En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil diecinueve, reunida en acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dra. Graciela Mercedes García Blanco, y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Ricardo R. Enrique Hayes y de la señora jueza de Cámara Dra. María Fernanda Zanatta, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"A., J. L. c/ C., N. s/ COBRO DE PESOS", expte. nro. 459/18**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 417/12), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 521), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Graciela Mercedes García Blanco, Dr. Ricardo R. Enrique Hayes y Dra. María Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 488/493vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

La Sentencia Definitiva nro. 65/2018 dispuso rechazar la demanda incoada a fs. 18/22 de estos actuados por el Sr. J. L. A. contra N. C., imponer las costas a la parte actora perdidosa (*cf.* art. 69 CPCC) y regular los honorarios de los letrados actuantes (fs. 488/493).

Contra la misma se alzó a parte actora, presentó memorial de agravios y fueron contestados por la contraria (fs. 497, fs. 505/511, fs. 515/517 y vta.).

En el primer agravio el apelante sostiene que yerra la jueza al considerar que la matrícula de corredor inmobiliario otorgada por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia del Chubut individualizada bajo el N° 8 folio 9 tomo I, conforme Ley IV N° 9, se encuentra

caduca por haber sido excluido de tal en función de la Resolución de Superintendencia Administrativa 4838 DR, en los término se la Ley V N° 3.

Explica que dichas normas hacen referencia a dos universos distintos: uno el de los corredores inmobiliarios en el marco de su actividad comercial de intermediación inmobiliaria (Ley IV N° 9); el otro, el de los corredores (y todas las demás profesiones) en el marco de su intervención en juicios, causas y diligencias judiciales como Auxiliar de Justicia.

Argumenta que la matrícula de corredor inmobiliario invocada con el escrito de demanda, se vincula con la actividad del actor como corredor inmobiliario en la intermediación inmobiliaria, sin ningún tipo de contacto con trámites de juicios, cusas, y diligencias judiciales.

Por ello sostiene que la Resolución e Superintendencia al referirse a la actividad como auxiliar, solo lo afecta en cuanto despliega actividad en ese tipo de trámites, más jamás puede alcanzar a su actividad o matricula respectiva a la intermediación inmobiliaria como actividad comercial.

Aduna a lo dicho que el art. 6 de la Res. 4838/08 conforme tiene naturaleza sancionatoria debe ser interpretada en forma restrictiva. Considera que si la consecuencia es la remoción del perito Auxiliar en el registro pertinente se limita a la actividad como perito auxiliar, y no puede interpretarse de manera extensiva a la actividad comercial.

Dice que si la propia jueza reconoce la deficiente redacción de dicha resolución y su poca claridad, no cabe interpretarla en contra de quien viene desarrollando desde el año 2000 en forma ininterrumpida y responsable la actividad comercial como corredor inmobiliario.

Acusa un actuar contradictorio de parte del Juzgado. Señala que receptó el planteo de la parte respecto a que no debía confundirse el Registro de matrículas de

Corredores Inmobiliarios con el Registro de Auxiliares de la Justicia –a efectos de producir prueba informativa durante el curso del proceso-; no obstante aplica la Resolución 4838/08.

Concluye que la matricula otorgada bajo el N° 8 folio 9 tomo I se encuentra vigente y pide que así se decrete y se haga lugar a la demanda.

A continuación expresa su segundo agravio sosteniendo que la inexistencia de matrícula no puede obstar a la percepción de las comisiones pactadas libremente por las partes, máxime cuando la demandada ha reconocido la "Autorización de venta" que suscribió y jamás invocó la falta del requisito en análisis.

Cita el fallo N° 53/1995 de la Sala A de esta Cámara que integro, efectúa transcripciones y sostiene que resulta de plena aplicación al presente, por cuanto se resolvió que las comisiones eran debidas aunque el actor no estuviese matriculado.

Afirma que actor y demanda suscribieron un documento en función del cual C. autorizaba a A. a llevar adelante la venta de su inmueble, y se comprometió a pagar la comisión respecto de distintos supuestos. Argumentó que la ausencia de matrícula no obsta a ja percepción de comisiones porque jamás lo requirió así C. en primer término y luego porque tampoco invocó esa posibilidad al contestar demanda.

