



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 30 días del mes de Julio del año 2024, la Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por la Dra. Nancy N. Vielma y el Dr. Pablo G. Furlotti, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: "**BULLRICH SAN MARTIN DE LOS ANDES S.R.L. C/ MERCERIA LA ARGENTINA S.A. COMERCIAL INDUSTRIAL E INMOBILIARIA Y OTRO S/COBRO ORDINARIO DE PESOS**", (Expte. Nro.: 39805, Año: 2014), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° DOS de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la ciudad de Junín de los Andes y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

I.- A. El 30 de octubre de 2023 se dictó sentencia definitiva de primera instancia (fs. 467/482vta.) por medio de la cual se decidió: **a)** admitir la demanda interpuesta por "Bullrich San Martín de los Andes SRL" (actora) y condenar a "Mercería La Argentina SA Comercial Industrial e Inmobiliaria" y al Sr. Gustavo Ardenghi (demandados) para que, de manera simplemente mancomunada, le abonen a la primera una suma de dólares estadounidenses (o su equivalente en pesos), más intereses e IVA, en concepto de remuneración adeudada por corretaje inmobiliario; **b)** imponer las costas a los demandados vencidos; y, **c)** diferir la regulación de los honorarios profesionales.

B. El pronunciamiento es impugnado tanto por la parte actora como por los coaccionados, conforme surge de las presentaciones de fs. 490, 488 y 489, respectivamente.



Recibidas las actuaciones en esta alzada y dado el trámite procesal de rigor la co-demandada Mercería La Argentina S.A. - por medio de letrado apoderado y con patrocinio letrado- expresa agravios a fs. 500/505vta., los cuales merecen respuesta de la parte actora a fs. 521/526.-

En tanto el co-demandado Gustavo Ardenghi -por intermedio de apoderado- hace lo propio (expresa agravios) a fs. 506/512vta., los que son respondido por la accionante a fs. 514/520.

En providencia de fs. 527 se llama autos a sentencia, encontrándose el mismo firme y consentido.

II.- A. 1) Agravios co-demandada Mercería La Argentina (fs. 500/505vta.)

Legitimación pasiva

Insiste con que la sociedad actora nunca tuvo vínculo alguno con su parte por lo que se agravia ante el rechazo de su defensa de falta de legitimación pasiva.

Repasa el contenido literal de la autorización de venta suscripta el 12/06/2009 por el Sr. G. Browner y entiende que el juez interpretó los hechos de manera forzada y erró en la consideración de ciertos indicios.

Menciona que, al 12/06/2009, no estaba acreditado ante la actora que Browner fuera apoderado de la sociedad, por lo que califica como una conjetura la conclusión del juez en cuanto a que aquél estaba obligando a su parte.

Remarca que Browner actuó por sí y sin aclarar que el inmueble pertenecía a una sociedad.

Cuestiona la eficacia probatoria del testimonio del Sr. Barros porque aduna que se trata de un empleado de la actora, comisionado a porcentaje.

Dice que Browner no podía ofrecer en venta un inmueble ajeno porque ello sería contrario a la prohibición que contemplaba el art. 1329 del derogado Código Civil ("CC"); y agrega que, además, le sería inoponible a su parte (tercero).



Señala que, tanto ella como los socios que la integran, todos tienen domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), por lo que el juez cometió una falacia cuando tuvo por ratificada de manera tácita la colocación del cartel de venta.

Destaca la experiencia y el profesionalismo de la actora en el rubro inmobiliario y critica que no se hubiere considerado su falta de diligencia al momento de generar la autorización de venta.

Agrega que, si bien el magistrado mencionó que la actora incumplió con la intimación cursada para adjuntar ciertos documentos, luego omitió considerar sus efectos (art. 388 del Código Procesal Civil y Comercial, "CPCyC").

Incongruencia y tasa de interés

Por un lado, dice que la actora en su demanda utilizó la cotización oficial del dólar, por lo que le causa agravio que el juez haya acudido al conocido "dólar MEP".

Sostiene que la condena coloca a la parte actora en una posición mejor a la reclamada e invoca el principio de congruencia.

Por otro lado, critica por excesiva la tasa de interés fijada en la sentencia (12% anual) porque sostiene que la moneda de condena (dólares) viene trayendo consigo la actualización.

Explica que el paso del tiempo no habilita a la tasa del 1% mensual en dólares, porque la determinación de la tasa está relacionada con el valor de la moneda y la inflación del país de emisión.

Menciona que, actualmente, la Reserva Federal de los Estados Unidos fija un interés anual del 1,75%.

Considera que los intereses reconocidos en la sentencia resultan abusivos y propone que se fijen en un máximo total del 7%.

Invoca el art. 771 del Código Civil y Comercial (CCyC) y cita un precedente de esta Cámara.



Finalmente, solicita que se revoque la sentencia apelada, con costas.

2) Agravios co-demandado, Gustavo Ardenghi (fs. 506/512vta.)
Admisibilidad de la demanda

Critica la condena en su contra porque sostiene que el inmueble por el cual la actora reclamó su comisión no es el mismo que dijo tener a la venta ni por el cual él abonó una seña de \$9.000.

Señala que el inmueble que él compró se individualiza como "Lote ... de la manzana ..., con una superficie de ...²"; mientras que la autorización de venta suscripta por Browner (como propietario) alude a un inmueble "sito en Av. ... de esta ciudad de San Martín de los Andes, Pcia. Del Neuquén".

