

## Boleto De Compraventa Sena Ad Referendum Restitucion Al Comprador Comision Retenida Por La Corredora

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Boleto de compraventa. Señal ad referendum. Restitución al comprador. Comisión retenida por la corredora

En el marco de una demanda en la que se reclama la restitución de un depósito inmobiliario ad-referendum de un otorgamiento de un crédito hipotecario, se revoca la sentencia en cuanto condenó a la corredora a restituir la suma retenida en concepto de honorarios.

En la ciudad de Necochea, a los 25 días del mes de abril de dos mil diecisiete, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?CAMPANA, Verónica Laura c/LAGONEGRO, Melisa s/Cobro Sumario Sumas Dinero? habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Doctores Oscar Alfredo Capalbo y Fabián Marcelo Loiza., encontrándose excusada la Doctora Issin a fs. 237. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a ¿Es justa la sentencia de fs. 180/185vta.?. 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: I) 1.Conforme surge de las constancias de autos a fs. 180/185vta. el Sr. Juez de grado resuelve: 1. Hacer lugar a la demanda interpuesta por Verónica Laura Campana contra Melisa Lagonegro y María Luján Presa sobre cobro de pesos; 2. Condenar a la demandada a abonar a la actora la suma de pesos treinta y cinco mil (\$35.000), con más los intereses desde la constitución en mora (14/05/2014) y hasta la del efectivo pago, calculados según la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósito a plazo fijo a treinta días -tasa pasiva plazo fijo digital a 30 días-; 3. Condenar en costas a la accionada vencida. A f. 188 la actora solicita se aclare en la sentencia dictada ?si cuando se condena ?a la demandada' (punto 2) y ?a la accionada vencida' (punto 3) se está refiriendo a ?la parte' demandada o accionada y/o si tal expresión incluye a ambas personas indicadas en el punto 1, y respecto del cual también solicito se aclare si María Luján Presa ha sido condenada como tercero o como demandada. A f. 189 se resuelve: ?De conformidad con lo pedido y lo que surge de las constancias de autos, y lo oportunamente ordenado por la Cámara de Apelaciones Departamental, se aclara que la Sra. María Luján Presa ha sido condenada como tercero citada en autos; y que las expresiones utilizadas en los puntos 2 y 3 del fallo incluyen a ambas personas mencionadas en el punto 1.? Contra ambos pronunciamientos, a f. 193 María Luján Presa interpone recurso de apelación, obrando sus agravios a fs. 201/218vta. Por su parte a f. 195 apela la demandada, quien expresa agravios a fs. 222/224 (v. proveído de f. 225, pto. II). II) 1. Agravios de María Luján Presa: 1.1. Sostiene la recurrente que ?El primer agravio se refiere a la traba de la Litis y a mi participación restringida en el proceso, ceñida a los planteos de la actora y la demandada y a la imposibilidad de realizar mis descargos probatorios.? Aduce que ?se me cita como tercero y salgo condenada como demandada del juicio (ver aclaratoria de fs. 184).?, sosteniendo que ?la actora no me demandó (fs. 17) y solo fui citada como tercero por la demandada (fs. 48).? Expresa que ?Campana nunca interpuso una demanda contra la suscripta (ver fs. 17 y 139 vta. -punto II- y fs. 158), por lo tanto no resulta ajustada a derecho ser condenada a una restitución de dinero, cuando la traba de la Litis se efectuó entre actora y demandada de autos, como expresamente lo reconocen las mismas.? ?En esa inteligencia tanto la parte actora como la demandada se ponen de acuerdo a fs. 143 y 148 para solicitar se declare la cuestión de puro derecho, a lo que asiente el Juez a fs. 149.? Añade que ?esta conformidad de las partes del proceso y del Juez de Primera Instancia, origina el presente proceso, donde no tuve la posibilidad de ejercer mi derecho de defensa en juicio a través de la prueba ofrecida oportunamente a fs. 134 vta. y 135, pese a hacer solicitado la revocatoria de la medida en las dos instancias.? Alega que ?lo que resulta sorpresivo de la sentencia, es que no se ciñó a los pedidos concretos de la traba de la Litis realizada entre actor y demandado (y su conformidad con la determinación de la cuestión de puro derecho), sino que avanzando sobre mi indefensión de hecho, me condena como una demandada más, afectándose el principio de congruencia.? Expresa luego que ?el fallo en crisis trasvasa los límites de la Litis (determinación