En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de A. del año dos mil veinticinco, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Julián Emil JALIL. y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"<Persona 2> C/ <Persona 4> S/ Cobro de pesos" (Expte. N° 355- Año 2024)** venidos del Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad (Expte. N° 16 /2021) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes

El Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad dictó sentencia el 16 de Agosto de 2024, la cual fue apelada el 26/08/2024 por la parte demandada, concediéndosele el recurso el 28/08/2024. Expresó agravios la apelante el 11/12/2024 (ID 1757518), siendo contestado su traslado por la contraria el 05/02/2025 (ID 1790145).

2 – La sentencia apelada

La sentencia recurrida por la parte demandada admitió la demanda de cobro de pesos promovida por <Persona 7> <Persona 2> contra <Persona 4> <Persona 22>, condenando a esta última a abonar a la primera la suma de U$S 2.820.- (Dos mil ochocientos veinte Dólares Estadounidenses) o su equivalente en Pesos, conforme la cotización Dólar MEP vigente al día del pago, con más los intereses establecidos en los Considerandos, en el término

de diez días de quedar firme el pronunciamiento; impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

3 – <u>Los agravios de la parte demandada</u>

3.1) El primer agravio de la apelante está referido a **la vigencia de la Ley 25.345**.

Dice acá la quejosa que se agravia por la omisión de lo expresado por su parte al contestar la demanda referido a la vigencia de la Ley 25.345. Refiere que dijo en esa oportunidad que se debía tener presente la vigencia de la referida norma, la que en su art. 1 establece que no surtirán efecto entre partes ni frente a terceros los pagos totales o parciales de sumas de dinero superiores a pesos mil ($ 1.000), o su equivalente en moneda extranjera, que no sean efectuados mediante alguno de los medios previstos en el citado artículo. Agregó que la aludida operación por la suma de U$D 4.700.- sólo podría haber tenido algún efecto si hubiera sido efectuada mediante alguno de los supuestos contenidos por la citada normativa, la que está vigente. Transcribe el art. 1 de la ley.

Refiere que en el caso de marras, la actora no acredita que el dinero hubiera sido depositado en una cuenta bancaria, o que se le hubiera entregado un cheque o una transferencia bancaria y que ni siquiera se contó con la intervención de un escribano público.

Dice que como lo establece la ley referida, los pagos si no son efectuados de tal manera, no tienen efecto entre las partes.

Le imputa arbitrariedad al pronunciamiento por no haber tratado esta cuestión.

Pide se declare la inexistencia de la operación por violación del art. 1 de la Ley 25.345.

3.2) El segundo agravio lo dedica a **la inexistencia del derecho al cobro de la comisión**.

Dice en este punto que no existió la concreción de la operación i. en función de la actuación de la actora y por ende el derecho al cobro de la comisión. Refiere que ninguno de los dos vendedores del inmueble fueron contactados ni tuvieron vínculo alguno con la actora, ni con persona alguna dependiente de la i. "A.".

Afirma que no existió jamás en los hechos contrato o gestión de corretaje.

Esgrime que la sentencia ha omitido contemplar que la reserva que toma como base para hacer lugar a la demanda, se consignó que la misma era "ad referéndum" de la parte vendedora.

Insiste en que los vendedores del inmueble jamás fueron contactados por la I. A. ni por la actora, por lo que la operación no se cerró por la actuación de la demandante y no se generó el derecho al cobro de la comisión.

3.3) El tercer agravio se refiere a **la moneda fijada en la condena**.

Aquí se agravia respecto de la decisión de la a quo en cuanto a la moneda a utilizar para mensurar la condena. Dice que la actora no reclamó el Dólar MEP ni ninguna otra forma de cotización de la moneda de origen para resolver el pago en pesos, razón por la cual lo resuelto por la sentencia viola el principio de congruencia por acceder a una decisión no requerida por ninguna de las partes del proceso.

Expresa que la referencia a un fallo de esta Alzada no corresponde porque es otra cuestión la tratada en ella.

Dice que debe desestimarse dicha cotización y que si corresponde el pago en pesos, el mismo sea efectuado por el valor de la cotización oficial, tal como lo prescribía el art. 765 del CCyCN vigente durante los hechos que se tratan en el presente.

4 – <u>Tratamiento de los agravios Advertencia Preliminar</u>

Es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina

interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; FASSI – YAÑEZ, *"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado"*, T. I, pág. 825; FENOCCHIETO – ARAZI, *"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado"*, T. 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN: 274:113; 280:3201; 144:611) (conf. CNCiv., Sala B, 28/12/2016, *"Boc, P.A. c.Piatti, I.G. y otros s/ daños y perjuicios"*, LLOnline AR/JUR/93783/2016).

4.1 – <u>La vigencia de la Ley 25.345</u>

Dice la quejosa en este punto que la agravia la omisión incurrida por la sentenciante al no tratar lo expuesto al contestar la demanda con respecto a la vigencia de la Ley 25.345.

Sin perjuicio del desarrollo posterior del tema, anticipo que, conforme surge del texto del Art. 1 de la Ley 25.345 que la demandada transcribe en sus agravios, *"No surtirán efectos entre partes ni frente a terceros* ***los pagos totales o parciales de sumas de dinero*** *superiores a pesos mil ($ 1.000), o su equivalente e moneda extranjera … que no fueran realizados mediante: … Quedan exceptuados* ***los pagos*** *efectuados a entidades financieras …"* (negrita propia). La apelante expresa sobre este tema: *"… Como claramente lo establece la ley referida,* ***los pagos*** *si no son efectuados de tal manera, no tienen efecto entre las partes …"* (negrita propia).