Dijo que el hecho que la demandada no haya opuesto al progreso de la acción el art. 4 de la Ley IV N° 9 o el art. 89 último párrafo del Código de Comercio, hace a la traba de la litis y por ello ni puede ser considerada por el juzgador.

Sostiene además que ello importa un acto propio que ratifica otro previo, dado que ni en la autorización de venta ni en la contestación de demanda C. ató su obligación de abonar comisión frente a los diferentes

supuestos convenidos a la condición de que exista una matrícula vigente.

Concluyó que las partes suscribieron un instrumento privado. A. cumplió con sus obligaciones conforme la prueba testimonial rendida por P. R. D. B. y H. R. G. que reconocieron que les fue ofrecido el inmueble y que habiéndoles interesado efectuaron ofertas que luego no fueron aceptadas. Que C. intentó desvincularse de las obligaciones asumidas respecto de A. invocando una falsa falta de ofertas y no haber conseguido interesados para la compra del inmueble. Expresó que luego de la revocación llamativamente los alquileres comenzaron a ser percibido por P. L. Calandra quien un tiempo después adquiere el mismo vía una permuta en que entregó un inmueble que conforme valuación del Perito A. A., valía la mitad del que fuera objeto de la autorización de venta. Entiende que no resulta justo que se prive a A. de percibir sus comisiones frente a un actuar desleal de la demandad u mucho menos se invoque para rechazar la demanda una condición que no fue opuesta como defensa por el propio demandado, violentando la materia puesta a consideración del Juzgador en función del modo en que quedó trabada la litis.

Efectúa Reserva del caso Federal. I.

Tratamiento de los agravios:

La jueza de grado entendió que conforme el Sr. J. L. A. fue excluido de su matrícula como corredor por resolución N° 4838/2008, en atención a lo previsto por el art. 4 de la Ley N° IV N° 9, no le asiste derecho a percibir los honorarios pactados. El recurrente cuestiona dicho razonamiento y entiendo que le asiste razón.

La Resolución N° 4838/2008, en el punto primero de su parte resolutiva dispone depurar el Registro de Auxiliares de la Justicia en cada una de la profesiones que se encuentran en él registradas. En el punto segundo,

resuelve convocar a los Peritos Auxiliares de la justicia (en sus distintas disciplinas, Martilleros Públicos, Corredores Inmobiliarios y Traductores Públicos) a actualizar sus domicilios. Y en el punto sexto establece que el incumplimiento de la actualización de domicilio dentro del plazo fijado apareja como consecuencia la remoción del Perito Auxiliar en el Registro Pertinente.

En suma, la resolución está dirigida a quienes revisten la calidad de Peritos Auxiliares de la Justicia inscriptos en el Registro a dicho fin, más allá de la disciplina que ejerzan, las cuales se describen a título enunciativo. Dado que la finalidad de dicha resolución reside en proporcionar a los magistrados una nómina de peritos con datos actualizados, otra interpretación no resultaría ajustada a los considerandos expuestos. Inclusive, atendiendo a la finalidad prevista, la única consecuencia de la sanción dispuesta ante el incumplimiento de actualizar el domicilio dentro del plazo previsto, es que el interesado se verá excluido del listado de peritos. O sea, no será tenido en cuenta por ningún juez, a efectos de encomendarle la práctica de una pericia.

Asimismo, surge de las cuatro contestaciones de la Dirección de Peritos Auxiliares de la Justicia que mediante la Resolución Administrativa 4838/2008 el Sr. J. L. A. fue excluido del listado de Peritos Auxiliares de la Justicia en el mes de junio de 2008, y no enerva lo expuesto el último párrafo incorporado a las respuestas obrantes a fs. 353, y 361, como expone la magistrada, en tanto dicha conclusión es efectuada extraída del contexto legal.

Nótese que la Ley IV N° 9 en su art. 2 establece la obligatoriedad de matrícula provincial de Martillero o Corredor para quien realice la actividad de Corretaje inmobiliario, pero en su art. 3 dispone que la infracción a dicha obligación será sancionada por la Cámara de

Apelaciones correspondiente en la forma prevista por el art. 23 de la Ley IV N° 4. De lo expuesto, surge que a todo evento la autoridad de contralor a quien correspondía el ejercicio de la facultad disciplinaria es a la Cámara de Apelaciones, en tanto el Superior Tribunal de Justicia resulta ser el tribunal de alzada de acuerdo a la regulación.