de devolución o no de un depósito inmobiliario ad-referendum de un otorgamiento de un crédito hipotecario) al cuestionar mi derecho a percibir o retener los honorarios que corresponden por mi tarea profesional, cuando existía un contrato suscripto entre las partes a fs. 29 que así lo disponía.? Añade que ?el sentenciante se adentró a investigar probatoriamente quien de los dos contratantes tenía derecho a la devolución del depósito, pero no se trabó la Litis sobre mi derecho al cobro de los honorarios, ni sobre la interpretación del contrato de fs. 29, que me otorgaba la facultad de cobrarme sobre el monto depositado, para el caso que se frustrare la operación por culpa de alguna de las partes.? ?En el planteo de la actora no surge ninguna petición respecto de mi actuación como profesional intermediario del negocio, ni sobre mi derecho al cobro de mis honorarios, tampoco de

parte de la demandada, quien solo hace recaer la obligación de devolución del depósito en mi persona, pero que de ninguna manera cuestiona o presenta argumentos sobre el derecho de percibir honorarios sobre la intermediación y negociación por ella encomendada.? Aduce que ?la sentencia, en cambio centra todo sus argumentos sobre mi derecho a percibir honorarios, por la operación realizada, con cuestionamientos o defensas que nunca fueron opuestos por las partes, como las que desarrolla a fs. 163 vta. 164 y vta., que consisten -por otra parte- prácticamente los únicos argumentos de la sentencia.? Destaca que ?la actora siempre se opuso a mi citación (fs. 56), mientras que la demandada Lagonegro, centró su defensa en la obligatoriedad de devolución del depósito, y mi facultad de ?retener' (fs. 42vta/fs.48). Expresa seguidamente que ?la sentencia falló con argumentaciones y defensas no presentadas por las partes, se extralimitó de los términos en que fue planteada la Litis, y a la luz de sus conclusiones se evidenció que la restricción probatoria derivada de la declaración de puro derecho derivó en una indefensión de esta parte, en aquellos puntos en los cuales, sorpresivamente la sentencia falló.? Sostiene que ?resulta significativo que la sentencia bajo cuestión, comienza a analizar en su punto IV mi derecho al cobro de la comisión u honorario, cuando este punto nunca fue propuesto en la traba de la Litis de la actora y de la demandada.? Que ?la sentencia analiza e interpreta la reserva y el pacto de honorarios de la suscripta, sin haberseme dado la posibilidad de ejercer mi derecho de defensa en juicio a través de la prueba ofrecida oportunamente a fs. 134/135, en un hecho inédito en un expediente judicial, que cobra real significación y entidad cuando se analiza el fallo.? ?Si se me cita en este expediente como tercero no se me puede restringir mi actuación quedando supeditada la resolución del proceso a un acuerdo entre partes que declara la cuestión de puro derecho, para que después sorpresivamente, se me condene como si fuera demandada o responsable directa.? Añade que ?la suscripta no tuvo la posibilidad de realizar la prueba que hacía a su derecho, dentro de un marco amplio de defensa en juicio, al negárseme la misma, afectándoseme la garantía de defensa en juicio prevista en el art. 18 de la Constitución Nacional. En este caso la determinación del Juez de resolver la cuestión como de puro derecho (consentida solo por la actora y la demandada), impedían dentro del principio de congruencia, extender la condena hacia la suscripta como demandada principal.? Solicita en consecuencia se revoque ?la sentencia dictada en autos, en cuanto se determina que no tengo derecho a percibir honorarios y se me condena a la devolución del dinero entregado por la compradora.? 1.2. En su segundo agravio expresa que ?la sentencia resulta incongruente, en este sentido y en especial cuando manifiesta: Cabe concluir, por lo tanto, que a la martillera interviniente no le asiste derecho al cobro de comisión por el acercamiento de las partes, ya que no fue suscripta la correspondiente escritura prevista en la reserva. Podrá incoar, sin embargo, las acciones que estime pertinentes, las que el suscripto trato de evitar fijando la audiencia conciliatoria cuya acta obra a fs. 179, en la cual las demandadas, -en especial la martillera- asumieron una postura intransigente.? Alega la recurrente que ?esta conclusión del fallo es de extrema gravedad y afecta el debido proceso, ya que después de manifestar que no tengo derecho