

Cobro De Pesos Corretaje Inmobiliario Comision

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Corretaje inmobiliario. Comisión Se

mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda por cobro de comisión por la venta de un inmueble comercial, pues ha sido acreditado que la gestión de la actora que le fuera encomendada fue útil y provocó que el demandado se anoticiara de la venta de la propiedad y la comprara.

En Buenos Aires a los 22 días del mes de febrero de dos mil dieciocho, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos: ?BERG MÓNICA BEATRIZ C/ CAFFARO HNOS SRL S/ ORDINARIO? (COM N° 10064/2011 Com. 12 Sec. 24) en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden de Vocalías: N°16, N°18 y N°17. Intervienen solo los doctores Alejandra N. Tevez y Rafael F. Barreiro por encontrarse vacante la Vocalía N°17. Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia de fs. 579/585? La Sra. Juez de Cámara Doctora Alejandra N. Tevez dice: I. Antecedentes de la causa. a. Mónica Beatriz Berg (en adelante, ?Berg?) promovió demanda contra Caffaro Hnos. SRL (en adelante, ?Caffaro?) reclamando el pago de dólares estadounidenses nueve mil setecientos cincuenta (u\$s 9750) en concepto de comisión, más intereses y costas. Relató que es martillera pública y corredora inmobiliaria, que está matriculada en el Colegio de Martilleros de San Isidro, su oficina está en Boulogne y que ejerce esa profesión de manera ininterrumpida desde 1999. Explicó que en el mes de abril de 2008 y por la vinculación personal que tenía con el Sr. Omar Bosisio -presidente de Bosisio e Hijos SA- inició conversaciones para la venta de la planta Industrial que la sociedad tenía en la localidad de Villa Adelina, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires. Dijo que se trataba de dos inmuebles, uno de los cuales tenía dos gravámenes hipotecarios a favor de la Banca Nazionale del Lavoro, por u\$s 500.000 y u\$s 218.000. Mencionó que el 7.4.2008 el gerente de proyectos de la sociedad vendedora, Sr. Omar E. Fuhr, le envió un mail en el que le proporcionaba diversos datos y modalidades de trabajo que pretendía imponer el presidente de la firma, Sr. Bosisio. Allí le indicó también que en el año 2006 el Sr. Bosisio había firmado un compromiso de venta con LJ RAMOS, y que había caducado. Además, le dijo que el presidente de la sociedad vendedora no firmaría autorización de venta con exclusividad con una inmobiliaria determinada, pero admitiría la presentación de ofertas para la compra de la planta industrial y, en caso de haber un interesado, suscribiría un acuerdo de comisiones. En esa oportunidad, el gerente estimó en u\$s 750.00 el valor de las propiedades y detalló sus características. Relató que ella contestó a esa comunicación al día siguiente, informándole que tenía un interesado en el galpón industrial. En esa oportunidad le informaron que primero debían revisar lo firmado con la anterior inmobiliaria. Finalmente esa oferta no se concretó -continuó- pero luego de diversas entrevistas decidieron aumentar el precio del inmueble. Señaló que al realizar el acuerdo verbal para iniciar su actividad como martillera/corredora inmobiliaria con relación a la venta de los inmuebles indicados, le advirtió al Sr. Bosisio que de acuerdo con la ley 1.0973, el límite del porcentaje de las comisiones era de 1,5 % a un 3%. Destacó que comenzó su actividad y publicó la propiedad en dos revistas, ?nova CASAS? de Zona Norte y ?Publicasas?, y que en ambas publicaciones se consignaron sus datos. Expuso que ofreció el inmueble a varios interesados y que en noviembre de 2008 se presentó la Sra. Nora Ferro de la firma ?Nora Ferro & Asociados? con una oferta de un potencial comprador del galpón industrial. En ese momento -continuó- acordaron que de acuerdo con los usos y costumbres del mercado inmobiliario, si se concretaba la operación compartirían únicamente la comisión que abona el comprador, es decir, 1,5 % para cada agente inmobiliario. Por el contrario, la comisión de la parte vendedora sería exclusivamente para su parte. Señaló que el oferente real era la firma ?Caffaro Hermanos SRL? y que por la venta de la propiedad de Rodríguez ... de Villa Adelina, la Sra. Ferro recibió una reserva ?ad referéndum de los propietarios? y que el Sr. Caffaro, actuando como comitente de la sociedad, entregó un cheque de pago diferido emitido el 4.12.2008 y con fecha de pago el 5.12.2008, a favor de Nora Schollossberg Ferro -no a la orden-. Explicó que comunicó al Sr. Bosisio la oferta que recibió de Ferro y que, en una reunión personal que tuvieron, coincidieron en que la comisión de Mónica Berg por la venta de las propiedades era del 3% del precio de venta y que estaría a cargo del enajenante. Expuso que al día siguiente Bosisio le dijo que habían considerado aceptar la oferta pero que debía haber una reducción de la comisión que recibía la martillera, quien contestó, por medio de un fax, que no prestaba consentimiento con esa propuesta que era del 2% de honorarios sobre el valor de venta. Arguyó que la comisión del martillero no es aleatoria a la expectativa o conveniencia del vendedor o comprador respecto del precio de venta ni puede ser considerada la variable de ajuste para que la operación sea o no exitosa ni, tampoco, puede estar atada al precio de venta que acuerden. Mencionó que en agosto de 2009 se vendieron los inmuebles y que el 16 de septiembre de 2009, el Sr. Omar Bosisio le envió un mail comunicando la escrituración de los lotes cuya venta le había encomendado y solicitando contacto para concluir la negociación pendiente. Dijo que el Sr. Omar