Agrega que el lote que él adquirió era propiedad de Mercería, no de Browner.

Resalta que en la constatación notarial realizada por el Escribano Julio Alberto Celave (Escritura n. ..., no redargüida de falsedad) se individualiza el inmueble como "Lote ... de la Manzana ... con nomenclatura catastral ... y una superficie de ..."; mientras que él adquirió el Lote ... pero de la manzana ... y con una superficie de ... m².

Aduna que las diferencias apuntadas también se desprenden del Código de Transferencia de Inmuebles (COTI), por lo que entiende que no se trata de un simple error de tipeo.

Valoración de la prueba

Sostiene que el juez valoró la prueba de manera arbitraria.

Insiste con la diferencia entre los inmuebles y destaca que del testimonio de Barros se desprende que Browner le había entregado a la parte actora copia del título del inmueble, por lo que no es creíble que ésta no tuviera la totalidad de los datos al momento de solicitar el COTI.

Remarca que el magistrado no consideró que el COTI fue solicitado el 16/11/2012 a las 09:20:24 horas, esto es, dos



meses y medio después de que él suscriba la escritura traslativa de dominio con Mercería.

Cuestiona que el juez tampoco haya ponderado la contradicción entre los dichos de la actora vertidos en su demanda y los testimonios de Barros y Mizciuk.

Explica que estos últimos corroboraron su versión de los hechos en cuanto a que la venta fracasó porque Browner no aceptó su propuesta.

Destaca que la actora incumplió la intimación de acompañar ciertos documentos relacionados con la oferta y que, pese a ello, el juez no ponderó los efectos previstos en el art. 388 del CPCyC.

Incongruencia

Explica que Bullrich, en su escrito de demanda, reclamó el pago de una suma de dinero (pesos), mientras que el juez condenó a entregar dólares estadounidenses.

Sostiene que, si la actora pretendía la entrega de dólares, debió aclararlo en su demanda y, al mismo tiempo, probar que así estaba pactado el pago de su comisión. Pero asegura que nada de ello ocurrió, ni medió redargución de falsedad de la escritura donde el precio de venta fue convenido en pesos.

Argumenta que la actora tampoco petitionó la conversión al tipo de cambio "dólar MEP", sino que lo hizo al dólar oficial.

Entiende que la sentencia resulta nula por extra petita y cita las normas en las que apoya su planteo.

Costas

Critica que el juez le haya impuesto la totalidad de las costas.

Dice que la demanda, en cuanto a su parte, prosperó por el 50% de lo reclamado, por lo que las costas debieron imponerse en el orden causado, o en un 50% a cargo de la actora y el otro 50% a su cargo.

Remarca que la inmobiliaria, profesional en el rubro, le había reclamado una comisión del 6%, cuando el máximo



permitido era del 3% y es por el que terminó prosperando la demanda en su contra.

Finalmente, dice hacer reserva del caso federal y solicita que se admita su recurso, con costas.

B.- Contestación parte actora

La accionante en presentaciones de fs. 514/520 y fs. 521/526 contestó los agravios de ambos apelantes, individualizó defensas que no habrían sido puestas a consideración del juez de grado y expuso las razones por las cuales entiende que la sentencia debe ser confirmada.

Solicitó que se rechacen ambos recursos, con costas.

III.- A. Nuestro código procesal prevé que, en casos como el presente, el apelante tenía un plazo de diez (10) días para expresar sus agravios, contados desde la notificación de la providencia que ordena la radicación del expediente en la sala respectiva de este tribunal de alzada. Asimismo, contempla que, en caso de no hacerlo, se declarará desierto el recurso (arts. 259 y 266 del CPCyC).

De la compulsas de las actuaciones se desprende que, pese a encontrarse notificado de la providencia respectiva (fs. 496vta.), la sociedad actora no expresó sus agravios -en ningún momento-.

En tales condiciones corresponde -y así lo propongo al Acuerdo- hacer efectivo el apercibimiento legal y declarar desierto el recurso de apelación interpuesto el 07/11/2023 por Bullrich San Martín de los Andes SRL (fs. 490), contra la sentencia definitiva y que fuera concedido a fs. 492, último párrafo.

B. Atento la facultades conferida a este tribunal como juez del recurso, que puede ser ejercida aún de oficio, sumado a las consideraciones vertidas por la parte actora, corresponde examinar si las expresiones de agravios de los demandados reúnen los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del CPCyC.



En ese cometido y atendiendo a la gravedad con que el art. 266 del ordenamiento de rito sanciona las falencias del escrito recursivo, considero que habiendo expresado las recurrentes - mínimamente- las razones de su disconformidad con la decisión adoptada, las críticas efectuadas habilitan el análisis sustancial de la materia sometida a revisión.

Ello así, en razón que no debe desmerecerse el escrito recursivo si llena su finalidad, aunque lo haga con estrechez o bordeando los límites técnicos tolerables.

En ese entendimiento concluyo que cabe analizar los recursos intentados.

C. Reiteradamente esta Cámara se ha remitido a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) que sostiene que los jueces no estamos obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, etc.). En mérito a esto, no seguiré a los recurrentes en todos y cada uno de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragonese Alonso, "Proceso y Derecho Procesal", Aguilar, pág. 971, párrafo 1527), o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei, "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", págs. 369 y ss.).