a percibir honorarios (cuando esta cuestión no fue sometida a la traba de la Litis entre actor y demandado), agrega -a renglón seguido- que puedo iniciar acciones (??).? Expresa que ?es una incongruencia manifiesta de la sentencia, al fundamentarla alegando ?intransigencia' por mi postura, de pretender el cobro de mi trabajo y actividad profesional realizada, que nadie cuestionó ni siquiera las partes del juicio.? Aduce que ?en el contrato de fs. 29 vta., se establece expresamente la facultad de la suscripta de retener del dinero de la reserva, su comisión pactada.? ?De manera que mi actitud no fue intransigente, sino de defensa de mi remuneración y de mis derechos.? 1.3. Seguidamente se agravia en cuanto la sentencia establece ?que las normas del Código Civil y Comercial no resulten operativas para aplicarse en la presente causa.? Sostiene que ?no existe razón al sentenciante, más allá de que el contrato de fs. 29/30 haya sido firmado con anterioridad al mes de agosto de 2015.? Alega que ?resultan aplicables y plenamente operativas aquellas normas del nuevo ordenamiento que hacen a la interpretación de los contratos en general, establecidas en los arts. 957, 959, 960, 963, 964 inc. c), 965, 971, 978, 994, 1018, ya que dichas normas hacen a la potestad del Juez de aplicar los lineamientos de la legislación vigente en su fallo.? Manifiesta que ?el efecto de las normas del nuevo Código es inmediato? y que ello está consagrado en el primer párrafo del art. 7°.? Expresa que resultan aplicables las normas de los artículos 1346 y 1352 del CCyC y solicita ?se aplique todo el plexo normativo relacionado con la percepción de los honorarios del corredor en los casos en que la operación y percepción ha sido pactada, con independencia de la conclusión del negocio inmobiliario en una escritura traslativa del dominio.? 1.4. Se agravia asimismo de la sentencia atacada en cuanto manifiesta: V.- En conclusión, si bien ha sido previsto el destino del dinero dado en concepto de reserva ante la frustración del negocio, dada la profesionalidad de la martillera para redactar la reserva en cuestión, en modo alguno puede ser interpretada en sentido favorable a dicha intermediaria predisponente.? Sostiene al respecto que ?Me agravia particularmente esta conclusión del fallo, que también resalta su incongruencia, ya que después de reconocer el contrato efectuado entre las partes (actora y demandada) y la suscripta, y que pueda retener el cobro de mis honorarios, trata de forzar una interpretación que no surge de la letra del contrato, ni resulta contrario al orden público, modificando el sentido del mismo, PARA DECIDIR LO CONTRARIO.? Aduce que ?el contrato es plenamente válido, ya que fue firmado por personas con conocimiento de los negocios y capaces?, añadiendo luego que ?Cuando las partes expresamente pactan las cláusulas de un contrato sobre una

actividad lícita y paritaria (no de consumo), como la de autos, el Juez no puede asignar una interpretación contraria a lo consignado en las mismas.?, rigiendo los arts. 1197 del Cód. Civ. y arts. 958, 959 CCyC. 1.5. En el siguiente agravio expresa la recurrente que ?no resultan como fundamento válido de la sentencia los fallos transcriptos en ella que hacen alusión a la necesidad de concreción del negocio inmobiliario, vía escrituración del inmueble, para que se pueda efectivizar el cobro de la comisión u honorario.?. En este caso particular no resulta necesario que el negocio jurídico se formalice con la firma de la escritura traslativa del dominio.?. añadiendo luego que ?el negocio jurídico estaba cerrado y las tareas de intermediación inmobiliaria de mi parte finalizadas y cerradas.?, por lo que ?el derecho a la percepción de los honorarios estaba generado y pactado.?. Sostiene que ?firmado el contrato de fs. 29 con su cláusula expresa de cobro de honorarios, nace el derecho del corredor a percibir la retribución convenida. Y si posteriormente el acto no se perfecciona por motivos ajenos al intermediario, no puede exigírsele la devolución de la comisión, puesto que la obligación estaba supeditada a una condición suspensiva: el otorgamiento del crédito HIPOTECARIO PROCEAR, a favor de la compradora. Dicha condición fue cumplida como consta a fs. 31, fs. 107/109, lo que surge del intercambio de mensajes de las partes de fs. 110 a 118, reconocido tácitamente por la actora y también reconocido por la misma sentencia a fs. 163 2º párrafo.?. Añade que ?En realidad, de lo que surge de la documentación acompañada por las partes, la escrituración no se cumplió en razón de que el propio obligado, (el vendedor) impidió su cumplimiento (art. 538 de Código Civil, aplicable al caso según la lógica de la sentencia, que no comparto totalmente, pero sí en este aspecto).?. 