Conforme el análisis efectuado, arribo a la conclusión de que el Sr. A., fue excluido de la nómina de peritos auxiliares de la justicia, más no por ello se ve impedido de desempeñarse como corredor inmobiliario, por lo cual es admisible en el punto el agravio.

Aduno a lo expuesto que la demandada, al contestar la acción incoada, no efectúa planteo alguno respecto al tema de la matrícula, tampoco durante el intercambio epistolar.

En la contestación de demanda cuestiona la validez de las cláusulas de la autorización; y aclara que la revocación se realizó a efectos de impedir la renovación automática prevista en el instrumento, la cual debía tener lugar 10 días antes de su vencimiento para ser eficaz. Mientras que la revocación la efectuó en función del largo plazo transcurrido sin conseguir interesado alguno para la adquisición del inmueble según CD de fecha 15 octubre de 2010. No objetó la condición de agente inmobiliario del actor, la jueza de grado, en síntesis, abordó cuestiones ajenas al objeto litigioso.

En razón de todo lo expuesto, admitiré el primer agravio del recurrente, teniendo presente que el recurso de apelación constituye el más usual e importante de los recursos ordinarios regulados en nuestro ordenamiento procesal.

Dicho carácter está dado por la circunstancia de que su admisibilidad se otorga respecto de la generalidad de las resoluciones judiciales y no se encuentra supeditado a la concurrencia de requisitos específicos y

taxativamente enumerados por la ley; a la vez, que la extensión del conocimiento que incumbe al órgano decisor coincide con el que le corresponde al órgano inferior. Por medio de este recurso cabe la reparación de cualquier error de juicio o de juzgamiento (error in iudicando), sea que él se haya cometido en la interpretación o aplicación de las normas jurídicas pertinentes (error in iure), o en la apreciación de los hechos o valoración de la prueba producida en el proceso (error in facto).

Cabe señalar que al haber desaparecido de nuestro sistema procesal el recurso de nulidad como un remedio autónomo de invalidación, con subordinación al recurso de apelación, ha determinado que este último sirva también como vía apta para obtener la enmienda de errores "in procedendo", aunque limitados a los defectos que pueda contener la sentencia en sí misma (art. 255, CP).

Motivo por el cual aun considerando incongruente el fallo por haber abordado cuestiones fuera de la litis, no lo declaro nulo, toda vez que por este medio del presente remedio procesal se subsana.

II. En consecuencia me abocaré a continuación la procedencia de la demanda por cobro de pesos iniciada por J. L. A..

El accionante demandó la suma de dólares estadounidense trece mil ochocientos en concepto de rescisión anticipada de autorización y por gastos incurridos la suma de $1000, y otros dólares 13.800 en concepto de honorarios, en su libelo inicial relata que suscribió con la demandada N. C. la autorización de venta el 8 de febrera de 2010 documental acompañada a fs. 17, detallando que la misma rescindió por carta documento el 15 de octubre de 2010

Al contestar demanda reconoce que el actor preparó la autorización de venta que suscribió en la fecha indicada. Señala que tuvo un contenido abusivo porque la sujeto a 120 hábiles con renovación automática,

estableciendo un plazo para que no se renueve, y no establece obligación ni compromiso alguno para el agente inmobiliario respecto de sus tareas.

Detalla que la rescisión fue antes del vencimiento porque el primer vencimiento los primeros 120 habían transcurrido, que en el curso de esta prolongación notifico la decisión de revocar la autorización –no haré referencia a las causales- lo cierto es que el segundo vencimiento era 24 de enero de 2011.

Es indiscutible que en la relación entre las partes se crearon derechos y obligaciones. Así, el actor tenía la obligación de la venta del inmueble, única, conforme el documento que los unió, y el demandado esperar el resultado positivo y en cuanto a la facultad resolutoria de la autorización, con un plazo pactado, pero conforme la letra del acuerdo en cuestión se observa que, en el punto "3) Esta autorización de venta tiene una duración de 120 días hábiles y se renovará automáticamente de no mediar aviso contrario con diez días de antelación…." En el punto 5) dice "si el inmueble citado precedentemente durante la vigencia de esta autorización fuera autorizado a otra persona o firma comercial, no posea la documentación en regla a nombre del autorizante, este inhibido, o embargado, o sea vendido o alquilado o afectado en forma alguna por el propietario y/o que modifique la forma de venta o rescinda la misma antes del vencimiento de la presente, queda obligado a pagar a la firma A. inmobiliaria el 6% de los gastos originados y los honorarios que correspondan pagar al comprador, esto es si la operación se hubiere concretado y finalizada por la firma autorizada...".

