

## Deber Del Corredor Inmobiliario

### JURISPRUDENCIA

### Deber del corredor inmobiliario

### Se hace lugar al recurso

judicial directo interpuesto por el actor y, en consecuencia, se revoca la sanción impuesta contra el corredor pues, conforme al art. 11 del Capítulo II del Código de Ética Profesional para Corredores Inmobiliarios, no habría incumplido con su deber.

En la Ciudad de Buenos Aires, el 11 de agosto de 2015, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, para entender en el recurso judicial directo interpuesto por el actor en los autos "LATELLA, RICARDO PABLO C/ COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE GCBA S/ OTRAS CAUSAS CON TRÁMITE DIRECTO ANTE LA CÁMARA DE APELACIONES", RDC 3534/0. El tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la resolución apelada? A la cuestión planteada GABRIELA SEIJAS dijo: I. El 27 de septiembre de 2010 los señores Claudia A. Gillessen y Mariano E. Pacheco presentaron ante el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) una denuncia contra Ricardo Latella.

Consiguieron que el 2 de febrero de 2010 se celebró en la inmobiliaria del mencionado una "reserva de compra" para la adquisición del inmueble sito en la calle Lascano ... de esta Ciudad por ... dólares estadounidenses (US\$...) y, al efecto, entregaron la suma de ... dólares (US\$...). Aseveraron que en dicho documento se convino: a) la validez de la reserva por veinte días; b) la designación como escribana para la operación de la doctora Emilce E. Grossi; c) la firma del boleto de compraventa o escritura traslativa de dominio en lugar a designar. Asimismo, destacaron que se pactó que la operación se realizaba ad referendum del propietario y que si el adquirente no se presentaba en la fecha convenida perdería la suma abonada. Afirmaron que la operación se frustró por la falta de aceptación de la oferta por parte del propietario, puesto que preveía un saldo pagadero en cuotas. En ese marco, refirieron haber iniciado reclamos tendientes a obtener la devolución del dinero entregado sin obtener respuesta favorable del señor Latella (v. fs. 259/260). El 2 de diciembre de 2010 los denunciados ratificaron su presentación ante el Tribunal de Ética y Disciplina del citado Colegio. Allí agregaron que el señor Latella los había contactado con la escribana Grossi, la que -según refirieron- "se encargaría de gestionarles un crédito y/o financiación a fin de concretar la operación", sin que recibieran respuesta por parte de ella sobre el otorgamiento del crédito. Señalaron que, ante ello, se comunicaron con el actor y le manifestaron que "no podían seguir adelante con la operación por los múltiples problemas que les había ocasionado la dilación de la misma, quedaron que se comunicaría el inmobiliario para decirles cuando podrían retirar el dinero". Por último, afirmaron que "[i]niciada una acción penal por los denunciados, el Sr. Latella en comunicación con el abogado que les representa también había manifestado tener intenciones de restituir el dinero, pero esto nunca se concretó" (v. fs. 273/274). II. Al formular su descargo y ofrecer prueba, Ricardo P. Latella, en primer lugar, aclaró que la persona denunciada era "Ricardo Latella DNI ...", es decir, su padre, el que era su apoderado, socio y gerente de la inmobiliaria "Ricardo Latella Propiedades". Apuntó que bajo su exclusiva supervisión se acordó llevar a cabo una reunión en la inmobiliaria "a fin de que los compradores formalizaran la operación comercial con la parte vendedora". Resaltó que, dado que los compradores no contaban con la totalidad del monto para efectivizar la adquisición, "en el acto de escrituración se iba a firmar además un mutuo por un préstamo hipotecario", interviniendo en la operación la escribana Grossi. Asimismo, puntualizó que "los compradores se arrepintieron de la operación y dejaron de contactarse con la Escribana y con nosotros; en reiteradas oportunidades los pusimos en conocimiento telefónicamente de las consecuencias que tenía su conducta evasiva". También precisó que su padre había resultado sobreesido el 8 de octubre de 2010 en la causa penal iniciada por los señores Gillessen y Pacheco que tramitó ante el Juzgado de Instrucción 15, Secretaría 146, y que la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Criminal y Correccional había confirmado tal decisión el 25 de noviembre de 2010 (v. fs. 285/288 vta.). III. El 27 de octubre de 2011 el Tribunal de Ética y Disciplina resolvió aplicar al matriculado Ricardo P. Latella (titular de la firma "Ricardo Latella Propiedades") la sanción de suspensión por tres meses y una multa de ... pesos (\$...). Consideró que el denunciado había actuado "de forma temeraria al confeccionar y pretender hacer firmar un boleto con un pago de USD ..., sumado a ello que la reserva se ha redactado de manera errónea, al detectarse que se ha omitido consignar en la misma la suma de USD ...". Destacó que no se observaban constancias de: a) la aceptación de las condiciones propuestas por los compradores, por lo que no se comprendía cuál fue el fin de solicitar un refuerzo de la reserva; b) el rechazo por el propietario del inmueble de la propuesta de pago en cuotas realizada por los denunciados; c) la "intención de lograr hacer una modificación tal que logre que la operación se concrete?"; d) la gestión a los compradores de otro crédito al efecto; e) la intimación fehaciente a los compradores para que cumplieran o firmaran el boleto o escritura, "ni se los citó vencidos los 20 días?"; f) la "fecha en la reserva?", "ni hora ni lugar de la firma de la operación?". Por otra parte, advirtió una contradicción en cuanto razonó que si se disponía de un pago en cuotas era