Bosisio manifestó que su postura era el pago de 1,84% sobre u\$s 650.000 y que lo justificó en causas que eran incompatibles con su derecho a percibir una justa retribución por su tarea profesional. Destacó que de la compradora no recibió comunicación alguna para arreglar el tema de los honorarios. Puso de resalto que, en su carácter de martillero/corredor, cumplió con todas las actividades que estaban a su cargo: exhibió las propiedades a enajenar y acercó a las partes; no se desvinculó ni abandonó la operación encomendada y que la compra venta se concretó gracias a su intervención. Mencionó que pese a que el precio de la operación fue de u\$s 650.000, en la escritura traslativa de dominio se consignó un valor inferior, en contravención con la legislación impositiva vigente. Detalló cómo se realizaron las escrituras y el modo de pago. Ofreció prueba y fundó en derecho. b. Caffaro opuso excepción de falta de legitimación pasiva. En subsidio, contestó demanda. En primer término, fundó la excepción. Dijo que la Sra. Berg pretendió reparar un daño ante un supuesto incumplimiento contractual. Sin embargo -continuó- de la lectura de los correos por ella invocados se desprende que ese contrato nunca se celebró. Resaltó, entonces, que su parte no es titular de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión, pues es un tercero en la relación que la actora pudo tener con Bosisio. Indicó que de prosperar el reclamo caratulado "Berg, Mónica Beatriz c/ Bosisio SA s/ cobro de sumas de dinero" en trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 12 de San Isidro, la accionante podría percibir el resarcimiento de todos los perjuicios que pudieron generarse. De seguido, contestó demanda. Formuló una negativa pormenorizada y categórica de los hechos afirmados en el escrito de inicio. Dijo que Caffaro realizó una oferta que fue rechazada por la demandada, que estaba vigente por 96 horas y luego se le devolvió el cheque que había entregado en concepto de señal. Señaló que desistió de la compra, pero que la retomó 9 meses después, ante la imposibilidad de Bosisio SA de vender su inmueble y su parte de comprar. Explicó que contactó nuevamente al vendedor, pero la relación con la Sra. Berg estaba rota. En ese sentido y ante la falta de exclusividad otorgada -reconocida por la actora- su mandante no tenía que abonar las comisiones. Resaltó que en ningún momento pretendió burlar los derechos de los martilleros y que prueba de ello es que en la reserva "ad referéndum" hicieron mención de los honorarios de las profesionales que intervinieron. Sin embargo -continuó- dicha situación se modificó por cuestiones ajenas a su voluntad. Destacó que es incongruente el relato de los hechos elaborados por la accionante y que en ningún momento hubo acuerdo escrito para regular la venta del inmueble. Ofreció prueba y fundó en derecho. II. La sentencia de primera instancia Mediante el pronunciamiento de fs. 579/585, el juez receptó la demanda interpuesta por Mónica Beatriz Berg contra Caffaro Hermanos SRL y la condenó a pagar la suma de dólares estadounidenses diez mil quinientos (u\$s 10.500) con más los intereses allí dispuestos. Impuso las