estos últimos constituyen riesgos inherentes al trabajo de mediación del corredor. Esto es así aun cuando la operación encomendada no se concrete y por ende el corredor no perciba comisión. En idéntico sentido, aunque con distinta redacción, el derogado art. 37 inc. b), ley 20.266, expresamente establecía que el comitente tenía derecho al reintegro de los gastos únicamente cuando se hubieran convenido y fueran realizados, salvo pacto o uso contrario. Es decir, respecto al reembolso de gastos habrá que estar en primer término a lo pactado por las partes. En su defecto, no se reembolsan los gastos aun cuando no se concluya el negocio mediado y consiguentemente no se cobre comisión (ver Alterini, Jorge H.: “Código Civil y Comercial, Comentado”, t. VI, p. 848 y sus citas).

En el instrumento suscrito por el corredor y el demandante, base de este juicio, se previó para el caso que la operación objeto de la reserva de compra quede firme, la obligación de la compradora de abonar a la inmobiliaria en el acto de la firma de la Escritura Traslativa de Dominio y Posesión, en concepto de comisión, reintegro de gastos realizados por su cuenta y orden, y retribución por la gestión realizada, la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA (uSs 3.580) + IVA.

Lo así convenido en nada modifica los recaudos que la legislación exige para el reembolso de los gastos y el pago de la comisión.

Sobre éste último aspecto, sin desmerecer los sólidos fundamentos de hecho y de derecho a los que apeló el magistrado para fundamentar la correcta decisión a la que arriba, más como una digresión de corte académico, entiendo que el mencionado inc. a, del art. 1353 del CCyCN, sólo podría utilizarse por vía analógica pero no en forma directa para sustentar normativamente la denegatoria de la comisión, porque a mi modo de ver no resulta ser la norma particular que rige el supuesto verificado en autos. Esto, porque considero que el dispositivo alberga una hipótesis que en la especie no alcanzó a configurarse. Puesto que mientras el precepto en análisis está referido a la eficacia del negocio mediado, y en



esa línea se para en la situación del contrato mediado que fue efectivamente celebrado y que resulta frustrado por el incumplimiento de la condición suspensiva a la que quedó supeditado, en el caso considero que la compraventa proyectada nunca llegó a concluirse, y que lo que en realidad terminó por quedar sujeto a la indicada modalidad fue la reserva de compra en sí misma considerada.

Por ello, desde la pureza técnica, interpreto que lo que justifica negar el derecho a la comisión en la especie, es la falta de cumplimiento de los requisitos legales que llenan el principio general delineado por el ordenamiento jurídico para acceder a ese derecho. Lo que determina que sea al mismo art. 1350 y no el inc. a) del art. 1353, la norma particular que da sustento a la solución propiciada.

Dicho precepto como es sabido, establece a modo de principio general que el derecho a la comisión nace cuando se configuran dos extremos: I) que el negocio mediado se celebre o perfeccione, II) que la celebración de ese negocio sea producto de la intervención el corredor. El momento en que le negocio mediado se perfeccione, marca el momento en el que la comisión se hace exigible (ver Alterini, Jorge H.: “Ob. y lug. cit”, p. 842).

En cuanto a los intereses, basta con señalar que la parte demandadas retuvo sin causa el monto en dólares de la reserva extinguida, razón suficiente para considerarla incursa en mora y como consecuencia de ello, para imponerle los intereses moratorios por no haber cumplido en tiempo con su obligación de restitución.

En refuerzo de lo señalado, que neutraliza lo argumentado en los agravios sobre esta cuestión accesoria, se impone señalar que los intereses moratorios tienen un rasgo esencial: se devengan “ipso iure” a partir de la mora, por expresa disposición legal. La normativa establece que el deudor debe tales intereses. Se trata de un daño presumido *iure et de iure* por el ordenamiento (ver Federico Alejandro Ossola en Lorenzetti, Ricardo Luis: “Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado”, t. V, p. 142, y





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

sus citas; arts. 768, 1744, 1747 y concordantes del CCyCN). En resumen, es la ley, con su autoridad, la que impone esa solución, cuando el deudor se encuentra incursa en mora, como sanción al retardo imputable.

**VI. Los agravios del actor. Solución.**

En la sentencia que se pretende poner en crisis, se consideró que no se encuentra probado el nexo de causalidad respecto a los daños que habría sufrido el actor y la no devolución de las sumas reclamadas por parte de la demandada. Es decir, el demandante no probó que la indisposición del importe reclamado le ocasionó un daño cierto y resarcible.