porque los denunciados no llegaban a cancelar el monto de compra por lo que no entendía como luego podía sostenerse que fueron los denunciados quienes desistían de la operación porque no llegaban con el dinero? (v. fs. 330/334). IV. Ante el recurso presentado por el actor (v. fs. 342/350), por medio del acta HDC 70 del 19 de marzo de 2012, el Consejo Directivo del CUCICBA ratificó la suspensión por tres meses y redujo la multa impuesta por el Tribunal de Ética y Disciplina a ... pesos (\$...). Para así resolver, tras destacar que el recurrente no aportaba ningún argumento de peso?, destacó que la redacción de la reserva era confusa? y "fácilmente podría creerse que la operación se dirigía a la firma del [boleto de compraventa]?. Reiteró que la reserva había sido redactada en forma temeraria y errónea?. En tal sentido, puntualizó que: a) del texto surgía que se trataba de una reserva? y no de una seña?; b) no se consignó fecha cierta de validez? de la reserva, consignándose simplemente un plazo de 20 días, sin indicar si los mismos son hábiles o corridos?; c) no se intimó a los denunciados una vez vencido el plazo; d) no se precisó en concreto el lugar en el que se firmaría el boleto o escritura. Apuntó, también, la existencia de cierto grado de desprolijidad? del denunciado por no notificar en forma fehaciente a los oferentes de la conformidad del propietario con la operación. Por lo expuesto, concluyó que el corredor no había cumplido con su deber de proponer los negocios con claridad, exactitud y precisión (cf. art. 11 del Capítulo II del Código de Ética Profesional para Corredores Inmobiliarios) (v. fs. 352/357). V. Contra tal resolución, Ricardo P. Latella interpuso y fundó recurso directo, en los términos del artículo 48 de la ley 2340 (v. fs. 1/13). Argumentó que el acta carecía de fundamentación y resultaba arbitraria e infundada. En concreto, señaló que los compradores desde el inicio de la operación sabían que no contaban con la totalidad del dinero para realizarla, por tanto, conjuntamente con el comprador, convinieron que pagarían ... dólares (U\$S...) al escriturar y el acreedor hipotecario completaba los U\$S ... restantes?, sin que en ningún momento se previera la firma de un boleto de compraventa. En cuanto a los ... dólares (U\$S...) entregados, manifestó que la suma estaba consignada en el instrumento y que, en verdad, se trataba de una seña?, que fue rendida a la parte vendedora al producirse el arrepentimiento de los compradores-denunciados, quienes no poseían los ... dólares, en los términos del artículo 1202 del Código Civil. Lo que, a su juicio, se veía reforzado por las cláusulas introducidas al efecto en el propio documento suscripto en cuanto a que [s]i el adquirente no llegara a presentarse en la fecha convenida perderá ipso-facto la suma abonada en este acto, quedando automáticamente rescindido el presente contrato, y el vendedor en libertad de disponer libremente del inmueble, según mejor convenga a sus intereses? y que la suma entregada era a cuenta de precio y principio de ejecución de contrato?. Alegó que de los testimonios producidos surgía que el propietario aceptó la propuesta y que los denunciados tuvieron varias entrevistas relativas a la formalización del mutuo hipotecario. Asimismo, resaltó que de la documentación aportada surgía que la seña se firmó el 2 de febrero de 2010? pero la fecha del mutuo hipotecario y la escritura traslativa de dominio correspondía a la escribana, cuyos datos figuraban en el recibo. Agregó que el corredor inmobiliario no es el propietario del inmueble y si bien colabora para que la operación arribe a un final que deje satisfechas ambas partes, si una de ellas desiste de la operación por la falta del dinero que debe aportar, dicha situación ya escapa al arbitrio del corredor? y que la denuncia ocultaba algunos hechos y falseaba otros en relación con las reuniones realizadas con el vendedor y los trámites efectuados ante la escribana. El CUCICBA contestó el traslado del recurso (v. fs. 362/365 vta.), presentación a la que cabe remitir en honor a la brevedad. La doctora Nidia K. Cicero, en su carácter de Fiscal ante la Cámara, sostuvo que el juicio de reproche efectuado por el órgano demandado no se encontraba sustancialmente basado en la actuación del profesional relativa al mutuo hipotecario y la escritura traslativa de dominio que iban a suscribir sino, en esencia, en el modo confuso en que el señor Latella había redactado el instrumento y en la actitud que tomó en las negociaciones sostenidas por las partes. Por consiguiente, estimó que era irrelevante dilucidar la naturaleza de la operación (seña o reserva ad referendum) o cuál era el instrumento que debía suscribirse con posterioridad (boleto de compraventa o escritura) porque la resolución de tales circunstancias no subsanarían su falta de claridad y la confusión que generó en los denunciados?. Además, consideró que la eventual aceptación por parte de los propietarios y las causas que habrían llevado a los denunciados a desistir de la operación no rebatían las conclusiones expresadas en el acto impugnado, en atención a que se valoraron otros elementos de la causa, ajenos a dichas cuestiones?. Por último, en el marco reseñado, advirtió que resultaba inoficioso? pronunciarse acerca de si era necesario constituir en mora a los denunciados (v. fs. 426/428 vta.). Realizado el sorteo pertinente, se ordenó el pase de autos al acuerdo. VI. De manera preliminar, cabe observar que el planteo de los denunciados se refirió en concreto a que no les fueron devueltos los ... dólares (U\$S...) entregados el 2 de febrero de 2010 una vez que se frustró la compra del inmueble de la calle Lascano .... Por tanto, lo que se deberá examinar es si existe una conducta reprochable de parte del corredor inmobiliario Ricardo P. Latella en torno a dicha cuestión. VII. En primer lugar corresponde el análisis del documento suscripto en la ocasión por Ricardo Latella (padre) y Claudia A. Gillessen (v. copias obrantes a fs. 18, 70, 86, 135, 163,261 y 290). En él consta no sólo la fecha de celebración del convenio (2/02/10) y el lugar en el que se realizó (?Ciudad Autónoma de Buenos Aires?) sino que se precisa la suma entregada (U\$S...), a la que se denomina reserva?. Por otra parte, se advierte la asunción de parte de los señores Gillessen y Pacheco del compromiso de adquirir la propiedad en ... dólares (U\$S...). En cuanto a la forma de pago se estableció, en