Por lo tanto, no cabe ninguna duda que la ley hace expresa y clara referencia a **<u>los pagos</u>** y aquí no estamos en presencia de ningún **"pago"** sino ante una **"Reserva de Compra…"** (conf. documental letra "C" obrante a fs. 24/y vta.).

Por lo tanto, no le es aplicable la ley en cuestión y ello provoca el derrumbe del agravio como tal.

Sin perjuicio de la claridad del tema y de la irrelevancia de la queja, he de realizar un breve comentario.

A-) Muchas veces, la parte interesada en comprar el bien entrega al corredor inmobiliario una "reserva" a fin de demostrar su interés en la adquisición y evitar que dicha propiedad le sea exhibida para la venta a otras personas mientras dura la vigencia de la misma. Una vez aceptada la reserva por parte del propietario, se pasa directamente a firmar la escritura traslativa de dominio.

La "Reserva" es una herramienta ampliamente utilizada en el mercado inmobiliario. Es una práctica de larga data que surge de la costumbre y del quehacer del profesional inmobiliario. Así instaurada, no hay una única manera de redactar una "Reserva", hay tantas como profesionales inmobiliarios existen (conf. CAUDULLO, M.R., *"La contratación i. mediada por corredor público: una contratación compleja. Con especial énfasis en la "Reserva"*; LLOnline AR/DOC/3713/2022).

Hay algunos que distinguen entre "reserva pura o propiamente dicha" y "reserva-oferta". La primera consiste en la entrega de una suma de dinero, generalmente de poco valor respecto del monto de la operación, que efectúa el interesado en la adquisición de un inmueble, con la finalidad de otorgar seriedad a su intención de concretar la operación y especialmente con la intención de que se le otorgue alguna prioridad en la concreción del negocio o que se transmita una contraoferta o algún otro motivo (conf. ESPER, M., *"Intermediación en contratos inmobiliarios"*, Abeledo-Perrot, Bs.

As., 2010, 1ª. edic., págs. 246/247). También se las ha denominado "Contratos de Reserva" cuyo único objetivo es asegurar la prioridad, por un tiempo, de un bien determinado, obligándose el propietario a no enajenar el bien a un tercero en el plazo convenido (conf. HERSALIS, M., *"La reserva en la contratación i."*, La Ley, Bs. As., 2006, LLOnline AR/DOC/74048/2006). Lo que lleva a pensar que, según Gastaldi (citado por Hersalis), la "reserva" es un contrato cuyo objeto se limita a una reserva de prioridad frente a terceros.

Para Borda, la reserva consiste en la entrega de una suma de dinero de poca significación al solo efecto de que se le otorgue prioridad en la celebración de un contrato. Si el contrato finalmente no se celebra, quien recibió la suma dineraria dada en reserva deberá devolverla, y quien la dio solo tendrá derecho a reclamar la suma entregada (conf. BORDA, G.A., *"Tratado de derecho civil. Contratos"*, Abeledo-Perrot, Bs. As., 2005, 8ª edic., págs. 253/254).

Los contratos de reserva son contratos atípicos, en virtud de los cuales el futuro vendedor se compromete a mantener indisponible el inmueble por un cierto período, a cambio de una suma de dinero. El futuro comprador paga para que dicha cosa sea retirada de la venta mientras se negocian las condiciones de la operación y para tener preferencia en la adquisición (conf. CNCiv., Sala H, *"Creta c. Mulet y ot. s/ cumplimiento de contrato"*, 23/10/2013, LLOnline AR/JUR/71463/2013; Idem, ídem, *"Renzacci c. Castillo Landini s/ daños y perjuicios"*, 29/08/2013, LLOnline AR/JUR/109634/2013).

En definitiva, pueden encontrarse diversas definiciones de esta figura, pero todas tienen como finalidad que quien se encuentra interesado en la adquisición de un bien inmueble entrega una suma de dinero a los efectos de que, durante el lapso de vigencia de esa reserva, el bien no sea ofrecido para la venta a terceros ni por parte del corredor interviniente ni por parte del vendedor. Esto sería a nivel de la reserva básica o "propiamente dicha",

pero también existe la llamada “Reserva–Oferta” o “Reserva ad referéndum del propietario”.

La “reserva-oferta” importa una verdadera oferta de compra que realiza quien está interesado en adquirir (oferente) a quien está interesado en vender (vendedor). En esa “reserva-oferta de compra” se plasman todos los elementos esenciales del contrato de compraventa, se establece cuál es el inmueble sobre el que recae la oferta (cosa), se lo detalla, se indica su ubicación, su nomenclatura catastral, sus datos de matrícula; se establece el precio ofrecido además de la forma de pago propuesta, si se firmará o no boleto de compraventa, quién será el escribano interviniente, plazo de escrituración, momento de la entrega de la posesión, plazo de vigencia de la oferta, se establecerá también el derecho del corredor a cobrar su comisión para el caso en que la operación sea aceptada, cuestión de no poca trascendencia ya que hace a su derecho contemplado en la legislación vigente (art. 1350 CCyCN; derecho también contemplado en las legislaciones de las distintas provincias que establecen los aranceles que por su labor les corresponde); en definitiva, contiene todas las precisiones necesarias para que, de ser aceptada por el destinatario –vendedor— se configure un verdadero contrato de compraventa en el sentido del art. 1123 del CCyCN (conf. CAUDULLO, M.R., ob. cit.).