Fundamentó el juez en que cuando alguien inicia una acción de daños, toma a su cargo una actividad probatoria cuyo incumplimiento lo expone al riesgo de no lograr la demostración de los hechos oportunamente afirmados, incumplimiento éste que, ante la ausencia de pruebas directas o indirectas que permitan formar la convicción de quien juzga, no puede ser suplido por un forzado juego de presunciones.

El actor, por su parte, se agravia por el rechazo del daño moral y material que reclamara, porque considera que en el caso de marras se dan todos y cada uno de los presupuestos legales para que el demandado sea el obligado a resarcirlo.

Postula que los perjuicios que constituyen su reclamo, surgen de la mera lectura de las actuaciones y de lo decidido por el juez en su sentencia. Niega que se pretenda suplir las pruebas a su cargo por un "forzado juego de presunciones" como expresa la sentencia apelada en este punto, y se solicita se analicen los hechos en que las partes están contestes y la sentencia en cuanto hace lugar a la demanda.

Para determinar si el recurso satisface los requisitos de admisibilidad, a título introductorio vale resaltar que el de apelación es el remedio procesal tendiente a obtener que un tribunal jerárquicamente superior, generalmente colegiado, revoque o modifique una resolución



judicial que se estima errónea en la interpretación o aplicación del derecho o en la apreciación de los hechos o la prueba.

La parte que interpone un recurso de apelación busca modificar total o parcialmente una decisión jurisdiccional porque la considera injusta y porque le causa un perjuicio concreto y actual. El recurso de apelación no motiva un nuevo juicio ni somete a revisión la totalidad de la instancia de grado sino que abre las puertas de una revisión colegiada de la decisión impugnada, en la medida del debate postulado por las partes y en la medida de los argumentos del recurrente (arts. 271 y 277 del Código Procesal).

Ahora bien, para que esa revisión sea posible y el tribunal del recurso pueda válidamente controlar la justicia de la decisión, el recurrente debe dar cumplimiento a una serie de requisitos que hacen a la admisibilidad del recurso, entre otros, “que sea acompañado de una fundamentación adecuada”.

El art. 265 del Código Procesal lo define, cuando dice: “El escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. No bastará remitirse a presentaciones anteriores”.

Es imprescindible a los efectos de abrir la posibilidad revisora de la Alzada, que el apelante exponga claramente las razones que tornan injusta la solución adoptada por el magistrado de la instancia anterior, para lo cual debe aportar consistentes razonamientos contrapuestos a los invocados en la sentencia, que demuestren argumentalmente el error de juzgamiento que se le atribuye. La expresión de agravios fija el ámbito funcional de la Alzada, ya que ésta no está facultada constitucionalmente para suplir los déficit argumentales o las quejas que no dedujo (Conf. CNCiv., Sala A, "Celi, Walter Benjamín y otro c. Salvador M. Pestelli Sociedad Anónima s/ daños y perjuicios" del 15/07/2010).

Lo concreto se refiere a lo preciso, indicando, determinando, cuál es el agravio. Deben precisar así, punto por punto, los pretendidos





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

errores, omisiones y deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (conf. Morello, Augusto "Códs. Procesal en lo Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación. Comentado y Anotado", T. III, p. 351, Abeledo Perrot, 1988).

A ello se agregan los requisitos de procedencia: se vinculan con el fondo de la cuestión objeto de gravamen y su eventual recepción favorable por parte del tribunal que ha de resolver la impugnación. Involucran la aptitud de la fundamentación, porque el apelante tiene que convencer al tribunal de que le asiste razón, de que la resolución impugnada efectivamente tiene un defecto que le genera un perjuicio concreto y merece ser modificada.

La presentación de una fundamentación adecuada del recurso de apelación -es decir, aquella que puede ser entendida como una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideran equivocadas de acuerdo a la terminología que emplea el art. 265- configura un requisito cuyo incumplimiento impide la apertura de la instancia revisora y consecuentemente frustra el juicio de procedencia o de fundabilidad.

Ello así, corresponde pasar por el tamiz de la mencionada norma las cuestiones que contiene el recurso sujeto a examen, para luego analizar su justicia o fundabilidad, en el caso de que las exigencias sean superadas, o declarar su deserción, en la hipótesis inversa (art. 266 del Código Procesal).