Bien, el primer vencimiento operó el 2/8/2010, según el punto 3 del acuerdo suscripto que fue el 8/2/2010, comenzando el segundo periodo de otros 120 de autorización que vencían el 24/1/2011 (posiblemente 2

días más por el feriado de carnaval que no contabilice), el demandado notificó su voluntad rescisoria el 15/10/10 con antelación al segundo vencimiento. Cabe preguntarse, las prórrogas son automáticas más de una o una única vez, no lo dice, ni tampoco se probó cuales son los usos y costumbres mercantiles en la zona, con lo cual ya se visualiza la postura de la demandada que acusa de abusivo el convenio celebrado con el actor.

De ahí que, no existiendo un plazo que obligue a las partes a mantener la relación durante su vigencia, pueda el dueño del negocio revocar la "autorización" en cualquier momento y sin invocar causas justas, por su sola voluntad. Mosset Iturraspe, J. y Moisset de Espanés, L., "Contratación inmobiliaria (Intermediación en los negocios inmobiliarios - vicios de la contratación)", Buenos Aires, 1980, pág. 61). En la especie el plazo era indefinido por las prorrogas sin determinarse el numero de ellas y la sanción arbitrariamente dispuesta por el propio agente en la hipótesis que dar fin al convenio.

En este contexto, de cualquier manera ya había decidido la accionada no continuar con la inmobiliaria actora, pero he aquí otro acto de abuso, la cláusula o punto 5), cualquiera fuera la decisión de la Sra. N. C. tenía que pagarle los honorarios aunque rescinda antes del vencimiento como lo hizo.

Grotescamente evidente que se anula o carece de sentido alguno el punto o cláusula 3), y si a ello le agrego que al no estar establecido la renovación de la autorización de venta puede ser automática en forma ininterrumpida, poco esfuerzo necesito para arribar a la conclusión que asiste razón a la demandada en su escrito de responde al denunciar de abusivo el contenido de la autorización de venta (fs. 68vta/69).

Coincido con la doctrina invocada por la demandada en cuanto a que, en la intermediación inmobiliaria no puede entenderse que el titular del interés o dueño del

negocio se desprenda *sine die* de sus facultades, del derecho a gestionar sus negocios por sí mismo y que, consiguientemente, toda autorización o colaboración es, necesariamente, limitada en el tiempo, pues como se concluyó en las Quintas Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil, celebradas en San Rafael, Mendoza, en octubre de 1978, la gestión convenida sin plazo se considera otorgada por el lapso determinado por los usos locales, pudiendo la renovación automática del plazo considerarse abusiva, en atención a las circunstancias del caso (*cf*. Mosset Iturraspe, J. y Moisset de Espanés, L., "Contratación inmobiliaria (intermediación en los negocios inmobiliarios - vicios de la contratación)", Buenos Aires, 1980, págs. 60/61, n° 6).

De modo tal que la conducta desempeñada por la inmobiliaria actora no tiene otra finalidad más que obtener una ganancia (comisión), sin importar el resultado del negocio propuesto.

Pues de haber conocido efectivamente la denunciante las implicancias jurídicas del contrato celebrado y sus vicisitudes, otra hubiese sido su decisión.

Reglón aparte digo que actualmente este prevista por la legislación la situación de las cláusulas abusivas que aún no planteado específicamente por la demandada, por tratarse de una normativa de orden público tengo presente, ya que en punto a la integración normativa, el nuevo art. 3 de la Ley 24240 continúa estableciendo que sus disposiciones se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la ley de Defensa de la Competencia y la de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. Pero aclara que 'las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido por esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzando asimismo por otra normativa específica'. El citado art. 3

contiene, la interpretación de la ley a favor del consumidor.