costas a la demandada vencida (Cpr. 68). Liminarmente, rechazó la falta de legitimación de la demandante acusada por su contraria y le impuso las costas de la excepción (arts. 68 y 69 Cpr.). Estimó, a ese fin, que su aptitud para reclamar la comisión no surgía de un acuerdo sino de la normativa vigente en la materia (art. 37, inc. a, Ley 20.327). A continuación, señaló que está acreditado que la actora es martillera y corredora inmobiliaria. Decidió, por otro lado, que fue demostrado mediante la prueba testimonial, que la demandada no los participó de la venta del inmueble y reconoció también la autenticidad de la reserva "ad referéndum" y el cheque abonado por la accionada. En ese orden de ideas, estimó probada la tarea de intermediación entre la oferta y la demanda desplegada por la demandante y que esta inició un juicio contra la vendedora en la jurisdicción de San Isidro, Provincia de Buenos Aires (v. copias glosadas a fs. 161/246). Destacó, en ese sentido, que la interrupción temporal del negocio no pudo justificar que los contratantes se eximieran de la obligación de abonar la retribución por los servicios prestados a quien originariamente los vinculara. A fin de calcular el valor de la comisión, consideró dirimente el informe del perito tasador, quien concluyó que el valor de los inmuebles alcanzaba la suma de u\$s 740.000 aproximadamente. A su vez, estimó razonable el porcentaje de 1,5%, pues compartió la comisión con la martillera Schlosseberg y la vendedora reconoció que la comisión era del 3%. En consecuencia, consideró que la demanda debía prosperar por u\$s 10.500, que es el equivalente de aplicar al porcentaje de 1,5% al precio de 700.000, con más los intereses a la tasa del 8% anual sin capitalizar desde la fecha de mora que fijó en septiembre de 2009 hasta el efectivo pago. III. El recurso De esa sentencia apeló el demandado en fs. 588 y su recurso fue concedido libremente en fs. 589. Su expresión de agravios luce agregada en fs. 595/599 y fue contestada por la actora en fs. 601/602. El accionado se agravió, en sustancia, de la valoración de la prueba realizada por la juez "a quo" y de la normativa aplicada. En consecuencia, procuró que se rechazara la demanda y que se modificara la tasa de interés adicionada a la condena. Asimismo y en caso que se desestimara su recurso, solicitó que las costas sean impuestas por su orden. IV. La solución propuesta 1. Preliminarmente, aclaro que el análisis de los agravios esbozados por el recurrente no seguirá necesariamente el método expositivo adoptado por él y que no atenderé todos sus planteos recursivos, sino aquellos que estime esenciales y decisivos para dictar el veredicto de la causa (Cfr. CSJN: "Altamirano Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica", del 11.11.1986; íd: "Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas", del 12.2.1987; Fallos: 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros). 2. De seguido, estimo útil señalar que se encuentra incontrovertido que: a) a la Sra. Berg le fue encomendada la compraventa del inmueble perteneciente a Bosisio SA; b) la demandada adquirió el inmueble que vendía la firma Bosisio SA; y, c)