Estimo conveniente destacar que el juzgador no posee obligación de ponderar en su sentencia todas las pruebas colectadas en la causa, sino solo aquellas que entienda, según su criterio, pertinentes y útiles para formar en su ánimo la convicción necesaria para proporcionar fundamentos suficientes a su pronunciamiento. En tal sentido la CSJN sostuvo que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino



solo aquellas que estimen conducentes para fundar su decisión (CS, Fallos, 274:113; 280:320; entre otros), ni deben imperativamente, tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos (Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 308:2172; 310:267; entre muchos otros). Por este motivo, la ausencia de consideración concreta de alguna de ellas no significa falta de valoración sino la insuficiencia de aptitud convictiva del elemento de prueba o del argumento como para hacer variar el alcance de la decisión.

Por su parte, la CSJN ha resuelto en reiteradas oportunidades que la jurisdicción de las cámaras está limitada por el alcance de los recursos concedidos, que determinan el ámbito de su facultad decisoria. La prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los artículos 17 y 18 de la Carta Magna (CSJN, 13-10-94, Ed 162-193).

IV.- Establecido lo anterior y sintetizada la posición de la partes (apartado II), he de abordar los cuestionamientos traídos a consideración, los cuales por motivos de orden metodológico trataré en forma conjunta debido a que algunos agravios tienen puntos en común y otros es conveniente analizarlos de manera intercalada.

Primer agravio de Mercería La Argentina (legitimación pasiva)

A. 1) El juez de grado rechazó esta defensa articulada por la sociedad codemandada.

Señaló que la controversia giraba en torno a precisar quién había sido el comitente: si el Sr. Gabriel Browner a título personal, o bien, la sociedad codemandada, (Mercería).

Para dirimir el asunto, repasó el contenido literal de la autorización de venta suscripta por Browner y destacó la pauta interpretativa que preveía el art. 1198 del CC (aplicable al caso).



Luego, listó una serie de hechos relevantes, entre los que mencionó los siguientes: **i)** Browner era apoderado de Mercería desde el 18/12/2002, con facultades suficientes para enajenar inmuebles; **ii)** Browner autorizó la venta de un inmueble sito en Av. ... al ... de San Martín de los Andes, pero no se demostró que él fuera personalmente propietario de algún terreno ubicado en ese lugar; **iii)** Mercería sí era propietaria de un inmueble situado en la misma Av. ... ; **iv)** el testigo Adrián Barros (empleado de la inmobiliaria actora) aseguró que Browner le había manifestado que el lote puesto en venta "era un bien familiar"; y, **v)** Mercería es una sociedad familiar, en tanto las personas físicas que integran su directorio y el apoderado de la firma, pertenecen a la misma familia.

Calificó a estos hechos como indicios precisos, graves y concordantes, que le permitían forjar convicción suficiente acerca de que Browner, al suscribir la autorización de venta inmobiliaria, no se había obligado personalmente sino como mandatario de Mercería (cfr. arts. 163 inc. 5° y 386 del CPCyC, y arts. 1869 y 1930 del CC).

Resaltó que, incluso, la actuación de Browner fue ratificada tácitamente por Mercería (art. 1935 del CC), quien conoció y toleró que la inmobiliaria hubiera colocado un cartel de venta en el lote.

Juzgó que el inmueble que Mercería había puesto a la venta a través de su apoderado (Browner) era el mismo que luego enajenó al Sr. Ardenghi. Indicó que esta conclusión no se veía enervada por el hecho de que en el Acta Notarial n. ... se hubieran consignado un número de manzana y superficie diferentes. Destacó que la nomenclatura catastral y la ubicación del lote reflejaban que se trataba del mismo inmueble.

2) En su memorial de agravios, Mercería critica la decisión anterior e insiste en su falta de legitimación pasiva. Sin embargo, por las razones que expondré a continuación, entiendo



que el agravio es insuficiente como para modificar la sentencia apelada.

En primer lugar, la apelante insiste con la literalidad del texto de la autorización de venta, pero omite cuestionar el alcance del art. 1198 del Código Civil y su aplicabilidad en este caso.

En efecto, el juez reconoció expresamente que las palabras vertidas en la autorización de venta eran la primera fuente de interpretación de la voluntad de las partes. No obstante, dadas las particularidades del conflicto, explicó que aquella debía complementarse con el principio de buena fe para desentrañar la auténtica voluntad de los contratantes.

Mercería remarca la literalidad del texto, pero no explica cuál es el error de derecho que contiene el segundo tramo del razonamiento del magistrado que, por cierto, descansa en una expresa previsión legal (art. 1198 del CC).

Por mi parte, coincido con el sentenciante en cuanto a que la conducta desplegada por todas las personas interesadas, después de la firma de la autorización de venta, pone de relieve que estas entendieron algo diferente a lo que surge de la literalidad de la autorización de venta.

Por ello, reiterar las palabras de la autorización no era un argumento suficiente como para desvirtuar el juicio forjado por el magistrado.

En segundo lugar, Mercería sostiene que, cuando Browner autorizó la venta del inmueble, no estaba acreditado ante la inmobiliaria que aquel fuera apoderado suyo.

Ahora bien, ante todo, se trata de una defensa que no fue puesta a consideración del juez de grado (art. 277 del CPCyC). En su contestación de demanda, nada dijo Mercería acerca de este hecho (fs. 169/176), sino que aseguró que Browner no había invocado su calidad de apoderado.