Por ello agrego que "Son dos los elementos inescindibles para determinar si estamos frente a una cláusula abusiva: a) un desequilibrio significativo entre los derechos del consumidor y las obligaciones y cargas del profesional derivadas del contrato, y b) un perjuicio inequitativo para el consumidor o usuario (Stiglitz, R. S., "Cláusulas abusivas en las relaciones de consumo", en J.A.. 2005-II-1403).

Estas circunstancias revelan que la recurrente ejerció su superioridad técnica de manera abusiva y en perjuicio de los derechos e intereses de la contratante. En los presentes actuados, el abuso se plasmó en que el convenio entrañó ventajas para el empresario para el agente inmobiliario, adquiridas en virtud del desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes volcadas en el instrumento que los unió (la autorización de venta).

Rechazo los agravios del actor y por estos argumentos la demanda incoada por J. L. A..

Las costas de la alzada las impongo a la actora apelante, conforme principio general de la derrota (art. 69 CPr).

Los honorarios del Dr. O. G. A. los regulo en el 30% de lo fijado en la instancia de grado y los de la Dra. N. Escribano y Dr. F. L. G. en forma conjunta en el 25% de lo establecido en primera instancia.

A la segunda cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

Propongo:

1) Rechazar los agravios de la parte actora y confirmar la sentencia venida en crisis, rechazando la demanda conforme los argumentos desarrollados en el presente voto.

2) Costas de la alzada a la actora.

3) Regulo los honorarios del Dr. O. G. A. en el 30% y los de la Dra. N. Escribano y el Dr. F. L. G. en forma conjunta en el 25%, en ambos casos de lo establecido en primera instancia.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación contra la sentencia de grado interpusieran la parte actora (fs. 497, agravios fs. 505/511). Corrido el traslado de ley, fue contestado por la demandada (fs. 515/517). I. Antecedentes:

En breve síntesis, y en lo que aquí interesa, diré que el Sr. J. L. A. promovió demanda por cobro de pesos contra la Sra. N. C. a efectos se la condene al pago de: a) la suma de dólares estadounidenses trece mil ochocientos (U$S 13.800) por rescisión anticipada de autorización, b) gastos originados que estimó en la suma de pesos un mil ($1.000) y, c) la suma de dólares estadounidenses trece mil ochocientos (U$S 13.800) en concepto de honorarios a cargo del comprador, con más la tasa de interés activa del banco de la Nación Argentina, por rescisión anticipada de autorización y/o venta del inmueble en forma directa y/o a través de otra inmobiliaria. Ofreció prueba. Reservó el caso federal. Pidió se haga lugar a la demanda con costas a la accionada. Corrido el traslado de la acción, se presentó en tiempo oportuno la demandada. Cumplió con el imperativo procesal, negando hechos. Desconoció documental. Ofreció prueba. Pidió se rechace la acción impetrada en su contra, con costas. Produjeron las partes la prueba ofrecida. Alegó la parte actora. Pasaron los autos para resolver.

La sentencia dictada en la instancia de grado rechazó la demanda impetrada por el Sr. J. L. A. contra la Sra. N. C.. Impuso las costas a la parte actora. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II. Análisis de los agravios

Contra el decisorio se alzó la parte actora. Criticó el fallo por cuanto rechazó la demanda impetrada, agraviándose por la interpretación efectuada respecto de la matrícula habilitante como así también en virtud de los efectos derivados de la falta de la misma, e tanto sostuvo que aquella dio lugar a la decisión del sentenciante.

Adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi análisis, acostumbro recordar en mis votos que no es preciso que el Tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, 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 (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Sostengo a la par que las limitaciones impuestas al juez, en cuanto a los hechos, no rigen tratándose del derecho, porque aunque las partes no lo invoquen o lo hagan en forma errónea, al juez corresponde calificar la relación sustancial en litis y determinar la norma jurídica que rige. Así, "en virtud del principio iura novit curia los jueces se encuentran facultados para calificar autónomamente los hechos de la causa y subsumirlos en las normas jurídicas que los rigen, con independencia de las alegaciones de las partes o del derecho por ellas invocado (CSJN, 4/5/93, Rep. ED, 28459, n° 16; íd., 8/3/94, Rep. ED, 29-453, n° 20/21; CNCiv, Sala C, 12/6/01, ED, 194-220; Incom, Sala B, 14/2/05, ED, 212-107).