Cuando el interesado en la compra realiza la oferta, entrega una suma de dinero para demostrar seriedad en su propuesta, a esta suma de dinero, en la jerga del mercado inmobiliario se la llama **“Reserva-Oferta” o “Reserva ad referéndum del propietario”**. Por tal razón he dicho antes que no estamos en presencia de un “pago” sino de una “Reserva” con las características que he descripto aquí y de allí que no le sea aplicable la Ley 25.345 esgrimida por la quejosa.

B-) Es interesante dejar sentado que todos los autores son contestes en considerar que las partes del "contrato de corretaje" son el corredor y el comitente que le encarga la concreción de un negocio refiriéndose exclusivamente al vendedor. Sin embargo, cuando se les pregunta a los profesionales del sector inmobiliario quién es su cliente en el caso de una compraventa, responden ***"los dos"***, refiriéndose al vendedor y al comprador. A mi modo de ver --dice CAUDULLO (ob. cit.)— hay por un lado un "contrato de corretaje" con el vendedor que se documenta en la "autorización de venta" y por otro con el comprador que se plasma en la "reserva", documento que, tal como lo he mencionado nace de la práctica i.. El comprador (tal el caso de autos), ha firmado con el corredor en la "reserva" un contrato de corretaje que se instrumenta prácticamente en un par de cláusulas, por un lado, el reservante asume el compromiso de abonarle su comisión para el caso en que la operación mediada se concluya (no efectúa protesta alguna –art. 1346 CCyCN— sino que admite su actuación), se fija cuál será el porcentaje a abonar y se establece el momento de pago.

A mayor abundamiento, considérese nuevamente la respuesta que dan los profesionales corredores públicos cuando se les pregunta quién es su cliente en los casos de intermediar en el negocio de compraventa, la respuesta es ***"los dos, el vendedor pero también el comprador"***. Y esto está claro en el mismo art. 1345 CCyCN, que establece: *"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"*. "Ante otra" refiere a su comitente, pero ello no significa que sea quien le encomienda la venta (o la locación o el contrato que sea). Por otro lado, se obliga a *"mediar en la negociación y*

conclusión de uno o varios negocios", ¿por qué pensar que solo se obliga frente al vendedor? También se obliga ante el pretenso comprador.

Además, si su cliente fuera solo el comitente vendedor, perdería la imparcialidad que el mismo artículo le marca, *"sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes"*; la mentada imparcialidad no sería tal si su cliente fuera solo el comitente vendedor (conf. CAUDULLO, M.R., ob. cit.).

Lo hasta aquí expuesto y fundamentado me conduce al rechazo del agravio.

4.2 – <u>La inexistencia del derecho al cobro de la comisión</u> Según la queja, no existió la concreción de la operación i. en función de la actuación de la actora y por ende el derecho al cobro de la comisión que la actora reclama y a la que la sentencia recurrida hace lugar. Anticipo que esta postura es exactamente la misma que tuvo la parte demandada en su contestación de demanda. Por lo tanto, es de una claridad meridiana que en este agravio <u>reitera lo expuesto en la primera instancia</u> y ello provoca que su queja sea manifiestamente irrelevante, inconducente e improcedente, lo que así declaro. De todos modos y para mayor satisfacción de la apelante, haré unas breves consideraciones sobre el tema.

En lo que aquí interesa, me remito a lo expuesto en la sentencia en crisis y de la misma surge: *"… la demandada entregó a la <Persona 2>, la suma de U$S 4.700, como reserva "ad referéndum del vendedor" y la facultó para ofrecer a los enajenantes la suma de U$S 94.000 en concepto de precio de la propiedad, pagaderos conforme lo señalado en el documento de fs. 24. A su vez, en concepto de honorarios, la <Persona 13> se comprometió a abonar a la actora el 3% del valor de la operación indicado en tal documento".*

"Los testigos <Persona 29>, <Persona 36> y <Persona 23> dan cuenta de las gestiones llevadas a cabo por la <Persona 2> relacionadas con la búsqueda del

inmueble, su exhibición a la demandada, la recepción de la reserva, gestiones ante el <Persona 5>, como también el desistimiento, por decisión de la <Persona 13>, invocando la situación del país y el reintegro de las sumas dadas en concepto de reserva".

"Finalmente, con lo consignado en el Informe de dominio de fs. 10/11, y del documento de fs. 8, surge que la operación de venta se llevó a cabo, en el lapso de 20 días posteriores al desistimiento de la reserva por la demandada".

"Si bien en el caso la reserva no fue aceptada por los vendedores, tal como indicaron los testigos, la concreción del negocio pocos días después del desistimiento de la demandada, permiten inferir que su intención fue la de omitir el pago de los honorarios comprometidos en la Cláusula Quinta del documento de fs. 24".