Caffaro Hnos. SRL realizó una oferta a través de la Sra. Berg que fue rechazada (v. fs. 18/20, respuesta NOVENA del testimonio de la Sra. Nora Adriana Schlosseberg y oficio de fs. 264); y, d) finalmente la operación se concretó tiempo después entre las mismas partes, es decir, entre Bosisio y Caffaro (v. fs. 155, 306, 356 vta.). Por el contrario, lo que aquí se encuentra discutido es la aptitud de Caffaro para ser demandado.

3. Excepción de falta de legitimación 3.a. Las críticas del apelante contra el rechazo de la excepción articulada transitan, principalmente, por las siguientes vías. En primer lugar, objetó la normativa aplicada por la magistrada de la anterior instancia. En ese orden de ideas, arguyó que la ley 25028 de Martilleros y Corredores fue superada por el Código Civil y Comercial de la Nación. En esa línea, resaltó que el art. 1350 CCCN dispone que el derecho a la comisión surge únicamente cuando el negocio se celebra como resultado de su intervención. Y, finalmente, expuso que la operación en la que intervino la actora estuvo sometida a una condición suspensiva, cual fue la aceptación de la reserva, lo que al no haberse verificado impidió que se devengara su derecho al cobro de la comisión. El accionado puso en tela de juicio que la Sra. Berg pudiera efectuarle un reclamo, en tanto su intermediación no puede calificarse como ?gestión útil? y además su parte no tenía ningún vínculo contractual con la demandante.

3.b. Normativa aplicable Así las cosas, corresponde aclarar que no ha de receptarse el primer agravio, en tanto las circunstancias del caso resultan hechos acaecidos con anterioridad a la entrada en vigencia del CCyCN (01.08.2015). De allí que su aplicación en el sub examine contraviene la regla del art. 7 de dicho ordenamiento, que proscribe la aplicación retroactiva de la ley (CNCom., esta Sala, mi voto en: ?Concepto & Luz S.R.L c/ Fideicomiso Vila Verde s/ ordinario?, del 25.04.2017). En este sentido, explica la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci que las leyes que gobiernan la constitución de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las ya constituidas. Establecida la relación, el cambio de ley no puede afectar su constitución, excepto que el legislador, de manera expresa, confiera efecto retroactivo a la nueva ley (?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, pág. 35, ed. Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2015). Por lo tanto, coincido con el temperamento asumido en la sentencia de grado, ya que las cuestiones que aquí se discuten en torno a las comisiones supuestamente debidas por la compraventa que tuvo lugar, deben regirse por la normativa al momento de su ocurrencia. Por otro lado, y sin perjuicio del principio Iura novit curia, cabe señalar que el apelante ahora procura apoyar sus fundamentos en las normas dispuestas por el CCCN, pero este aspecto fue introducido recién en oportunidad de expresar agravios (fs. 595 y 595 vta.). No obstante esto y como será analizado ?infra?, aun si se aplicaran los artículos del código se arribaría a la misma solución.

3.c. Adelanto que también serán desestimados el resto de los fundamentos expuestos en los agravios para objetar la legitimación pasiva. Cabe señalar, liminarmente, que para que emane el derecho a la retribución por el corretaje cumplido lo decisivo es que la intermediación haya sido eficaz. Y ello así debe ser entendido cuando la labor de aproximación entre las partes se verificó a través del mediador, posibilitando de este modo el comienzo de las negociaciones y el acuerdo de las partes sobre los aspectos centrales de la operación (esta Sala, ?Nucciarone, Gabriela c/Holubek, Alberto s/ ordinario?, del 9.11.2010). Las funciones que el corredor está llamado a cumplir se refieren a la formación del contrato, así producido el acuerdo contractual de voluntades el corredor termina su intervención (Siburu, Juan B. ?Código de Comercio Argentino?, Ed. Felix Laxouane Y C., Tomo III, Bs. As., 1906). En términos generales, la obligación principal de los corredores consiste en prestar sus conocimientos e infraestructura para procurar la concreción de un determinado negocio (cfr. Araya, Miguel C. - Bergia, Marcelo R. ?Derecho de la Empresa y del Mercado?, La Ley, Tomo I, Bs. As. 2008, pág.121). Como contraprestación, dispone el art. 37, inc. a, de la Ley 20.266, modificado por Ley 25.028, que el corredor tiene derecho a ?cobrar una remuneración por los negocios en los que intervenga, conforme a los aranceles aplicables en la jurisdicción...La remuneración se debe aunque la operación no se realice por culpa de una de las partes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargare la conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo?. El criterio directivo para establecer si el corredor tiene derecho al cobro de la comisión, es que exista una relación causal entre su actividad y la conclusión del negocio (Fernández - Gómez Leo, ?Tratado Teórico-Práctico de Derecho Comercial?, Depalma, Bs. As., 1988, T. II, págs. 386/387). Desde dicha perspectiva, en estas actuaciones, ha sido acreditado que la gestión de la Sra. Berg, que le fuera encomendada por el Sr. Bosisio, fue útil y provocó que Caffaro se anoticiara de la venta de la propiedad y la compra.