Precisado ello, considero que los agravios por la suerte adversa del reclamo en cuestión importan una mera disconformidad con lo decidido en el pronunciamiento recurrido, pero en ningún momento rebaten los aludidos argumentos centrales en los que se funda el decisorio para denegar la procedencia del “daño material” y “daño moral”. Se hace alusión a que la demandada ha incurrido en mora por su accionar,



provocando la indisponibilidad del dinero que le corresponde, lo que califica como un hecho que debe ser resarcido, pero no parece tener en cuenta que la sentencia condenó al demandado a pagar los intereses moratorios, que precisamente constituyen un resarcimiento por la mora a la que se refiere. Todos sus argumentos a los cuales me remito en honor a la brevedad giran en derredor del mismo eje, pero no se indica en qué consiste el daño material y moral que aduce, y cuáles son las pruebas que el juez consideró ausentes que los acreditan, sin que baste para ello con la genérica remisión que se hace a la sentencia y a los hechos. Ninguna explicación se brinda acerca de los errores de hecho o de derecho en los que hubiera incurrido el magistrado, ni se indica con relación al daño moral cuáles fueron las pruebas que el juez omitió valorar, de las que supuestamente se desprenda que pese a tratarse de una cuestión de índole netamente patrimonial, se le ha causado un sufrimiento o molestias que exceden los que ordinariamente los seres humanos debemos pagar, como una suerte de precio por el hecho de vivir en sociedad y de participar de la vida de los negocios, así como de las discusiones y avatares que suelen nutrirla. Por tanto, considero que falla el recaudo de la fundamentación adecuada, por lo cual la deserción se impone (arts. 265 y 266 del ordenamiento ritual citados).

**VII.-** Por los fundamentos reseñados, si mi criterio fuera compartido, correspondería declarar la deserción del recurso conforme lo expuesto, rechazar íntegramente los agravios de ambas partes, y confirmar la bien fundada sentencia apelada, en todo lo que decide. Con costas de alzada a cargo de cada apelante por sus propios recursos, atento la condición de vencidos que invisten en sus respectivos planteos (art. 68 del Código Procesal).

La Dra. Guisado votó en igual sentido y por análogas razones a las expresadas por el Dr. Rodríguez. Con lo que terminó el acto.

**EZEQUIEL J. SOBRINO REIG  
SECRETARIO**





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

Buenos Aires, 26 de junio de 2024.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal **RESUELVE**: 1º) Declarar la deserción del recurso conforme lo expuesto, rechazar íntegramente los agravios de ambas partes, y confirmar la bien fundada sentencia apelada, en todo lo que decide. 2º) Imponer las costas de alzada a cargo de cada apelante por sus propios recursos, atento la condición de vencidos que invisten en sus respectivos planteos.

Para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada en autos, cabe ponderar las constancias de autos, la labor profesional apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, las etapas cumplidas, el resultado obtenido, el monto comprometido con más sus intereses y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 20, 21, 26, 29, 51, 54 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Sobre la base de esas premisas, los honorarios regulados a la dirección letrada de la parte actora resultan elevados, por lo que se los reduce del siguiente modo, al **Dr. Diego Alberto Rapaport** a la cantidad de veintidós con ochenta y seis UMA (22,86) que representan a la fecha la suma de un millón doscientos mil pesos (\$1.200.000) y a la **Dra. Marcela Fabiana Civallero** a la cantidad de cuatro con sesenta y un UMA (4,61) que representan al día de hoy la suma doscientos cuarenta y dos mil pesos (\$242.000).

Por no resultar elevados los honorarios regulados al letrado patrocinante de la parte demandada **Dr. Andrés Gabriel Nunes** en la cantidad de veintidós con veintitrés UMA (22,23) que representan a la fecha la suma de un millón ciento sesenta y siete mil doscientos noventa y siete pesos con tres centavos (\$1.167.297,3), se los confirma.

Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto f), del art.2º) del anexo III) del Decreto 1467/11, los



honorarios fijados a la **mediadora Dra. Yanina Vanesa Sarnacki** resultan reducidos, por lo que se los eleva a la suma de ciento sesenta y seis mil cuatrocientos pesos (\$166.400), (20 UHOM).

Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, regúlense los honorarios de los **Dres. Diego Alberto Rapaport y Andrés Gabriel Nunes** en la cantidad de seis con ochenta y seis UMA (6,86) que representan a hoy la suma de trescientos sesenta mil pesos (\$360.000) para cada uno de ellos.

La vocalía número 27 no interviene por encontrarse vacante.

Regístrate, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

**PAOLA MARIANA GUISADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ**  
**JUECES DE CÁMARA**