"Por ello, acreditado el cumplimiento de las tareas y gestiones realizadas por la <Persona 2> en el marco de la tarea encomendada, conforme la obligación asumida contractualmente por la accionada y lo establecido por los arts. 1350 y cctes del CCyC y art. 7 de la Ley IV N° 16, corresponde hacer lugar a la demanda, por la suma de U$S 2820, o su equivalente en Pesos, conforme la cotización del Dólar MEP, vigente al día del pago …". Esta estructura transcripta de la sentencia en crisis no es rebatida con solidez por la parte demandada en su queja. Por lo tanto, ha adquirido firmeza y ello impide acceder a sus pretensiones de revocación. Surge de autos que con fecha 18/09/2019 entre la parte actora (corredor inmobiliario) y la parte demandada (oferente o futura compradora) suscribieron una "Reserva de Compra Ad Referéndum de la Aprobación de la Parte Vendedora" obrante a fs. 24/y vta. de autos. Surge del fallo en crisis que esta "reserva" no fue aceptada por los vendedores y que la demandada (oferente) desistió de realizar la operación estando vigente el plazo fijado en la "reserva".

No hay ninguna duda de que la actora cumplió el encargo recibido en sus exactos términos y dentro del plazo pactado y que mucho antes de vencer el

plazo dado para cumplir el encargo recibido de la demandada, ésta desistió de realizar la operación, la cual la concretó pocos días después directamente con los vendedores. No es dudoso que la demandada aeuda la comisión reclamada en autos.

En rigor, siempre que se verifique que el corredor cumple exactamente el encargo recibiendo una reserva "ad referéndum" que posteriormente no es aceptada y desistiendo de la operación la oferente estando vigente el plazo fijado en la reserva, corresponde abonarle la comisión pactada (conf. doctrina de la CNCom., Sala A, 07/03/2003, *"<Persona 32>, A.E. c. <Lugar 1>, J.C. y otro s/ ordinario"*), máxime si no hay razón que seriamente justifique una negativa del sujeto autorizante (conf. CNCom., Sala D, 15/10/2020, *"<Persona 8>, G.M. c. <Persona 19>, M.C. s/ Ordinario"*, LLOnline AR/JUR/47237/2020).

El Tribunal Supremo Provincial (Bs. As.) 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 (conf. SCBA, Ac. 31.522; causas 99.377 del 03/10/2006; 101.184 del 03/11/2006 de la entonces Sala IIa. y causa 108.391 del 02/03/2010 RSD: 7/2010 Sala IIIa.). Es claro que se establece que la comisión es debida 'aunque el contrato no se realice por culpa de alguno de los contratantes'; pues se refiere a que el corredor independiza su derecho al cobro de su remuneración del resultado ulterior del negocio (conf. SCBA, Ac. 32.728 del 07/08/1984 y 54.978 del 16/04/1996; causa 101.184 ya citada de la entonces Sala IIa., causa 108.391 del 02/03/2010 RSD: 7/2010 Sala IIIa.). En autos la actora cumplió con la gestión encargada, generó las condiciones a su cargo

para que la compraventa se celebre, de lo que se sigue su derecho al cobro de la comisión respectiva (arts. 1345, 1350, 1123, 971 CCyCN) (conf. CAUDULLO, M.R., ob. cit.).

Entiendo que ha existido un contrato de corretaje entre la actora y la demandada, recatando que la actora ha realizado gestiones para que la operación i. llegue a concretarse, por lo cual debe reconocerse la comisión que dispone la ley (conf. Cám.Civ.Com.Lab.Minería Gral. Pico, 13/03/2017, *"F., R.D. c. <Persona 37>, M.N. y Otro s/ cobro de pesos"*, LLOnline AR/JUR/24146/2017).

La jurisprudencia refrenda esta postura y así ha dicho: *"Cabe hacer lugar a la demanda incoada por un corredor inmobiliario a fin de obtener el cobro de una comisión derivada de su intermediación en la compraventa de un inmueble, si la labor fue idónea para que la venta se realice aunque vendedor y comprador la hayan celebrado dejando de lado a la i., ya que la comisión es debida aun cuando la venta se ha perfeccionado sin la participación del corredor siempre que el negocio se haya llevado a cabo en virtud de las tareas realizadas por éste…"* (CNCom., Sala C, 03/09/2004, *"<Persona 6>, E. c. Baltimore Financiera S.A. y otro"*, La Ley, 19/01/2005, 4; ED, 214-399; LLOnline AR/JUR/3661/2004).

Es que, **acreditado que los comitentes prosiguieron las negociaciones prescindiendo del corredor inmobiliario y firmaron la escritura de compraventa del inmueble, corresponde admitir el cobro de la comisión por su tarea de intermediación, pues este derecho persiste a su favor aun cuando el negocio no sea ejecutado por cualquier motivo, o cuando no sea celebrado por culpa de alguna de las partes, o cuando estas simulen de modo fraudulento su abandono, encarguen su conclusión a otra persona o lo concluyan por sí mismas**, máxime cuando es el criterio que mantiene el Código Civil y Comercial en su art. 1352 inc. c, que es una norma más tendiente a asegurar derechos (conf. CámCivCom San Isidro, Sala I,

13/10/2015, *"B., M.B. c. Bosisio s.A. s/ Cobro Sumario Sumas Dinero"*, LLOnline AR/JUR/54907/2015).

Juega aquí todo lo relacionado con el derecho del corredor a una comisión. La comisión se devenga desde que las partes acuerdan la operación respecto de la cosa objeto del corretaje, para la cual fueron acercadas por el corredor y ello aunque este último no participe en la instrumentación de la compraventa.