3.c.1. En primer lugar, fue demostrado que la actora realizó publicidad de la venta del inmueble. En efecto, ofreció la propiedad en dos revistas ?Zona norte Nova Casas? y ?Publicasas? (v. fs. 335/6 y 368/369 respectivamente), en las que colocó sus datos de contacto.

3.c.2. Por otro lado los testimonios brindados por los Sres. Arturo Artola, Mónica Andrea Rollan y Ángel Domingo Torres demuestran la utilidad de las gestiones realizadas por la Sra. Berg. Es que los tres deponentes coinciden en un aspecto que se aprecia relevante a los fines de resolver el recurso de la demandada: la actora era quien gestionaba la venta de la propiedad de Bosisio SA, pues el vendedor se lo había encomendado (v. respuestas TERCERA Y CUARTA, fs. 317; respuesta TERCERA, fs. 318, respuesta SEGUNDA, fs. 319).

3.c.3. Ello, además, concuerda con el reconocimiento realizado por el Sr. Bosisio en la absolución de posiciones realizada en el Juzgado Civil y Comercial de San Isidro n° 12 (v. fs. 378). En esa oportunidad, el absolvente reconoció que las Revistas Publicasas y Novacasas contienen la página de la inmobiliaria de Mónica Berg

con el inmueble de su propiedad objeto de la operación y reconoció también la ficha de venta y que la actora había tomado fotografías (v. ptas. 5 y 6, fs. 378). 3.c.4. Asimismo y como fue señalado por la accionante, de los correos electrónicos intercambiados con la firma vendedora se desprende que en oportunidad de concretarse la operación con Caffaro Hermanos SRL?, el vendedor reconoció el derecho a la comisión de la Sra. Berg, aunque discreparon en punto al porcentaje que correspondía pagar. De ese modo, el Sr. Bosisio expuso "En cuanto a la comisión tuya, queremos pagar el 2% ya que el valor es diferente a lo esperado" (fs. 371). El Sr. Bosisio le exigió, además, un esfuerzo compartido de todos para poder finiquitar la compraventa y manifestó que "...si ahora aceptamos bajar el precio el cual es parecido al que pensábamos cobrar creo que todos debemos hacer una baja?" (v. fs. 372). Finalmente y cuando se acercaba la conclusión de las negociaciones, en el mes de junio de 2009, el Sr. Bosisio escribió un correo a la actora en el que le dijo que "...como sabes Caffaro siguió el tema personalmente y nos apretó mucho ante nuestra necesidad imperiosa de vender. Tuvimos que aceptar un valor de 650...La escritura se haría en septiembre...Nuestra propuesta dado el tipo de manejo y valorando tu aporte en esta venta, es cerrar un valor de USD 12.000-...Es un valor mejor a lo hablado pero todo se desvirtuó y los trámites que debía hacer la inmo lo terminamos haciendo nosotros...?" (v. fs. 374). De esas comunicaciones se acredita de manera verosímil que la actora intervino en la operación que concluyó en la venta del inmueble. Dicha participación no alcanzó solo al comprador, pues esto no se corresponde con su labor de intermediación, pero además esas comunicaciones entabladas entre el vendedor y la inmobiliaria, refieren expresamente a Caffaro. Mas aún, el acercamiento de las partes realizado por la Sra. Berg coincide con el propio relato de la demandada. Es que aún cuando la primera oferta que realizó la accionada hubiera sido rechazada por la vendedora, "ante la imposibilidad de Bosisio SA de vender su inmueble, ni mi mandante de comprar uno, se retoman los contactos. Ya con la relación entre vendedor y Mónica Berg rota?" (v. fs. 56 vta.). No existen motivos, entonces, para desconocer la remuneración de la actora. Es que no hay dudas que el comprador tomó conocimiento de la venta a raíz de la labor de la actora (v. respuesta QUINTA, fs. 546, del testimonio de la Sra. Schlosseberg). Además y tal como resulta de los correos transcritos, la ruptura contractual entre la Sra. Berg y el vendedor no se había verificado. Corresponde