1.6. Alega seguidamente que ?la sentencia menoscaba la labor de la suscripta al exigir el ?retiro del inmueble de la venta' para que se valide la exigencia del cobro de la comisión u honorario.?. Sostiene que ?la exigencia que establece la sentencia, de que para que obre la causa de percepción de los honorarios del corredor tiene que existir una escritura de compraventa entre las partes, no surge del texto de las leyes de ejercicio de la profesión, usos y costumbres, ni del Código Civil y Comercial de la Nación. Mucho menos en relación con la existencias del contrato mencionado, claramente delineado en sus obligaciones de retención de los montos depositados para cubrir los honorarios del martillero.?. 1.7. Se agravia también de la sentencia ?cuando pretende supeditar la aplicación de la norma legal a un fallo de la SCBA.?. Aduce al respecto que ?en primer lugar prevalece la norma legal aplicable al caso específico de autos, que no resulta alcanzado por la sentencia de la SCBA, al no mediar interpretación del texto aludido y específico para los corredores.?. ?En segundo lugar la norma no resulta cuestionada por las partes ni se ha pedido su inconstitucionalidad en este proceso y resulta abarcativa del caso de autos.?. ?En tercer lugar en forma posterior a los fallos mencionados por la sentencia atacada se ha expedido la SCBA determinando lo contrario, es decir el derecho a la percepción de los honorarios aunque el negocio se frustrare por culpa de alguna de las partes.?. Cita y transcribe fallo de la SCBA (C 109.486, ?Godoy, Javier y Barrera Graciela del Valle contra Jara, Mirta Susana. Cobro de honorarios y gastos, 08-08-2012) y expresa que ?incluso la doctrinal legal de la SCBA avala la percepción de los honorarios por la labor de intermediación frustrada en su realización por culpa de una de las partes, sin requerir la concreción del acto mediante una escrituración, como lo impone injustificadamente la sentencia.?. 1.8. Crítica en este agravio que ?el fundamento del fallo en su punto IV sea la copia casi literal de un fallo con otras características factuales que no son las mismas de estas actuaciones.?. Alega que ?los hechos probados en la presente causa son fundamentalmente tres: 1. Un contrato reconocido por las partes, donde existe un compromiso de compraventa inmobiliaria supeditado al otorgamiento de un crédito. 2. La fijación y el reconocimiento por las partes de la compraventa de la existencia de una intermediación inmobiliaria por un corredor público y la fijación de un honorario por dicha intervención, como actuación ya consumada, validada por las mismas y que no depende de otra actividad o hecho a realizarse. 3. Una traba de la Litis que está circunscripta específicamente al recupero de una reserva realizada por el comprador contra el comprador, alegando la frustración del negocio por culpa de la vendedora.?. Concluye señalando que ?resulta una apreciación dogmática en el presente caso ?copiar' el fundamento de otro fallo y pretender que se aplique a una causa distinta, no solo de los hechos sino en la traba de la Litis.?. Formula reserva del Caso Federal. 2. Agravios de la demandada: En su memorial expresa la recurrente que ?dos cuestiones han quedado irrefutablemente demostradas a lo largo de este proceso, que la actora ha abonado una suma de dinero que debe restituirse, y que dicha suma de dinero ha sido recibida y permanece en poder de la martillera María Luján Presa.?. ?No cabe duda que ello es cierto y -es más- ha sido el argumento de esta parte desde la contestación de demanda, citación de tercero y apelación cuando oportunamente se rechazara este planteo que -con acierto- esta Excma. Cámara revirtió.?. Crítica la sentencia en cuanto ?el Juez de Grado -a pesar de llegar a dicha conclusión- resuelve condenar también a la suscripta al pago de aquella suma debida a la actora, más sus intereses.?. Señala que ?la presente cuestión es similar a la apelación del rechazo que en estos actuados hizo el a quo cuando esta parte planteó la citación del tercero. Por ello no es de sorprender que -sin fundamento alguno- la sentencia de primera instancia haga todo un relato cierto de lo demostrado a lo largo del juicio pero termine resolviendo por la condena de ambas demandadas; demuestra que el a quo -en ningún momento a lo largo del proceso- pudo despejar de su mente su idea de los roles del demandado y del tercero, ya que si no consideró en un primer momento traerlo al proceso, lo único que intentó hacer ahora es condenarlo conjuntamente con mi mandante,