cuanto interesa, que se cancelarían ... dólares (US\$...), por un lado, y el saldo restante se pagaría en cuotas. En particular, se convino que la ?reserva? entregada tendría una vigencia de veinte días y que ?[s]i el adquirente no llegara a presentarse en la fecha convenida perderá ipso-facto la suma abonada en este acto, quedando automáticamente rescindido el contrato?. No se advierte cuál sería la necesidad de hacer constar la hora y en qué lugar concreto de la Ciudad se suscribió el acuerdo. La ?fecha convenida? en la que debían presentarse los adquirentes para no perder la ?reserva? era veinte días después del 2 de febrero de 2010, es decir, podían hacerlo hasta el 22 inclusive. Al efecto, es irrelevante que no se haya especificado si el plazo debía computarse en días hábiles o corridos, pues a falta de disposición en contrario, debe estarse a los últimos (cf. arts. 24, 27 y 29 del Cód. Civil). De todas maneras, como se verá luego, de las constancias de autos se desprende que las tratativas tendientes a concretar la operación en los términos establecidos en el convenio continuaron por un período bastante más prolongado que los mencionados veinte días, sin que la contraparte ejecutara las previsiones de la cláusula. Tampoco se observa cuál sería la razón para introducir la necesidad de una interpelación o notificación previa a los denunciados para que se apliquen los efectos de la cláusula convenida, pues las partes previeron que éstos se producirían "ipso jacto", esto es, por el solo hecho de no presentarse el adquirente en la fecha precisada. La ?reserva? -como ha señalado la parte demandada- no se encuentra expresamente legislada. Por tanto, tal como ha sido señalado en la doctrina, sus alcances dependen, en todo caso, de los términos en que haya sido pactada; funciona como seña penitencial cuando -por ejemplo- se estipula que, si el contrato fracasa, la pierde quien la dio (cf. Atilio A. Alterini, *Contratos civiles-comerciales-de consumo. Teoría general*, 1ª edición, 1ª reimpresión, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1999, p. 293). En estos autos, de los términos del instrumento en examen se desprende con claridad que las partes acordaron que la suma entregada en concepto de ?reserva? por la adquirente se perdería, sin más, si dentro de los veinte días ésta no se presentase a cumplir con el compromiso de concretar la oferta allí asumido. VIII. En sus presentaciones los denunciados insistieron en que la operación no se llevó a cabo por la falta de aceptación del vendedor (Lucio J. E. Tricarico). En contraste, el señor Ricardo P. Latella ha planteado que la venta se frustró por carecer los señores Gillessen y Pacheco del dinero necesario para efectivizar la oferta que formularon. El hecho de que en el documento suscripto el 2 de febrero de 2010 conste que la ?operación se realiza ad-referéndum del propietario? en modo alguno acredita, por sí solo, que los propietarios rechazaron la oferta. La cuestión a examinar es si, a la luz de las demás pruebas obrantes en autos, la causa por la que los denunciados no pudieron presentarse a concretar la compra del inmueble es imputable a ellos o a su contraparte. Si bien es cierto que -tal como sostiene el acta recurrida- no se ha acreditado que los oferentes hubieran sido notificados fehacientemente de la conformidad del propietario con la venta, no lo es menos que los testimonios brindados en autos permiten tener por demostrado que la oferta fue aceptada y que la operación se frustró por la imposibilidad de parte de los denunciados de reunir la suma de ... dólares (US\$...) con la que debían contar para realizar su cancelación parcial. En su testimonio del 22 de mayo de 2014, Lucio J. E. Tricarico manifestó conocer al actor ?por el uso comercial de las propiedades? (v. fs. 397 vta., primera respuesta), mientras que su esposa (María Fedora Molero) dio cuenta de la existencia de cierta relación de amistad entre Tricarico y Latella (v. fs. 397, primera respuesta), lo que no necesariamente implica la cercanía de amistad íntima a la que alude el cuarto inciso del artículo 346 del CCAyT. Sin perjuicio de ello, estimo que el testimonio de aquél y el de Ricardo Latella, padre y apoderado del actor, que intervino en esta última calidad en el convenio celebrado el 2 de febrero de 2010 (v. fs. 398 vta., respuestas primera a tercera), tratándose de testigos necesarios por su intervención personal y directa en la situación que originó el pleito, aun cuando lo expuesto no acarrea como principio su invalidez, deberán apreciarse con mayor rigor y estrictez según las reglas de la sana crítica (cf. arg. arts. 333 y 362 del CCAyT; Carlos E. Fenochietto, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales*, Astrea, Buenos Aires, 1999, t. 2, p. 620/621). Tricarico refirió haber aceptado la venta del inmueble, tras haber sido citado al efecto por la inmobiliaria, hacía aproximadamente cuatro años (v. fs. 398, respuestas octava, novena y décima). En su declaración en sede penal del 25 de agosto de 2010 además había agregado que en la reunión también habían asistido ?una chica y un hombre de los que no recuerda el nombre, que eran los que realizaban la oferta?, a la par que describió que a éstos ?le faltaban aproximadamente US\$ ... dólares para poder hacer la operación? y que ?el dinero faltante se iba a conseguir por medio de la Escribanía que hacía la escritura de la propiedad?. Al respecto, precisó que, según entendía, la escribana y la compradora acordaron que para completar el dinero se realizaría una hipoteca. Destacó que ?[s]e había acordado proceder a la escrituración directa, sin firma de boleto de compraventa? y ?una fecha para escriturar que puso la escribana?. Sin embargo -prosiguió en la declaración testimonial- ?[c]uatro días antes de escriturar, recibe un llamado de la Escribanía por el que lo ponían en conocimiento que la operación no se iba a hacer? (v. fs. 25/25 vta. del exp. penal 24483/2010) El testimonio de Ricardo Latella (padre) resulta coincidente en punto a la realización de la reunión y sobre que hubo acuerdo para realizar la operación (v. fs. 399, décima respuesta). Asimismo, en sus testimonios del 22 de mayo de 2014, tanto Tricarico como Latella (padre) manifestaron desconocer los motivos por los que no se llevó a cabo la operación de compra (v. fs. 398, decimoquinta respuesta, y fs. 399, decimonovena respuesta). Este último aventuró que podría ser porque consiguieron otra propiedad o porque