Sin embargo, aunque por hipótesis aquello fuera cierto, no encuentro de qué modo podría ser relevante para variar la



solución del caso. Es que, no existen dudas en cuanto a que Browner era apoderado de Mercería desde el año 2002 y que lo seguía siendo al mes de junio del año 2009. Incluso, fue quien suscribió (en representación de Mercería) la escritura traslativa de dominio del inmueble en cuestión, en agosto del año 2012 y allí aseguró que su mandato estaba plenamente vigente.

En ese contexto, poco importa la falta de prueba de que la inmobiliaria tuviera conocimiento de la existencia de aquel mandato, pues la eficacia de éste frente a terceros no depende de aquello.

En tercer lugar, Mercería cuestiona el testimonio del Sr. Barros porque aduna que se trata de un empleado de la actora, comisionado a porcentaje.

A mi modo ver, el solo hecho de que el testigo fuera empleado de la actora no es razón suficiente como para descalificar su testimonio.

No obstante, más allá de lo anterior, la crítica es absolutamente irrelevante. Nótese que, de cara a la legitimación pasiva, el juez rescató únicamente del testimonio de Barros el fragmento en el cual éste aseguró que Browner le había dicho que el lote puesto en venta era un bien familiar. Luego, el magistrado agregó otro elemento objetivo (informe de la IGJ) que daba cuenta de que -efectivamente- Mercería (propietaria del lote) era una sociedad familiar porque estaba integrada por personas que pertenecían a la misma familia.

De ahí que, aunque pretenda restársele eficacia al testimonio de Barros, cierto es que, de todos modos, la convicción que alcanzó el juez sobre el hecho en cuestión, se mantendría incólume porque descansa en otra razón probatoria seria que no fue cuestionada (art. 265 del CPCyC).

En cuarto lugar, Mercería sostiene que Browner no podía ofrecer en venta un inmueble ajeno porque ello sería contrario



a la prohibición que traía el art. 1329 del CC y, además, inoponible a su parte (tercero).

Ante todo, se trata de otra defensa que tampoco fue puesta a consideración del juez de grado (art. 277 del CPCyC). No obstante, siendo una objeción jurídica, daré igualmente una respuesta.

Así, discrepo con el argumento de la apelante.

Por un lado, es conveniente remarcar que el art. 1329 del CC prohibía la venta de cosas ajenas "como propias"; mientras que la venta de cosas ajenas "como ajenas" no era objeto de prohibición legal.

Por otro lado, estimo que en este caso no ocurrió aquella situación. Por el contrario, aquí se trata de definir si la autorización de venta inmobiliaria (no el contrato de compraventa) suscripta por Browner puede ser atribuida a la sociedad titular registral del bien. Nótese que la plataforma fáctica es bien diferente de la que la ley prohíbe.

En otras palabras, este conflicto hace foco en la imputación del acto, no en la calidad de la cosa objeto de la autorización de venta.

Pero, sin perjuicio de ello, incluso la propia crítica de la apelante fortalece la solución que el juez le imprimió al caso. Es que, si Browner no podía ofrecer en venta una cosa ajena como propia, ello es una razón más para sostener que la autorización de venta la otorgó en interés de la propia sociedad titular del bien, de la cual era su apoderado.

En quinto lugar, Mercería aduce que ella y sus socios tienen domicilio en CABA, por lo que el juez cometió una falacia cuando tuvo por ratificada de manera tácita la colocación del cartel de venta.

Sin embargo, la apelante soslaya que Browner sí tenía domicilio en esta ciudad de San Martín de los Andes. Más precisamente, en la calle ... del barrio Esto se desprende de la autorización de venta suscripta en el año 2009



(fs. 8) y de los datos consignados en la escritura traslativa de dominio del mes de agosto del año 2012 (fs. 18).

Vale recordar que Browner era apoderado de Mercería y fue quien intermedió en la concreción de la compraventa inmobiliaria. Es decir, no se trataba de un mero mandatario, sino de alguien que tenía especial atención acerca de este particular acto de la sociedad.

La circunstancia apuntada obsta considerar como una falacia la conclusión del juez en cuanto a que Mercería conoció y consintió que sobre su lote existiera un cartel de venta colocado por la actora.

En sexto lugar, la sociedad critica que no se hubiere valorado la falta de diligencia de la inmobiliaria al momento de generar la autorización de venta.

Por mi parte, no termino de comprender de qué modo la crítica podría ser conducente para modificar el sentido de la decisión puesta en crisis. En cambio, considero que este es un argumento que -nuevamente- abona la justicia de la solución ofrecida por el magistrado.

Es que, justamente, una mayor diligencia de la actora y de Browner, habría resultado provechosa para confeccionar la autorización de venta de un modo más preciso y fiel a la auténtica voluntad de las partes; esto es, consignando literalmente que el inmueble era de propiedad de Mercería.

Por lo demás, ciertas imprecisiones son absolutamente comprensibles en la dinámica de este tipo de negocios, donde las reglas de la experiencia también indican que la confianza mutua es un elemento que subyace en cada paso de la formación de las relaciones comerciales.

Nótese que, en la misma autorización de venta, Browner (sabiéndose apoderado de Mercería y que el inmueble era propiedad de esta) se comprometió a entregar copia del título de propiedad, por lo que hace a la buena fe comercial que la



inmobiliaria haya confiado en la aseveración de su cliente y, sobre todo, al inicio de las gestiones.

En séptimo y último lugar, la apelante sostiene que, si bien el magistrado mencionó que la actora no cumplió con la intimación cursada para adjuntar ciertos documentos, luego omitió considerar sus efectos (art. 388 del CPCyC).