de manera de distribuir responsabilidades. Ello es arbitrario, no hay dudas.? Jamás el a quo estuvo convencido de la responsabilidad del tercero en estos autos, y eso lo ha hecho fallar de esta forma; véase que el mismo juez consideró que la intervención de terceros es vista con disfavor por la doctrina y jurisprudencia en razón de encontrarse el proceso estructurado sobre la base de dos partes, actor y demandado.? Solicita en consecuencia ?se condene con exclusividad a la Sra. María Luján Presa -en su carácter de martillera, como creadora del instrumento de reserva de venta y depositaria del dinero dado por la actora, por el plazo de 75 días, y sujeta a la aprobación de un crédito bancario a la restitución de dicha suma, y sus intereses.? III) A los fines de decidir el presente se considera adecuado el tratamiento conjunto de los agravios vertidos y sus respectivos respuestas en la medida que resultan significativos para arribar a la solución del caso. Que en autos, más allá de alguna divergencia interpretativa, no se ha puesto en crisis la naturaleza jurídica y consiguientemente el alcance del instrumento signado por las partes, uno de cuyos ejemplares obra a fs. 29/30, resultando por lo demás innecesario abordar dicha tarea a la luz de las consideraciones que a continuación se realizan. Sí cabe transcribir las cláusulas pertinentes que darán base a los fundamentos de la solución que se propicia: ?Se deja expresamente establecido y convenido entre las partes que la presente RESERVA de COMPRAVENTA de INMUEBLE, antes descripta, se constituye en este acto como ?AD REFERENDUM?, vale decir, que para el caso, el CREDITO HIPOTECARIO PRO.CRE.AR. de \$500.000 QUINIENTOS MIL PESOS solicitado por la Parte COMPRADORA y/o beneficiarios de la presente, pudiera tener algún impedimento, y no le fuera otorgado el mismo por el BANCO HIPOTECARIO SUCURSAL MAR DEL PLATA, dentro de los 75 DIAS, pactados, ésta le será devuelta sin más trámite por la firma martillera DIAGONAL INMOBILIARIA- Registro N° 317, quienes se constituyen por cuenta y orden de la Parte VENDEDORA en depositarios absolutos de la misma hasta ese momento, y para el caso de contar la Parte COMPRADORA con la aprobación definitiva del citado CREDITO HIPOTECARIO dentro del plazo convenido podrá ser suscripto el correspondiente COMPROMISO DE VENTA con carácter firme y resolutorio, o bien de común acuerdo entre las partes, dar por definitivamente válida la presente RESERVA de COMPRAVENTA de INMUEBLE para lo cual prestarán su conformidad, firmando al pie de la presente tanto la Parte VENDEDORA como la Parte COMPRADORA, y colocando para tal fin la fecha de validez definitiva.-----Para el supuesto de que el COMPRADOR se arrepintiera durante el plazo que dure la presente Reserva perderá el dinero entregado en este acto, sin derecho a reclamo de ningún tipo. La misma sanción será aplicable para el caso de que habiendo sido aceptada la oferta por la parte vendedora, la operación se frustrara por culpa del COMPRADOR. En tales supuestos, el Martillero y Corredor Público podrá retener su comisión del dinero entregado en reserva.- Si por el contrario fuera la ?PARTE VENDEDORA? quien se arrepintiera de la presente operación antes de firmarse la escritura traslativa de dominio, se frustrara por su culpa la presente operación deberá devolver el DUPLO de la suma entrega en éste acto y también hacerse cargo de los gastos mencionados en el párrafo anterior.?----- De dicha convención cabe señalar en primer lugar, lo considerado por el Señor Juez de grado en su decisión en cuanto a que: ?Bajo el rótulo ?reserva de compra/venta? el instrumento que obra a fs. 29 y vta. reúne todos los elementos de un contrato; es decir contiene una declaración de voluntad común destinada a reglar derechos de las partes que lo suscribieron (art. 1137 C.C.).- Se trata, en consecuencia, de interpretar dicho contrato de acuerdo a las pautas que emanan del art. 1198 1era. Parte del Código Civil: ?Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (art. 1198 C.C.).