carecían del dinero, y agregó que desde la inmobiliaria se realizaron numerosas llamadas que no tuvieron respuesta. En modo concordante en lo sustancial, en su declaración en la causa penal Tricarico había manifestado que contaba con dos versiones (la de la escribanía y la de la inmobiliaria) (v. fs. 25 vta. del exp. penal). Lo cierto es que ambas son coincidentes en cuanto a que la operación -ya sea porque no recibió otro préstamo de dinero (según la escribanía) o una herencia (según la inmobiliaria)- se frustró al no llegar la compradora a reunir los ... dólares (U\$S...) que había convenido que desembolsaría sin necesidad de financiamiento alguno. La escribana Emilce E. Grossi, designada para instrumentar la operación por ser quien hacía las escrituras en el edificio en cuestión y había confeccionado el reglamento de copropiedad (v. fs. 398, respuesta decimocuarta, fs. 399, respuestas decimosexta y decimoséptima) declaró en sede penal el 14 de septiembre de 2010 que, tras conseguir una persona que les prestaría el dinero, se contactó nuevamente con los denunciados a fines de marzo, quienes le dijeron que no podrían realizar la compra del inmueble en cuestión porque dependían de unos campos que heredarían, y que dadas las deudas que tenían, no cobrarían el dinero que creían que irían a recibir, tras lo que no volvió a tener noticias de ellos (v. fs. 33/33 vta. del exp. penal). En resumen, lo declarado por la escribana corrobora la existencia de contactos entre ella y los señores Gillessen y Pacheco tendientes a facilitar la compraventa (v. también fs. 399, decimoctava respuesta), hechos que -por cierto- han sido omitidos en las presentaciones de los denunciados Gillessen y Pacheco, así como los inconvenientes de parte de éstos para reunir la suma necesaria para adquirir el inmueble. El testimonio brindado es coincidente con aquel que prestó el 7 de julio de 2011 en su comparecencia ante el Tribunal de Ética y Disciplina del CUCICBA (v. fs. 327/328). En sentido concordante, en su sentencia del 25 de noviembre de 2010, los jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional -doctores Alfredo Barbarosch, Gustavo A. Bruzzone y Jorge L. Rimondi- al confirmar por unanimidad el sobreseimiento de Ricardo Latella (padre) estimaron que ¿habrían sido los propios querellantes [Gillessen y Pacheco] quienes en principio truncaron la operación de compra-venta (...) en razón de carecer del dinero para adquirir el bien?. A la par que valoraron la coincidencia de las declaraciones de los testigos Molero, Tricarico y Grossi (v. fs. 76/77 del exp. penal). Por último, en cuanto al destino final que correspondió a la suma en cuestión (U\$S...), cabe observar que no se encuentra controvertido que fue entregada a los señores María Fedora Morelo y Lucio J. E. Tricarico, según consta en un recibo del 20 de mayo de 2011 reconocido por el último (v. fs. 101 y 398, decimotercera respuesta). En virtud de las constancias reseñadas, considero que no se ha acreditado el rechazo de la operación de parte del propietario del inmueble, ya sea por contener un saldo pagadero en cuotas -tal y como sostuvieron los denunciados- o bien por cualquier otra causa. Por el contrario, de la prueba