Es que constituye una característica esencial del contrato de corretaje la de otorgar al corredor el derecho al cobro de una comisión, de quienes se han servido de su mediación, cuando concluyan el contrato. Es menester resaltar que **este derecho persiste en favor del corredor aun cuando el negocio no sea ejecutado, por cualquier motivo, o cuando no sea celebrado por culpa de alguna de las partes, o cuando éstas simulen de modo fraudulento su abandono, encarguen su conclusión a otra persona, o lo concluyan por sí mismas** (conf. Cám.Civ.Com.2ª., Sala I, La Plata, causa N° 118.457, RSD 55/15, *"<Persona 24>, C.E. c. <Persona 15>, F. y otro/a s/ Cobro sumario de sumas dinero"*, JUBA 251364; CamCivCom San Isidro, Sala I, 13/10/2015, cit.).

Los corredores no tienen a su cargo celebrar los contratos, sino que promueven y facilitan la realización de las operaciones que sus comitentes desean concretar (conf. FERNANDEZ-GOMEZ LEO, *"Tratado Teórico Práctico de Derecho Comercial"*, T. II, pág. 339 y sigs.). El corredor realiza tareas de acercamiento entre las partes, logrando que éstas concreten determinado negocio jurídico (CámCivCom San Isidro, Sala II, causa 46.661, 25/08/88; Sala I, *"<Persona 25>, D.A. c. <Persona 30>, P.N. s/ cobro sumario"*, causa N° SI 19.560-2011, Reg. 49, 13/05/2014). La SCJBA ha dicho en la causa Ac. 56.972 (sent. 03/05/95), remitiendo a la causa Ac. 32.728 (sent. del 07/08/84) *"… que la expresión contenida en el art. 111 del Cód. de Comercio acerca de que la comisión es debida aunque el contrato no se realice por culpa de alguno de los contratantes, se*

refiere a que el corredor independiza su derecho al cobro de su remuneración del resultado ulterior del negocio pero, en todos los casos, ese derecho debe reconocer ineludiblemente como causa jurídica la efectiva conclusión de un contrato". Incluso ha señalado el Máximo Tribunal referido que *"no corresponde considerar que la conclusión del contrato que origina el derecho a percibir la comisión, requiere –además de la firma del boleto— el perfeccionamiento de esa promesa de venta con las formalidades que la ley impone (escritura, tradición e inscripción) …"*.

En suma, la doctrina invocada alude a aquellos supuestos donde el derecho a cobrar la comisión del corredor surge como consecuencia del perfeccionamiento del contrato. En el caso la compraventa fue concluida mediante la suscripción de la pertinente escritura traslativa de dominio (conf. documental de fs. 10/11/y vta.), aspecto no controvertido por las partes de este pleito. Aprecio que si la SCJBA en la causa C. 109.634, *"<Persona 26>, <Persona 12> c. <Persona 14>, <Persona 27> y otros s/ Cobro sumario de dinero"*, 05/06/2013, JUBA 4321) entendió suficiente la firma del boleto de compraventa para conferirle derecho al corredor para cobrar su comisión, con mayor razón habrá de tenerlo en las presentes actuaciones en las cuales se formalizó la escritura pública traslativa de dominio (conf. CámCivCom San Isidro, Sala I, 13/10/2015, cit.).

Lo hasta aquí expuesto lo es sin perjuicio que el art. 111 del Cód. de Comercio haya sido derogado por la Ley 20.266, reformada a su vez por la Ley 25.028, pues el criterio legal se ha mantenido en cuanto al derecho a la retribución. Sabemos que el CCyCN regula el contrato de corretaje en los arts. 1345 a 1355. Como una norma más en su diseño tendiente a asegurar derechos, dispone *"Las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones y reglamentos especiales"* (art. 1355 CCyCN), como lo son sin duda la Ley 20.266 (texto conf. Ley 25.028) y las leyes locales que rigen la matrícula en las respectivas jurisdicciones.

El nuevo ordenamiento continúa la senda legislativa sobre la comisión del corredor, admitiendo su procedencia aunque éste no intervenga en la suscripción de la compraventa (art. 1352 inc. c, CCyCN), si inició la negociación y el comitente lo hace por sí en condiciones sustancialmente similares.

En jurisdicción de la Provincia de Mendoza se ha seguido la misma línea que vengo desarrollado y es así que se decidiera que ***"La acción por cobro de pesos intentada por un corredor inmobiliario en carácter de comisión por la gestión realizada a favor del demandado para la compra de un local comercial debe admitirse aun cuando no haya participado de la instancia final de la contratación si se acreditó que esto último sucedió como consecuencia de la actividad del demandado quien, después de la intermediación del actor, contrató en forma directa con el titular registral, pues, con esa actitud eludió el porcentaje que le correspondía abonar"*** (Cám.4ª.Civ.Com.<Lugar 2>.<Persona 36> y Tribut. Mendoza, 18/12/2014, *"<Persona 33>, C. c. Batagliese, J.E. s/ cobro de pesos"*, LLOnline AR/JUR/74000/2014).

Se ha dicho que la obligación de pago de la comisión se encuentra supeditada a la obtención del resultado; es decir, a la debida contratación entre las partes que el corredor acercó.

Se han planteado posiciones diversas sobre qué debe considerarse como "éxito de la gestión". La posición amplia admite la retribución aun cuando las partes no hayan concretado la operación, aunque la mayoría doctrinaria y jurisprudencial, repite la solución preconizada por Messineo que requiere para adquirir el derecho del cobro de la comisión, la consecución del resultado que se le encomendó propiciar y un nexo causal entre el actuar de la i. y el perfeccionamiento del negocio final.