Efectivamente, a fs. 191 la parte actora fue intimada a exhibir: i) el documento por el cual Mercería la habría autorizado a ofrecer en venta su inmueble, y ii) el documento en el que constare la oferta del Sr. Ardenghi.

En cuanto al primer documento, el juez observó que la actora no acompañó nada nuevo a la autorización de venta suscripta por Browner, que ya obraba en el expediente a fs. 8. Respecto del segundo documento, no adjuntó lo requerido.

La apelante cuestiona que, pese a lo anterior, el juez no hubiere hecho efectivo el apercibimiento previsto en la norma procesal.

El art. 388 del CPCyC, prescribe: *"Documento en poder de una de las partes. Si el documento se encontrare en poder de una de las partes, se le intimará su presentación en el plazo que el juez determine. Cuando por otros elementos de juicio resultare manifiestamente verosímil su existencia y contenido, la negativa a presentarlos constituirá una presunción en su contra"*.

Es decir, *"el mero incumplimiento de la parte en acompañar los documentos requeridos no hace nacer la presunción en su contra. Sino que la norma exige que existan otros elementos de juicio a partir de los cuales resultare manifiestamente verosímil la existencia y contenido de los documentos requeridos"* (cfr. voto de la Dra. Calaccio en el caso "Baeza", Acuerdo del 05/10/2021, OAPyG de SMA).

A partir de estas ideas, es claro que, en relación al primer documento ningún elemento de juicio permite inferir su existencia. Concretamente, ninguna de las partes la afirmó.



Por el contrario, todo el debate giró en torno al alcance de una única autorización de venta suscripta por Browner.

Entonces, si no era verosímil la existencia del documento requerido, su falta de exhibición no hace nacer ninguna presunción en contra de la parte actora.

Tanto ello es así, que la apelante ni siquiera explica en qué habría consistido la presunción. Puedo intuir que tal vez pensó que la no exhibición del documento podía hacer presumir su inexistencia. Sin embargo, tal razonamiento se daría de bruces con el silogismo propio de la norma, conforme la explicación que antecede (la verosimilitud de su existencia es condición de activación de la presunción). Y, además, la inexistencia de ese documento era un hecho no controvertido entre las partes.

Luego, en cuanto al segundo documento (oferta de Ardenghi), ante todo no logro dilucidar de qué modo este aspecto del caso puede vincularse con la legitimación pasiva de Mercería. La apelante tampoco lo explicó en su memorial de agravios.

Más allá de lo anterior y de que Mercería no individualizó elementos de juicio que harían verosímil la existencia de este documento, por mi parte, encuentro que los testimonios de Barros y Mizciuk son coincidentes en cuanto a que Ardenghi habría suscripto una oferta con los datos de la reserva, aunque no fueron precisos en cuanto su contenido exacto.

De ahí que, hasta aquí, la no exhibición de ese documento por parte de la inmobiliaria podría erigirse en una presunción en su contra como lo reclama la apelante.

Sin embargo, Mercería no explica -y yo tampoco lo advierto- en qué consistiría esa presunción. Por ejemplo, si se apuntara a la existencia misma del hecho de que Ardenghi formuló una reserva por el lote, éste fue un hecho admitido por todas las partes, por lo que no era necesaria ninguna presunción.

Además, ese hecho resultó corroborado no solo por los testimonios anteriores sino también por otro elemento



probatorio. Me refiero al recibo obrante a fs. 17 (no desconocido por ninguno de los demandados, cfr. fs. 393 3° párrafo), donde el propio Ardenghi suscribe que recibió en devolución la suma de dinero que había entregado como reserva por la oferta del inmueble.

Asimismo, los testigos también aseguraron que, una vez rechazada la oferta, el documento de reserva se rompía. Por lo que este dato es también una explicación plausible acerca de la falta de acompañamiento del documento.

No paso por alto que, a lo largo de su contestación de demanda Mercería sostuvo que Ardenghi había realizado su oferta, pero durante el mes de marzo del año 2011 (no en julio del año 2012, como lo sostuvo la actora).

No obstante, si Mercería pretendía que la falta de exhibición del documento de reserva se erija en una presunción contraria a la actora en este punto (contenido: fecha de la reserva) debió indicar qué elemento de prueba hacía verosímil que el documento consigne efectivamente la fecha. No solo que no cumplió con esa carga argumentativa (art. 265 del CPCyC), sino que la única prueba que encuentro en relación a ello no abona aquella verosimilitud. Nótese que el testigo Barros aseguró que la fecha no era un elemento que necesariamente se consignara en esta clase de documentos.

Por último, y no menos importante, Mercería tampoco explicó ni argumentó en derecho por qué sería un hecho relevante y conducente para la solución de este caso, juzgar que Ardenghi realizó su oferta en marzo/2011, y no en julio/2012.

Nótese que, la norma que por entonces consagraba el derecho del corredor a obtener el cobro de la remuneración, no contemplaba ninguna exigencia temporal entre el inicio de la negociación por parte de aquél y la conclusión del negocio por el propio comitente [cfr. art. 37, inc. a), segundo párrafo de la Ley 20.266, incorporado por el art. 1 de la Ley 25.028].



Tampoco lo hace el nuevo Código Civil y Comercial, en su art. 1352 inc. "c".