Anticipo asimismo que, atendiendo al detallado relato que comprende tanto la plataforma fáctica del caso

como los principales argumentos que componen la queja del apelante y que es desarrollado en el enjundioso voto de mi estimada colega preopinante, me eximiré de incurrir en reiteraciones innecesarias que entiendo sólo dilatarían la extensión de mi juzgamiento.

Así, y en la solución, dos cuestiones componen la queja del apelante. Por un lado, es claro que la primera de ellas se vincula con la discusión sobre la existencia de matrícula vigente a su nombre. Critica que la señora juez de grado estimara que carecía de matrícula de corredor inmobiliario al momento en que fuera celebrada la autorización de venta con la accionada, razón ésta que le impediría pretender el cobro de honorarios, a tenor de lo dispuesto por el art. 4° de la Ley IV N° 9 del Digesto Jurídico de la provincia. Por el otro, postula que aún cuando así fuera, vale decir, aún cuando no tuviera matrícula, igualmente podría perseguir el cobro antedicho.

En el marco del primer agravio formula un distingo entre el Registro de Peritos Auxiliares de la Justicia – y el Registro de Matrículas de Corredores Inmobiliarios. El primero, es evidente se corresponde con aquél en que se inscriben aquellos profesionales que pretenden actuar en el marco de un trámite judicial, de allí que resultan – como su nombre lo indica- auxiliares de la Justicia. Distinto es el caso del registro individualizado en segundo término, el que habilita para el desempeño profesional otorgando la respectiva matrícula a tal fin. No necesariamente un profesional se inscribe en el primer registro mencionado, más debe hacerlo en el segundo, para ejercer su actividad en el ámbito del territorio provincial. Infructuosos fueron los intentos del accionante en tal sentido durante el devenir del proceso, destinados aquellos a que se acreditara su condición de corredor público inscripto en la matrícula, ello en tanto todos los oficios librados con dicho propósito fueron

respondidos desde la Dirección del Registro de Peritos Auxiliares de la Justicia. Destaco aquí que en el transcurso del año 2016 se creó el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios en el ámbito de la provincia del Chubut por Ley IV N° 16, tal vez de allí la confusión en el Superior Tribunal de Justicia en la respuesta dado que con anterioridad ambas cuestiones tramitaban por ante el mismo. Ahora bien, con todo debe ponderarse que más allá del desconocimiento de la documental acompañada en la demanda – matrícula – por parte de la accionada, cierto es que la misma no argumentó en momento alguno en su defensa la eventual falta de aquella por parte del actor, es decir no cuestionó una eventual carencia del instrumento habilitante. Luego, no puede sino concluirse al respecto que la señora juez de grado incorporó en su decisión elementos que no compusieron el *thema decidendum*, por lo que su decisión al respecto viola el principio de congruencia procesal. Carece en consecuencia de virtualidad jurídica efectuar un análisis del segundo agravio del apelante.

En tal inteligencia, despejada la cuestión atinente a la matrícula, y desde que ésta constituyó el obstáculo que estimó la sentenciante obstaba para la admisión de la demanda, cabe ingresar al tratamiento del reclamo efectuado por el Sr. A..

En dicha faena, el actor persiguió en la demanda el cobro de la suma resultante de aquellos ítems contenidos en la cláusula 5° de la denominada "Autorización de venta de inmueble", atento que a su juicio se verificaron las circunstancias que ameritan su percepción.

Sobre ese piso de marcha, y a poco que se aborda la lectura del instrumento de mención, no puede dejar de afirmarse- sin hesitación alguna- que su contenido se presenta claramente abusivo y así violatorio del sinalagma contractual. En dicho contexto, se incluye en el mismo (cláusula 3°) una condición de "renovación