- Es sabido que ?En las relaciones jurídicas del tipo rige el concepto de ?buena fe-lealtad? o ?buena fe objetiva? que impone el deber de actuar con lealtad y rectitud, tanto en las tratativas como en la celebración y ejecución. Este principio de la buena fe objetiva implica la recíproca lealtad de conducta, que debe acompañar al negocio en todas sus fases...? (conf. CC0002 SM 54361 RSD-32-4 S 24-2-2004).- En tal tarea, advierto a primera vista que el compromiso asumido en la ?reserva? por la compradora no había vencido en exceso como refiere la codemandada Lagonegro. En la carta documento remitida el día 30/04/2014 se intimó a la vendedora a ponerse en contacto con la escribana interviniente a los fines de escriturar el inmueble; por ello y teniendo en cuenta los principios antes enunciados, no cabe sino concluir que la actora tiene derecho a la devolución de la reserva. Por lo demás, el instituto de la reserva no puede convertirse en un elemento en beneficio del vendedor. Por el contrario, el plazo que en el instrumento respectivo se pacta debe consistir en un campo abierto a las negociaciones de buena fe, en cuyo transcurso sólo en el caso de que el interesado en comprar haga abandono injustificado de la negociación se le debe aplicar la pérdida de la suma entregada. Cualquier otra interpretación implica atribuirle al vendedor la potestad exclusiva de fijar las condiciones de la venta, lo cual se halla en pugna con los principios generales que emanan de los arts. 1198 y 1071 del C.C. Concluyo, entonces, que la actora tuvo sobrados motivos para exigir la devolución de la suma de dinero entregada al firmar la ?reserva de compra?. Así corresponde hacer lugar a la demanda respecto de la vendedora.? Frente a dichos fundamentos, cabe otorgar razón al actor al formular su contestación de agravios que a su respecto, y en cuanto se hace lugar a su pretensión contra la demandada Lagonegro, la apelación articulada carece de los recaudos exigidos por los arts. 260 y 261 del CPC, lo que conlleva a su deserción, en tanto omite

de modo palmario toda consideración respecto de dichos fundamentos. En efecto, dicha presentación obrante a fs. 222/224 acude solamente a esbozar una cuestión distinta cual es la que según su opinión el Sr. Juez de grado vio con ?dysfavor? la citación del tercero que propiciara conforme fuera resuelto por este tribunal fs. 75/77. Dicha decisión de este tribunal, que permitió la introducción en el proceso de la corredora en virtud de lo dispuesto en el art. 94 del CPC y en tanto ésta retuviera en concepto de comisión la ?reserva? pactada, permite ahora analizar si dicha profesional tenía derecho a la misma y a adentrarnos en su análisis a fin de resolver su procedencia en este proceso, con lo cual se ingresa a los agravios por ella vertidos. Ello a la luz de la cláusula contractual transcrita en cuanto se conviniera tal derecho, y en congruencia con la ?culpa? atribuida al vendedor con relación a la frustración del negocio comprometido. En tal sentido la convención pactada por ambas partes y con intervención de dicho auxiliar del comercio no aparece invalidada invocándose vicio alguno o ejercicio irregular del derecho, ni tampoco se advierte que concurra violación de orden público que autorice a soslayarla. En efecto, por un lado, como ya se dijera, no ha habido ante esta alzada cuestionamiento alguno respecto de los alcances del señalado instrumento de fs. 29/30 y por otro, aun cuando se quisiera hacer hincapié en los términos ?reserva? y ?ad referendum? que contiene, como bien se ha señalado: ?En las ventas realizadas ?ad referendum? del propietario se ha dicho que: Conferido corretaje para vender, allí está presente la voluntad de vender, por lo que logrado que otro exprese al corredor la voluntad de comprar, existe un contrato. El pacto de poder arrepentir implica que ?preexiste? el querer del cual quepa retractarse. Es que la voluntad de vender existía desde el otorgamiento de la ?autorización? dada ?al corredor?. De tal modo, el corretaje encomendado implicó voluntad de vender. Si a pesar de esa implicancia logró luego su arbitrio de no vender, fue gracias a que el corredor insertó una cláusula potestativa y no es legítimo volver esa cláusula contra el corredor, pues éste logró el negocio y con ello ganó la comisión. En suma: lo verosímilmente entendido por las partes, de conformidad a lo establecido por el artículo 1198 del Código Civil, cuando