3) En síntesis, por todas las razones apuntadas precedentemente, insisto con que la crítica vertida por Mercería a lo largo de este primer agravio es insuficiente como para modificar el fallo apelado, en el punto puesto en crisis.

Por lo demás, a la totalidad de los hechos indiciarios identificados por el magistrado, me permito adicionar uno más, que también abona mi convencimiento acerca del acierto en la decisión cuestionada. Me refiero al rechazo de Mercería a la oferta que había hecho Ardenghi.

En efecto, en sus escritos de contestación de demanda, ambos accionados afirmaron que, pasados 15 días a partir de la oferta realizada por Ardenghi, Bullrich le informó a este último que el propietario no la había aceptado.

En la sentencia apelada, el juez consideró este hecho en el segundo párrafo de fs. 479 y ello no fue objeto de crítica por parte de Mercería (art. 265 del CPCyC).

En otras palabras, Mercería (propietaria) analizó la oferta que le trasladó Bullrich, sin manifestar ninguna objeción acerca de la actuación de esta última. Ello no hace más que revelar su conformidad con el hecho de que Bullrich se encontraba desplegando su actividad habitual de corretaje respecto del inmueble en cuestión. Es decir, Mercería sabía que Bullrich intermediaba en la oferta de su inmueble y consintió ese obrar.

Por todo lo expuesto, no tengo ninguna duda en cuanto a que Mercería tenía legitimación para ser demandada por Bullrich a fin de obtener el cobro de la comisión reclamada por el ejercicio de su actividad de corretaje inmobiliario.

B. En virtud a las explicaciones brindadas precedentemente, considero que cabe desestimar el agravio bajo estudio en los términos intentados.



Primer y segundo agravio de Ardenghi (admisibilidad de la demanda y valoración de la prueba)

A. 1) El apelante cuestiona la admisibilidad de la demanda entablada en su contra. Insiste con que el inmueble que él adquirió es uno diferente al que ofrecía la inmobiliaria actora. Expone sus razones por las cuales sostiene que el juez arribó a una solución distinta, a partir de valorar arbitrariamente la prueba.

2) a.- Inicialmente recuerdo que el magistrado juzgó que el inmueble que Mercería había puesto a la venta a través de su apoderado (Browner) era el mismo que luego adquirió Ardenghi. Una de las razones que esbozó el judicante para decidir de ese modo fue que la nomenclatura catastral y la ubicación del lote consignadas en el Acta de Constatación Notarial n. ... (junio/2012) y en la escritura traslativa de dominio suscripta entre Mercería y Ardenghi (agosto/2012), eran idénticas. Y, si bien no pasó por alto la diferencia existente en cuanto al número de manzana y superficie, estimó que ello no enervaba la conclusión anterior.

Sobre este aspecto concreto, el quejoso se limitó a transcribir en su memorial las mismas consideraciones que había hecho al contestar la demanda [ver ap. IV A) de fs. 66vta./67vta. y ap. II. "primer agravio" de fs. 506vta./508)]. Es sabido que tal modo de proceder no responde a una adecuada técnica recursiva; máxime, cuando el juez de grado analizó este tramo del conflicto y ofreció sus motivos por los cuales descartó las objeciones del demandado.

Por el contrario, advierto que el impugnante ensayó un único argumento para descalificar la sentencia. Sostuvo que el instrumento público (Acta n. 496) no fue redargüido de falso, por lo que haría plena fe acerca de la existencia de los hechos que el escribano constató como cumplidos o que han sucedido en su presencia.



Sin embargo, más allá de que este es un planteo que no introdujo al contestar demanda (art. 277 del CPCyC), tal embate igualmente es insuficiente para desacreditar la conclusión del juzgador en cuanto a que se trató del mismo inmueble.

En efecto, el texto de la escritura da cuenta que los datos que describían el lote fueron aportados por el Sr. Barros. De tal modo que el instrumento público hace plena fe respecto de ese hecho, es decir, de que Barros mencionó esos datos (entre ellos la nomenclatura la catastral).

A su vez, el notario dejó constancia que se apersonó en el lugar indicado al cual describió como un lote ubicado en la calle ... entre ... y ..., de la ciudad de San Martín de los Andes. Este también es un hecho respecto del cual la escritura hace plena fe.

En este contexto, coincido con el sentenciante acerca que la diferencia que se advierte entre ambas escrituras públicas (número de manzana e ínfima superficie del lote) no es una razón suficiente como para juzgar que se trataba de inmuebles diferentes, de cara a este particular reclamo. Máxime, cuando esto último importa un hecho impositivo que alegó el propio apelante y, como tal, tenía la especial carga de demostrar acabadamente.

Es decir, Ardenghi bien pudo ofrecer su propia prueba para acreditar que el lote que tenía ofrecido en venta Bullrich, ubicado en la Avenida ..., era uno diferente al que él adquirió de parte de Mercería, situado en esa misma calle y altura.

A modo de ejemplo, un simple oficio dirigido a la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial habría sido útil para ilustrar acerca de los lotes (libres de mejoras) existentes en esa dirección, en aquel entonces. Asimismo, un oficio dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble habría



servido para identificar a los propietarios de esos eventuales múltiples lotes.

Sin embargo, Ardenghi no ofreció ni produjo estas pruebas concretas, ni ninguna otra seria y directa que abone su defensa (art. 377 del CPCyC).