Así, se ha sostenido que la percepción de la remuneración queda subordinada a la efectiva conclusión del negocio y al hecho de que tal conclusión haya estado en relación de efecto a causa (nexo de causalidad) respecto de la intervención del mediador. Según Messineo, la comisión se debe aun cuando las partes, puestas en relación por obra del mediador, no estipulen inmediatamente el contrato sino que difieran su conclusión. El derecho a la comisión no desaparecería cuando se probase que la única razón por la cual el contrato no se llevó a cabo fue el propósito doloso de privar al mediador del derecho a la comisión (conf. MESSINEO, *"Derecho Civil y Comercial"*, t. 6, pág. 71).

También es criterio jurisprudencial que, cuando las partes del negocio principal no acuerdan el contrato en forma inmediata a las gestiones del mediador, sino que difieren dolosamente la conclusión para un momento posterior, la comisión igualmente se debe pagar.

Es que **el reclamante tiene derecho a percibir su comisión desde que el comprador tomó conocimiento de la existencia del inmueble adquirido gracias a la gestión de aquél y la concreción del negocio ulterior se hizo efectiva en mérito a la aludida gestión. Y si bien el comisionista no protagonizó la instancia final, ello no fue por causa que le fuera personalmente atribuible, sino a consecuencia de la voluntad de las partes que él mismo había acercado** (conf. Cám.4ª.Civ.Com.<Lugar 2>.<Persona 36>.Trib. Mendoza, 18/12/2014, cit.).

Cabe aclarar que ninguna consecuencia en favor de la parte demandada tiene el hecho de que oportunamente se le haya restituido la suma que entregara al efectuar la "reserva". Es que se ha decidido que **si bien el monto entregado a la i. con sujeción a la conformidad de venta del propietario del inmueble fue devuelto a los pretensos adquirentes, el corredor que intermedió en la operación tiene derecho a percibir la respectiva comisión,**

en tanto y en cuanto la posterior conclusión de la operación esté acreditada (conf. Cám.Civ.Com.Quilmes, Sala II, 13/08/2012, *"<Persona 16>, M.S. c. <Persona 20>, C.S. y otros s/ cobro sumario sumas de dinero"*, LLOnline AR/JUR/44596/2012). En este caso, surge de autos que la demandada concretó efectivamente la adquisición del inmueble, conforme surge incuestionablemente de la escritura pública (ver informe de fs. 10/11/y vta.). Por lo tanto, **habiéndose acreditado la conclusión de la operación de compraventa en la que intermedió la actora, corresponde abonarle la respectiva comisión**.

Otro detalle para destacar, en el camino de dar respuesta a la queja bajo análisis, es que también se genera derecho a comisión cuando las partes se hayan puesto de acuerdo sobre puntos esenciales del negocio **aunque se aparten luego en detalles o prescindan de la i. para la formalización definitiva del negocio**. Por ejemplo: la i. intervino en el compromiso de compraventa sobre la base de un determinado precio; la venta definitiva se aparta del compromiso en cuanto al precio fijado. **Igual se tiene derecho a comisión** (conf. Cám.4ª.Civ.Com.<Lugar 2>.<Persona 36> y Tribut. Mendoza, 18/12/2014, cit.).

En las condiciones expuestas cuadra concluir en que el reclamo de la parte actora resulta ajustado a derecho y ello, por cuanto la comisión es debida aun cuando la venta se haya perfeccionado sin la participación del intermediario, si el negocio se llevó a cabo en virtud de las tareas realizadas por éste. Esto significa que para que exista el derecho a la retribución por el corretaje cumplido, no es necesaria la identidad total y completa entre el negocio mediado y el definitivamente concluido sino que lo decisivo es que la intermediación haya sido eficaz (conf. CNCom., Sala C, 17/09/85, *"<Persona 17>. c. Ravenna, M.G.M.F. s/ sum."*). Tal circunstancia ocurre

cuando, como en el caso, la labor de la corredora fue idónea para que la venta se realice aunque vendedor y comprador la concluyeran por sí mismos, dejando de lado a la corredora (en sentido similar, CNCom., Sala C, 12/08/94, *"<Persona 10>, C.A. c/ <Persona 21>, E. y otra"*; ídem, ídem, 03/09/2004, *"<Persona 6>, E. c. Baltimore Financiera S.A. y otro"*, LLOnline AR/JUR/3661/2004).

Lo hasta aquí expuesto y fundamentado, me conduce al rechazo de la queja.

4.3 – <u>La moneda fijada en la condena</u>

Se agravia la demandada respecto de la decisión de la a quo en cuanto a la moneda a utilizar para mensurar la condena. Dice que la parte actora no reclamó el Dólar MEP, ni ninguna otra forma de cotización de la moneda de origen para resolver el pago en pesos y que lo resuelto viola el principio de congruencia.

Si bien existen pronunciamientos de esta Alzada sobre el cumplimiento de condenas fijadas en moneda extranjera, la actual situación económico-financiera del país y las restricciones existentes en el mercado cambiario me conducen a realizar un nuevo análisis de la cuestión y fijar mi criterio sobre la misma.

Conforme resulta del instrumento de "Reserva de Compra" glosada a la causa (conf. fs. 24/y vta.) la parte demandada ofreció como precio total para la compra del inmueble allí individualizado, la suma de U$S 94.000.- (Noventa y Cuatro Mil Dólares Estadounidenses). En cláusulas ulteriores (ver cláusula Quinta) fue pactada la comisión u honorarios de la actora en el 3% (tres por ciento) del valor de venta.