automática” de la autorización otorgada una vez vencido el ya extenso término de los 120 días iniciales, adicionando a ello como única excepción que se avise con 10 días de anticipación – no quedando claro que es lo que con ello se quiso decir, o sea si esos 10 días deben considerarse antes de los 120 días del plazo inicial, lo que equivaldría a suponer que de no hacerlo el firmante quedaría cautivo por 120 días más volviendo a tener la opción de revocar la autorización recién 10 días antes de que se cumpla este segundo período y así sucesivamente. Otro punto de vista podría ser que en todo momento, y después de la renovación automática, quien otorgó la autorización pudiera revocarla avisando con 10 días de antelación. Sin embargo, pareciera que es la primera opción la que es interpretada por el actor desde que acusa la revocación efectuada “fuera de término”. Aduno a lo expresado la incontrastable realidad que sindica el abuso cuando se atiende al monto pretendido en el objeto de la demanda en correspondencia con la previsión que asimismo se efectúa en el marco de la “autorización” (cláusula 5°). En efecto, obsérvese que la exorbitante suma reclamada asciende a U$S 27.600., cercana hoy a los $1.200.000 -en razón de la continua variación de la cotización de la moneda estadounidense -, a la que además reclama se adicionen intereses a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Se verifica, a todas vistas, una confección unilateral de la autorización en tratamiento, supuesto que puede asemejarse a la del contrato de adhesión, en el que no se advierte la existencia de una negociación individual de las cláusulas, identificándose aquí elementos subjetivos que permiten apreciar una posición dominante del actor que coloca en situación de desventaja a la contratante hoy demandada. Sin duda, ello resulta además atentatorio del principio de buena fe. Es tarea del juez ponderar la existencia de la o las cláusulas

abusivas y en dicha faena nuestro actual Código Civil y Comercial es claro en cuanto a que la interpretación del contrato debe efectuarse protegiendo la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente (art. 1067).

Al respecto, y con ilustrada opinión, se ha dicho "El recurso de apelación no es una competencia artificiosa de saberes abstractos, pareceres subjetivos o sagacidades vanas, entre un juez recurrido y un apelante. El recurso de apelación tiene por objeto la revisión de legalidad, de razonabilidad, de constitucionalidad y de suficiencia argumental de un pronunciamiento… La voluntad y conducta de las partes es el elemento de juicio más importante para juzgar un contrato. Y esa voluntad común no es solo la que se plasma en el contrato, sino la que surge de los actos de las partes anteriores, coetáneos y posteriores a la firma del contrato, los que constituyen las mejores pruebas o formas de interpretar el contrato… La conducta de las partes es la mejor forma para poder interpretar el contrato, pues muestran qué quisieron decir con sus actos. Los hechos concluyentes de las partes contratantes pesan tanto o más que sus palabras… La interpretación, basada en la conducta de los contratantes, es una forma de interpretación auténtica, o sea, realizada por las mismas partes. Se da, en consecuencia en estas actitudes de las partes, el carácter de expresión tácita de la voluntad, ya que la intención se demuestra a veces mejor con los hechos que con las palabras. Claro que tiene que tratarse de hechos inequívocos, que permitan inferir con fundamento el real contenido del acuerdo de voluntades… En la tarea de interpretar la voluntad de las partes el juez debe juzgar a los contratos por sus efectos y sustancias antes que por sus nombres y cláusulas ambiguas. La interpretación que el juez haga de un contrato -al igual que la que haga de la ley- debe ser

una interpretación inteligente" (CA Trelew, autos "R., S. S. C/ A. L., M. O. s/ Resolución de Contrato", expte. N° 279/2011, fragmento del excelente voto del Dr. Marcelo J. López Mesa).

En tal contexto, y por los fundamentos expresados, resulta ajustado a derecho rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y así habré de proponerlo en coincidencia con lo decidido en el voto precedente.

Resta resolver lo atinente a las costas de esta alzada, las que impondré al actor apelante, por el principio general de la derrota (art. 69 CPCCCh). Difiero la regulación de honorarios para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de compartir mis distinguidas colegas de Sala mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y en consecuencia confirmar el fallo de grado en todas sus partes.

2) Imponer las costas de la alzada al actor apelante vencido (art. 69 CPCCCh).

3) Diferir la regulación de los honorarios profesionales de ambas instancias para el momento del Acuerdo.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Zanatta no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y en consecuencia confirmar la sentencia de grado de fs. 488/493vta. en todas sus partes.

2) Imponer las costas de la alzada al actor apelante vencido.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. O. G. A. en el treinta por ciento (30%) y los de la Dra. N. Escribano y el Dr. F. L. G. en forma conjunta en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Presidenta

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2019
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARCELO ANDRÉS NICOTERA Secretario de Cámara