producida se desprende que se realizó una reunión entre las partes en la que quedó debidamente aclarado lo contrario (la aceptación por el vendedor de la operación en los términos en que fue planteada el 2 de febrero de 2010), y que la escribana Grossi realizó gestiones posteriores a la entrega de la ¿reserva? tendientes a perfeccionar la operación (conseguir un prestamista que completaría la suma complementaria a los \$S...). En consecuencia, no puede tenerse por probado lo sostenido por los señores Gillessen y Pacheco en la denuncia que motivó la sanción al señor Ricardo P. Latella, esto es, que la compraventa del inmueble se frustró por la falta de aceptación de la oferta de parte del vendedor. Por consiguiente, tampoco ha quedado comprobado -en este marco- que el corredor inmobiliario hubiera incumplido su deber de ¿proponer los negocios con claridad, exactitud y precisión? en los términos del artículo 11 del Capítulo II del Código de Ética Profesional para Corredores Inmobiliarios de la Ciudad (única norma invocada por el Consejo Directivo para fundar la imposición de la sanción). IX. Finalmente, considero que las costas deben imponerse al demandado, por haber resultado vencido y no existir motivos para apartarse del principio general que rige la materia (cf. art. 62 del CCAyT). X. En cuanto a los honorarios correspondientes a la representación letrada de la parte actora -doctor Marcelo Yaragoyhen-, de manera preliminar, cabe decidir cuál es la norma legal aplicable, atento a la reciente entrada en vigencia de la ley 5134 cuyo artículo 62 establece que sus disposiciones ¿se aplicarán a todos los procesos en curso, en los que no haya regulación firme de honorarios, al tiempo de su publicación?. Por las razones expuestas en mi voto en disidencia del 16 de marzo de 2015 en la causa ¿Daponte, Alicia Noemí c/ GCBA-IVC s/ amparo?, EXP A4569-2014/0, considero que las tareas realizadas durante la vigencia de la ley anterior deben ser retribuidas con arreglo a dichas reglas, procediendo a aplicar las nuevas a lo actuado con posterioridad a la entrada en vigencia de la reforma. En consecuencia, de conformidad con lo que se dispone en los artículos 6°, 7°, 19, 37, 41 y concordantes de la ley 21839, y 13 de su similar 24432, y considerando la naturaleza y monto del proceso, la entidad de la labor desarrollada, las etapas cumplidas y el resultado obtenido, entiendo que deben establecerse en la suma de ... pesos (\$...). XI. Por los argumentos expuestos y, en caso de que mi voto fuere compartido, propongo al acuerdo: 1) Hacer lugar al recurso judicial directo interpuesto por el actor y, en consecuencia, revocar la sanción impuesta contra Ricardo P. Latella en virtud del acta HCD 70; 2) Imponer las costas a la demandada vencida (cf. art. 62 del CCAyT); y 3) Regular los honorarios del doctor Marcelo Yaragoyhen por la representación letrada del actor en la suma de ... pesos (\$...). A la cuestión planteada, el doctor ESTEBAN CENTANARO dijo: I. Adhiero al voto de mi colega Gabriela Seijas, aunque disiento con relación al fundamento normativo de la regulación de honorarios establecida en el considerando X. Sobre la cuestión, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1,