Hemos visto en los párrafos precedentes de este voto que la actora cumplió con su tarea, mientras que la demandada desistió sin motivo válido de la

operación estando vigente la referida "Reserva" y surge de la sentencia originaria que la parte vendedora no aceptó la mencionada reserva. Derivó de ello que corresponde que la corredora perciba la comisión acordada y es así que en la primera instancia se hizo lugar a la demanda por la suma reclamada de U$S 2.820.- (Dos Mil Ochocientos Veinte Dólares Estadounidenses). Por lo tanto, la actora es acreedora a una comisión de Dos Mil Ochocientos Veinte Dólares Estadounidenses (U$S 2.820.-).

La accionante al demandar reclamó esta suma de Dólares EEUU *"… con más intereses conforme la tasa activa fijada por el <Persona 38> para las operaciones en dólares estadounidenses, desde que la suma es debida, hasta el momento del efectivo pago …"* (conf. fs. 14).

La sentencia condenó a la demandada al pago a la accionante del importe reclamado *"… o su equivalente en Pesos, conforme la cotización del Dólar MEP, vigente al día del pago …"*. Esto último es lo que agravia a la demandada, conforme lo he anticipado aquí. Dice la quejosa que si corresponde el pago en pesos, el mismo sea efectuado al valor de la cotización oficial, tal como lo prescribía el art. 765 del CCyCN vigente durante los hechos que se tratan en el presente.

Son conocidas las restricciones a la compra de moneda extranjera que ha establecido la autoridad económica y bancaria de nuestro país. Tales limitaciones permiten, solo a un grupo de ciudadanos cuyo número se ha reducido por las exigencias establecidas gubernamentalmente, a adquirir mensualmente 200 unidades del llamado "dólar ahorro".

Estos condicionamientos reglamentarios, cuya razonabilidad y fundamento no corresponde que sean analizadas aquí, solo permiten, como dije, adquirir una limitada cantidad de moneda extranjera y solo una vez al mes. Además,

las nuevas medidas de control que acabo de comentar, hace que el universo de eventuales compradores sea por demás acotado.

Todo ello me convence que la modalidad propuesta por la demandada como cotización de cambio, no responde a la manda legal que exige del deudor para liberarse que entregue un monto equivalente en moneda de curso legal (art. 765); amén que tampoco responde a lo estipulado por las partes que pactaron el "dólar billete" (llamado dólar físico).

Es que cualquiera de estas pautas (art. 765; dólar billete o dólar libre), llevan a interpretar que el importe que la deudora debe entregar para atender la condena propuesta, es el "equivalente en moneda de curso legal", lo cual se traduce en la entrega de la cantidad de pesos necesarios para adquirir los Dos Mil Ochocientos Veinte Dólar Billete.

No es necesario analizar aquí la eventual contradicción que podría derivarse entre la calificación legal que el código unificado hace de este tipo de prestaciones en moneda extranjera (obligación de dar cantidades de cosas), que se ahonda con lo normado por el artículo 766 del mismo cuerpo legal, con la facultad que se le concede al deudor de liberarse entregando moneda local (conf. ALTERINI, J., *"Código Civil y Comercial Comentado – Tratado exegético"*, T. IV, pág. 186). Es que este eventual desarrollo no aportaría nada relevante para definir una metodología adecuada para cotizar la moneda extranjera de la obligación inicial.

Solo cabe recordar que al regular aquel tipo de la obligación (a la que hace referencia el Código Unificado), el Cód. Civil requería del deudor, que entregue *"… en el lugar y tiempo propio, una cantidad correspondiente al objeto de la obligación, de la misma especie y calidad"* (artículo 607). O sea, el objeto específico pactado como prestación.

Pero luego de establecer este principio, por tratarse de cosas fungibles, aquella legislación otorgaba al acreedor a exigir de su deudor o igual cantidad de la misma especie y calidad … *"o su valor corriente en el lugar y día del vencimiento de la obligación"* (artículo 608).

Aclaro, como lo hace Alterini en la obra antes citada, que el Código Unificado no regula actualmente la obligación de dar cantidades de cosas, a pesar de referirse en su artículo 765 (obra, tomo y página citadas), por lo cual me refiero a la legislación anterior.

Entiendo así que tanto el artículo 608 del anterior Código, como el 765 del actual, prevén que si la cosa (moneda extranjera) no es entregada en la especie y cantidad pactada, el cumplimiento alternativo solo puede aceptarse de brindarle al acreedor la cantidad de pesos necesaria para hacerse del bien sustituido.

Y ello solo puede darse mediante algún procedimiento legal que permita adquirir la cantidad de dólares "billete" a una cotización "libre" o de mercado.

Encuentro que este resultado, dentro del abanico que otorga el mercado cambiario legal y regulado, es del que deriva el llamado **"Dólar MEP o Bolsa"** cuyo precio deriva de la compra y venta de títulos públicos (con las regulaciones específicas que se le han fijado), conforme los valores propios del mercado y sin afectar las reservas públicas.

A su vez la cotización de cada día puede ser conocida por el público por medio de las diferentes vías de información periodística, lo cual otorga publicidad y transparencia a tal valor de conversión (hasta aquí, conf. voto del Dr. Vasallo, CNCom., Sala D, in re *"<Persona 8>, G.M. c. <Persona 19>, M.C. s/ Ordinario"*, 15/10/2020, LLOnline AR/JUR/47237/2020).