hacer una aclaración a la eficacia probatoria del testimonio de la Sra. Schlosseberg, aspecto que fue cuestionado por la demandada al fundar su recurso. No cabe soslayar el carácter de necesario de esta testigo, en función de la intervención personal y directa en diversos aspectos de la contratación cuyos alcances se discuten en el juicio (CNCom., Sala A., "Arcieri c/ Nestle S.A. s/ sumario, del 6/10/86). En consecuencia, apreció veraces y relevantes sus dichos conforme la regla de la sana crítica (art. 386 Cpr.), pues esta deponente intervino de modo directo en la operación, según lo que le fue encomendado por la accionada (v. respuesta SEGUNDA, fs. 546). Máxime cuando no se adujo falsedad o inexactitud de sus declaraciones y ni siquiera fue impugnado su testimonio. Ello así, resulta abstracto restarle virtualidad probatoria por meras razones principistas (CNCom., Sala B, "Maxdan S.A. c/ Termolana SRL s/ ordinario?", del 15.02.00). Tanto más, si se repara en que sus manifestaciones son contestes con las constancias fácticas referidas precedentemente. 3.c.5. A todo evento, subrayo que en el expediente "Berg Mónica Beatriz c/ Bosisio SA s/ cobro de sumas de dinero" (N° 094338), en trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 12 de San Isidro, en oportunidad de dictar sentencia, el juez decidió que había sido acreditada la labor profesional desarrollada por la actora y que no se había probado que hubiera habido un alejamiento voluntario en el curso de las negociaciones (v. fotoduplicado de fs. 400/406). En consecuencia, condenó a la allí demandada, Bosisio SA a que pagara a la Sra. Berg la comisión por la venta de la propiedad. 3.c.6. Por último, tampoco puede receptarse lo argüido por el apelante en punto a la calificación que correspondió otorgarle al rechazo de la primera oferta. Recuerdo que la accionada en sus agravios indicó que ese acto implicó que no se configurara una condición que, según indicó, era suspensiva. No obstante, no se advierte que ese primer rechazo pudiera considerarse como la cancelación de la operación. Es que, en el curso de las negociaciones precontractuales, resulta razonable que las partes hagan ofertas y contraofertas hasta que finalmente se forme el acuerdo de voluntades. En ese orden de ideas, si la demandada hubiera considerado que la disconformidad de Bosisio con el precio ofrecido por el inmueble implicaba la revocación del mandato conferido a la Sra. Berg, debió demostrarlo. Mas no lo hizo y, tal como se desprende de las actuaciones que tramitaron en la jurisdicción de San Isidro, tampoco fue acreditado que la Sra. Berg hubiera cesado en su labor profesional para la venta del inmueble de Bosisio. Por todo lo expuesto, se desestimará el agravio del apelante en lo que a este asunto respecta y se confirmará lo decidido en punto a la legitimación pasiva y el derecho de la Sra. Berg al cobro de la comisión. 4. Precio del Inmueble. El apelante se quejó de la valoración de la prueba pericial, pues dijo que el perito estimó el valor del inmueble en \$7.170.600, pero el "a quo" lo convirtió injustificadamente a dólares estadounidenses. Cuestionó, también, la eficacia probatoria de la pericia realizada 6 años después y requirió que se calculara la comisión de acuerdo con el precio consignado en la escritura. En todas las comunicaciones habidas entre las partes así como en las constancias del expediente se advierte que la operación siempre fue estimada en moneda foránea. Y ello no contradice el precio concluido en la pericia de tasación (fs. 482/485), ya que el perito martillero estimó el valor tanto en dólares estadounidenses como en pesos argentinos. En consecuencia, no ha de admitirse el planteo realizado. Sin embargo, sí cabe receptar lo planteado por la recurrente