Además, mi coincidencia con la decisión de grado también se apoya en la circunstancia de que la ubicación del lote que refiere tanto el Acta Notarial n. ... como la escritura traslativa de dominio, concuerda con la que hizo el propio Browner en oportunidad de suscribir la autorización de venta, donde se puede leer que se trataba del lote ubicado en "Av. ..." (fs. 8).

Todo ello, en un contexto en el que el mismo Ardenghi reconoció haber efectuado una oferta ante la inmobiliaria actora para adquirir un lote en "Av. ..." (ver recibo suscripto por Ardenghi, fs. 17).

b.- Otra de las razones en las que el magistrado basó su convicción acerca de que se trataba del mismo terreno, hizo foco en el Código de Transferencia de Inmuebles (COTI) acompañado por la actora (fs. 6/7).

En lo que aquí interesa, el juzgador destacó que la actora tramitó el COTI, con vigencia desde 05/07/2012 al 05/07/2015 y con el propósito de concretar la venta del lote. Además, resaltó que esa gestión no pudo haberse realizado sin la anuencia de Mercería porque era indispensable contar con la clave fiscal del vendedor (tal como lo indicó la AFIP a fs. 224).

En los agravios bajo estudio, Ardenghi critica la valoración que hizo el juez acerca del COTI. No obstante, al igual que la queja anterior, aquí también reeditó las mismas consideraciones que había expuesto al contestar demanda, las que por sí solas no son suficientes como para erigirse en un auténtico agravio (art. 265 del CPCyC).



Por un lado, el quejoso afirma dogmáticamente que el COTI fue expedido el día 16/11/2012, cuando es evidente (como lo explicó la actora desde el inicio) que esa fecha se condice con el momento en el cual el COTI fue reimpresso. Por el contrario, del propio cuerpo del documento surge que su vigencia es la que indicó el juez (desde el 05/07/2012). De ahí que es un absurdo pensar que un COTI se habría generado en el mes de noviembre, pero con una vigencia retroactiva a partir del mes de julio anterior. Tal posibilidad técnica y jurídica no fue demostrada por el interesado (art. 377 del CPCyC).

Por otro lado, Ardenghi insiste con que el COTI no se condice con el inmueble que él compró. Sin embargo, soslaya que en la segunda página de ese COTI (ver fs. 7) se lee: "Partida inmobiliaria: ...". Y esta nomenclatura es la misma que identifica al lote que él adquirió de parte de Mercería a través de la escritura pública suscripta el 30/08/2012 (ver especialmente fs. 21, última parte).

En síntesis, reitero que la crítica expuesta para desvirtuar la conclusión del juez, en cuanto a que el inmueble ofrecido por la actora es el mismo que terminó adquiriendo el apelante, resulta insuficiente para variar el sentido de esta decisión.

3) En otro orden (siempre bajo estos mismos primeros dos agravios) el apelante se quejó porque sostuvo que el juez no advirtió una grosera contradicción entre la versión actoral y los dichos de los testigos.

Ardenghi destacó que Bullrich afirmó en su demanda que la operación no se había concretado porque él habría manifestado que ya no tenía interés en el negocio. Mientras que los testigos Barros y Mizciuk aseguraron que la venta fracasó porque Browner no aceptó la oferta.

Ahora bien, una cuidadosa lectura de la sentencia, me persuade acerca de que la premisa que sostiene la crítica es errada.



En efecto, a diferencia de lo que menciona el apelante, el juez de grado sí ponderó el testimonio de estos testigos (como así también el resto del material probatorio). Tanto es así que, a través del apartado "12) Actividad desplegada por la corredora", juzgó como "hechos probados" -entre otros- el siguiente: *"...Intermedió entre la ofertante y el potencial comprador (ARDENGHI) pues ante el interés demostrado por éste lo asesoró acerca de las condiciones de venta (fs. 340 respuestas 5 y 6); le recibió un monto de dinero en concepto de seña; le trasladó la propuesta a la propietaria; y ante las instrucciones de la dueña le devolvió la seña a aquel (respuesta 7 y documento de fs. 17)"* (textual, fs. 479, segundo párrafo).

Luego, bajo los apartados "c)" y "d)", del mismo considerando 12), el magistrado añadió:

"c) Eficacia de la actividad desplegada

MERCERIA LA ARGENTINA SA le comunicó a la inmobiliaria actora que no estaba interesada en la oferta formulada por ARDENGHI (fs. 340 respuesta 7), por lo que aquella devolvió el monto de la seña (fs. 17).

Pero surge probado que el día 30/08/12 (es decir al mes siguiente) los demandados realizaron igualmente la operación: MERCERIA LA ARGENTINA SA le vendió a ARDENGHI el lote ... de la manzana ..., NC ..., Matrícula ..., lo que se instrumentó mediante Escritura N°... (fs. 31/34 del Expte. N° 35846/13) y se inscribió en el RPI (fs. 231/236).

De ello se colige que la actuación profesional desplegada por la actora fue plenamente eficaz ya que logró el propósito de poner en relación a las partes y luego culminó en la conclusión del negocio, circunstancia que le fue deliberadamente ocultada a la corredora (ver testimoniales de fs. 340 respuesta 8 y fs. 386 pregunta 9).

d) Consecuencias



Ello hizo nacer en cabeza de la actora el derecho a obtener una retribución puesto que "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" (art. 37 inciso a de la ley 20.266 según texto vigente a la época en que acontecieron los hechos)" (textual fs. 479 última parte y fs. 479/vta.).