Por ello entiendo, en contraposición con lo postulado por la parte demandada, que la cotización que debe ser utilizada en el caso, es la que resulta del valor al día del pago del llamado "Dólar MEP o Bolsa", tal como se ha condenado en la sentencia de primera instancia, la que debe ser confirmada en este punto, rechazándose el agravio.

5 – <u>Conclusión</u>

Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (arts. 268, 269 y 274 CPCC) y los expuestos no logran hacer mella en el decisorio apelado, propongo su confirmación en todo lo que ha sido materia del recurso interpuesto. Así lo voto.

<u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada se le imponen a la demandada recurrente, que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, <Persona 1>, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los de los letrados patrocinantes de la parte actora, Dres. <Persona 11> y <Persona 3>, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y concs.); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Las cuestiones fácticas traídas a decisión. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por el colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto de revisión a esta Cámara.

2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. <Persona 31>, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto

jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario. En base a lo expuesto, separaré las cuestiones por títulos y centraré el tratamiento de los agravios siguiendo el orden empleado por el Sr. Magistrado que me precede en el voto.

3.- El tratamiento de los agravios.

3.1.- La aplicación del art. 1 de la ley 25.345. Sin perjuicio de que asiste razón al quejoso en torno a la omisión de la judicante de grado sobre el tratamiento de la cuestión del art. 1 de la ley 25.345, considero que el embate debe ser desestimado.

Bajo esta línea argumental, coincido con mi colega preopinante en torno a que la norma se refiere a los pagos totales o parciales de sumas de dinero superiores a 1000 pesos, mientras que en las presentes actuaciones se discute la "reserva de compra" cuyos alcances jurídicos difieren del espectro del pago, principalmente por carecer de efecto cancelatorio total o parcial (A mayor abundamiento: JALIL, Julián Emil – MAGRI <Persona 28>.

Tratado de derecho de las obligaciones. Análisis exegético del sistema obligacional en el Código Civil y Comercial. Ed. 20XII. Tomo II. Buenos Aires). En razón de lo expuesto el agravio será desestimado.

3.2.- La inexistencia del derecho al cobro de la comisión. Más allá del desistimiento por parte de la demandada de la operación, que luego fue efectivizada de manera directa, la parte actora cumplió con las obligaciones que surgían del contrato de corretaje existente entre las partes, lo que autoriza a solicitar el cobro de la prestación.

Es decir, el corredor cumplió el encargo recibido en sus términos y dentro del plazo pactado. En efecto, mucho antes de vencer el plazo dado para

cumplir el encargo recibido de la demandada, logró una reserva de compra de un tercero por exactamente el precio indicado por aquella en la autorización y en condiciones que notoriamente son las normales de plaza, y similares a las que con posterioridad se concreto la operación de manera directa.

En tales condiciones, no cabe duda de que la demandada adeuda la comisión reclamada en autos, por lo que el agravio será desestimado.

3.3.- La moneda fijada en la condena. Preliminarmente diré que la sentencia dictada en dólar MEP no resta operatividad alguna a la directriz contenida en el art. 765 del CCCN en función de la restricciones cambiarias vigentes en el país, hecho que reputa de público y notorio conocimiento máxime cuando no medió pacto expreso ni renuncia anticipada para requerir en tal sentido (CNac Com., Sala F, 12/04/2024, "Laufgang, Laura Marcela c. Auerbach, Graciela s/ ejecutivo", Expte. COM Nº 10267/22).

Desde esta perspectiva, hasta tanto se levanten los controles cambiarios y el tipo de cambio oficial y los paralelos se unifiquen, considero ajustado a la realidad negocial imperante en la actualidad, en principio al menos, que se tome a los fines de la cancelación de la deuda el valor del dólar MEP (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, "Jiménez Jiménez, <Persona 34> Oralia c. Haedo, <Persona 18> Héctor s/ Ordinario", 01/08/2024, La ley online, TR LALEY AR/JUR/89143/2024).

Bajo estos parámetro, estimó adecuado que la condena dictada en dólares estadounidenses pueda ser convertida a moneda de curso legal a la cotización del dólar "MEP" o dólar "Bolsa" por lo que corresponde confirmar la sentencia en esa parcela).

4.- Conclusión. Corresponde, en consecuencia, no hacer lugar al recurso incoado y confirma la sentencia de grado.

5.- La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "<Persona 35>, <Persona 9> y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta la forma en la que se propone sea resuelto el recurso incoado, considero que las costas deben ser soportadas por la apelante perdidosa (Conf. art. 69 del CPCC).

6.- La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados corresponde regular honorarios del letrado <Persona 1> en el 25%, y los de los letrados <Persona 11> Y <Persona 3>, en conjunto, en el 30 %. Todos ellos sobre los fijados en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

De ser compartidos mis fundamentos por el resto de los Sres. Magistrados que integran esta Excma. Cámara, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia recursiva.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la demandada recurrente, que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, <Persona 1>, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los de los letrados patrocinantes de la parte actora, Dres. <Persona 11> y <Persona 3>, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y concs.); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

3ro.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos entiendo que la solución es la que propone mi distinguido colega preopinante Sr. Juez de Cámara heraldo FIORDELISI.
Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de A. de 2025.
En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia recursiva.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la demandada recurrente, que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, <Persona 1>, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los de los letrados patrocinantes de la parte actora, Dres. <Persona 11> y <Persona 3>, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y concs.); en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

3ro.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

REGISTRADA BAJO EL N° /25 SDC