se trata de hacer trabajar a un corredor, es que si éste logra ?cerrar? el negocio en término, se le concede la firma de los documentos necesarios y se le paga la comisión. De manera que si un artificio insólito -inclusión en la autorización de venta otorgado al corredor, redactada por éste, de una cláusula potestativa en favor de la vendedora- permitió a la comitente no documentar ella negocio con el pretense comprador hallado por su corredor, impidiéndolo, esto no la autoriza para dejar impago al corredor que había producido la obra requerida por él.? (CNCom. Sala D 18/4/79 ?Cancela Echegaray, Guillermo c/Stelzer, Haydee? ED 23-10-79). ?Que el recibo de la seña fuera ?ad referendum? del propietario, no resulta oponible al corredor para privarlo de su comisión, pues éste ha cumplido con la tarea encomendada.? (conf. CNCom., sala C, 23-2-89, JA T. 1989-II, síntesis) (citados ambos fallos por Fernández Madrid, Código de Comercio Comentado Tomo I, Errepar, 2000, págs. 178/179). Aplicados tales principios al presente, quedó incólume en autos que las razones en virtud de las cuales no se concretara el negocio resultaron de exclusiva responsabilidad del vendedor demandado y ajenas a la voluntad de los demás intervinientes, lo que autoriza a concluir que la comisión (pactada dentro de los aranceles legales) fue legítimamente retenida por la señora corredora y resultando único deudor de la pretensión incoada circunscripta a la devolución de la seña, la demandada Lagonegro. Como se ha sostenido: ?Para tutelar la deslealtad de los comitentes que desconozcan la gestión eficaz de los corredores, y para desvincular a éstos de la suerte misma del negocio, se establece que la comisión se debe aunque el contrato no se realice por culpa de alguno de los contratantes o cuando principiada la negociación por el corredor, el comitente la concluyere por sí o por intermedio de otra persona (art. 111 Cód. de Comercio).? (conf. Gregorini Clusellas, Eduardo L., ?El corretaje y la buena fe en su ejecución?, La Ley 1994-C, 338, cita online AR/DOC/17107/2001). Regla ésta aquí de plena vigencia atento el pronunciamiento de grado inatacado al respecto. Por último, es de señalar que lo propuesto y en virtud de los antecedentes de hecho reseñados se adecua a la doctrina legal del Superior aplicable a los arts. 37 y 38 de la ley 20.266 y 111 Código de Comercio y en atención a las pautas brindadas en Ac. C 109.634 ?Ripodas, Silvia Susana contra Pesalaccia, Roberto y otros. Cobro sumario de dinero?, 05-06-2013. Por ello, en virtud de las normas citadas precedentemente -vigentes al tiempo de la concertación del convenio respectivo, art. 7 CCyC- y lo dispuesto en el art. 54 II a de la ley 10973 y sus modif., propicio revocar la sentencia dictada en cuanto condena en su punto 1.- a María Luján Presa y consecuentemente, en su punto 3.-, relativo a las costas, las que han de imponerse en su totalidad a la demandada Lagonegro, incluidas las provenientes de la citación de dicho tercero; y en el mismo sentido las generadas en esta instancia (arts. 68 y 94 CPC). Por las consideraciones expuestas, a la cuestión planteada voto por la NEGATIVA. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Loiza votó en igual sentido por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: Corresponde: Revocar la sentencia dictada en cuanto condena en su punto 1.- a María Luján Presa y consecuentemente, en su punto 3.-, relativo a las costas, las que han de imponerse en su totalidad a la demandada Lagonegro, incluidas las provenientes de la citación de dicho tercero; y en el mismo sentido las generadas en esta instancia (arts. 68 y 94 CPC); difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 dec. Ley 8904). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Loiza votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, 25 de abril 2017.-

VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se revoca la sentencia dictada en cuanto condena en su punto 1.- a María Luján Presa y consecuentemente, en su punto 3.-, relativo a las costas, las que se imponen en su totalidad a la demandada Lagonegro, incluidas las provenientes de la citación de dicho tercero; y en el mismo sentido las generadas en esta instancia (arts. 68 y 94 CPC); difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 dec. Ley 8904). Tengase presente la Reserva de Caso Federal. Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPC). Devuélvase.

026767E