respecto a la base sobre la que debe realizarse el cálculo de la comisión. Es que se advierte el acierto de lo argüido en sus agravios pues la actora, al iniciar la demanda, reclamó el 1,5% del precio definitivo del boleto de compraventa y lo calculó sobre la base de u\$s 650.000 más intereses desde la firma del boleto y costas (fs. 31). Así las cosas, no encuentro motivos para apartarme de lo expresamente consignado por la accionante al delimitar su pretensión. En consecuencia, corresponde modificar el monto de la comisión, que se fija en dólares estadounidenses nueve mil setecientos cincuenta (u\$s 9750).

5. Tasa de interés. La accionada dijo que la tasa de interés del 8% era exorbitante y que además no habían acordado accesorios. En relación a los intereses que tales sumas devengarán, sabido es que el resarcimiento por el perjuicio reclamado debe comprender el devengamiento de intereses desde el día en que el daño efectivamente se produjo (ello, claro está, siempre que el responsable se hallare constituido en mora -aspecto que aquí no fue cuestionado-; conf. arg. Artículos 508, 509 y 510 del Cciv.) (CNCom., esta Sala, mi voto en "Podesta Arturo Jorge C/ Caja de Seguros SA Y otro S/ Ordinario", del 18/02/14). En punto a la tasa de interés, considero que debe confirmarse el valor fijado por el juez a quo. Ello, pues el criterio de esta Sala para estimar la tasa de interés para deudas en dólares (CNCom., esta Sala, "Ghelfi María Lia y otro c/ Echave Rolando s/ ejecutivo" del 23.11.2017) impondría a la agravada una postura más perjudicial que la propuesta en la instancia de grado y, por ende, completamente adversa a la pretensión recursiva de la apelante; todo lo cual podría configurar una "reformatio in peius" (C.S.J.N.: 258:220, 268:323, 312:1985, 318:2047, 319:2933). De allí que postularé el rechazo de la queja sobre el tópico.

6. Costas. Resta, finalmente, tratar las quejas contra la distribución de las costas del juicio. Conforme al art. 68 del Cpr., el principio general es la imposición de las costas al vencido, y solo puede eximirse de esa responsabilidad -si hay mérito para ello- mediante un pronunciamiento expreso acerca de dichas razones, bajo pena de nulidad (conf. Fallos: 328: 4504 y 332: 2657). Por ello, y por no advertir motivos suficientes para apartarme del principio establecido en dicha norma, corresponde que las costas del pleito, en ambas instancias, se impongan a la parte demandada que es sustancialmente vencida (conf. CSJN, "Ferreira, Claudia Alejandra e/ Universidad Nacional de Córdoba s/ Civil y Comercial - varios" 13.3.15).

V. Conclusión. Por los fundamentos precedentemente expuestos, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia apelada con la modificación del punto 4. Las costas de Alzada se imponen a la demandada sustancialmente vencida (Cpr. 68). Por los mismos fundamentos el Doctor Rafael F. Barreiro adhiere al voto de la Doctora Alejandra N. Tevez. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores:

RAFAEL F. BARREIRO ALEJANDRA N. TEVEZ
MARIA FLORENCIA ESTEVARENA SECRETARIA Buenos Aires, 22 de febrero de 2018. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: confirmar la sentencia apelada con la modificación del punto 4. Las costas de Alzada se imponen a la demandada sustancialmente vencida (Cpr. 68). II. Notifíquese a las partes (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N°42/15). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la Vocalía N° 17 de esta Cámara (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).

RAFAEL F. BARREIRO ALEJANDRA N. TEVEZ MARIA FLORENCIA ESTEVARENA SECRETARIA

027665E