16, 17 y 60 de la ley 5134 de la Ciudad de Buenos Aires y en función de los límites legales, considerando el monto del asunto, el valor, motivo, extensión y calidad jurídica de la labor desarrollada, corresponde regular los honorarios de la representación letrada de la parte actora, Dr. Marcelo Yaragoyhen, en ... pesos (\$...). II. Con relación a las nociones de contrato de compraventa, seña, reserva e intermediación inmobiliaria me remito a mi voto en la causa ?Silberman, Alejandro Jorge c/GCBA s/Otras causas con trámite directo ante la Cámara de Apelaciones?, Expediente N° RDC 982/0, sentencia del 30 de agosto de 2007. III. Finalmente, cabe aclarar que las modificaciones introducidas por la norma 26994 en la Ley de Defensa del Consumidor y la entrada en vigor del Código Civil y Comercial no inciden en la solución del presente caso. De acuerdo al resultado de la votación que antecede, SE RESUELVE: 1) Hacer lugar al recurso judicial directo interpuesto por el actor y, en consecuencia, revocar la sanción impuesta contra Ricardo P. Latella en virtud del acta HCD 70; 2) Imponer las costas a la demandada vencida (cf. art. 62 del CCAyT); y 3) Regular los honorarios del doctor Marcelo Yaragoyhen por la representación letrada del actor en la suma de ... pesos (\$...). Se deja constancia que el Dr. Hugo Zuleta no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia. Regístrese. Notifíquese, a la señora Fiscal de Cámara en su despacho. Oportunamente devuélvase. ESTEBAN CENTANARO Juez de Cámara Subrogante Sala III Contencioso Administrativo y Tributario Ciudad Autónoma de Buenos Aires GABRIELA SEIJAS

Correlaciones: [Ley 2340](#) - BO: 25/06/2007 004239E