Como puede apreciarse a simple vista, existió una concreta ponderación de los dichos de los testigos. Incluso, el juez avaló esas declaraciones al tener por acreditado que la venta no se concretó -a través de la intermediación de la inmobiliaria- porque Mercería no aceptó la oferta de Ardenghi. Por lo demás, el magistrado fundamentó en derecho por qué motivo, pese a lo anterior, Ardenghi igualmente era deudor de la comisión inmobiliaria. Esto último -de especial interés para el apelante- casualmente no fue objeto de crítica, por lo que llega firme y consentido a esta instancia (art. 265 del CPCyC).

En definitiva, por un lado, la crítica se apoya en una afirmación que no se condice con las constancias de la causa; por otro lado, la razón jurídica de la condena en contra del apelante no fue motivo de queja.

Por lo expuesto, propondré al Acuerdo desestimar también este tramo del segundo agravio.

4) Por último, Ardenghi cuestiona la falta de aplicación de la presunción prevista en el art. 388 del CPCyC. Argumenta esta crítica en términos similares a como lo había hecho Mercería. Por ello, me remito a las consideraciones vertidas precedentemente cuando analicé la misma queja de esta última y por las cuales sugerí desestimarla.

B. Conforme la totalidad de los argumentos y razones apuntadas, considero que los agravios en examen debe ser rechazados.



Segundo agravio de Mercería La Argentina y tercer agravio de Ardenghi (incongruencia)

A. 1) En el primer tramo de su segundo agravio, Mercería destaca que la actora había reclamado USD23.400, al valor en pesos del cambio oficial en aquel momento (\$196.677). Por ello, sostiene que la sentencia que acudió al valor del "dólar MEP", vulnera el principio de congruencia y coloca a la actora en una mejor posición.

A su turno, Ardenghi también califica de incongruente el fallo. Afirma que Bullrich había reclamado pesos y, en su caso, utilizado la cotización oficial del dólar. De ahí que, se agravia porque se lo condenó a entregar dólares y, además, porque su equivalente en pesos se fijó a partir del tipo de cambio "dólar MEP".

Como puede apreciarse, ambas críticas hacen foco en la moneda de pago del crédito reconocido a la parte actora, desde la perspectiva del principio de congruencia. Por esta razón, los analizaré en forma conjunta, aunque sin pasar por alto las diferentes razones de cada apelante y su posición en el proceso.

2) En efecto, es sabido que el principio de congruencia exige que el contenido de la decisión jurisdiccional se corresponda con el modo en que el conflicto fue presentado por las partes (cfr. arts. 34 inc. 4° y 163 inc. 6° del CPCyC).

Nuestro TSJ tiene dicho que *"el principio de congruencia está dirigido a delimitar las facultades resolutorias del órgano jurisdiccional. En su mérito, debe existir identidad entre lo resuelto y lo controvertido oportunamente por los litigantes, y en relación con los poderes que el ordenamiento jurídico le atribuye, en cada caso, al órgano jurisdiccional interviniente. Con lo cual, el pronunciamiento judicial debe atenerse a las pretensiones de las partes. Cuando ello no es observado se configura el vicio de incongruencia y, consecuentemente, se atenta contra el derecho de defensa en*



juicio consagrado en la Ley Fundamental (artículo 18). El Juez debe administrar justicia sin exceder los límites a los que las partes han circunscrito el contenido del litigio y el objeto de la pretensión” [“Marchena Cristian Fabio c/ Asociart ART SA s/ accidente de trabajo con ART” (expte. n. 47.273/2016, Ac. 3 del 17/02/2020); en el mismo sentido “Sepúlveda, Ramón c/ Experta ART SA s/ Enfermedad Profesional Con ART” (expte. n. 50.954/2017, Ac. 11 del 24/06/2020) y “Pedroza, Cecilia Gabriela c/ Casino Magic Neuquén SA s/ despido por otras causales” (expte. n. 468.913/2012, Ac. 23 del 17/09/2020), todos de la Sala Civil].

Ahora bien, una rápida lectura del escrito de demanda pone de relieve que la pretensión de la parte actora consistía en que se condene a los demandados para que le abonen la comisión inmobiliaria adeudada.

En ese sentido y en varios pasajes de su escrito inicial, la actora argumentó que su crédito consistía en una cantidad determinada de dólares estadounidenses. Explicó que su comisión era un porcentaje del precio de venta del inmueble y estimó este último en la suma de USD390.000.

No paso por alto que la actora también expresó la medida de su reclamo en pesos argentinos, para lo cual convirtió la cantidad de dólares a su valor oficial al momento de iniciar la demanda (29/08/2014, fs. 32).

Sin embargo, la estimación anterior no significó una variación en su pretensión principal. Sostengo esta afirmación a partir del tenor de los hechos relatados, la reiterada referencia a la moneda extranjera, los usos y costumbres que rodean al mercado inmobiliario y, especialmente, el precio de publicación del bien indicado en la autorización de venta (USD390.000, fs. 8).

Además, tampoco descuido que, como bien lo indica la actora, la expresión en pesos era necesaria para la determinación de la tasa de justicia.



Pero, más allá de las razones apuntadas, los propios demandados también reconocieron expresamente que el reclamo de la parte actora consistía en una cantidad determinada de dólares estadounidenses.

En efecto, tanto Mercería como Ardenghi, cuando contestaron la demandada, afirmaron lo siguiente: *"El objeto de escrito de demanda es claro y no precisa aclaración alguna, reclama a ambos demandados la suma de U\$S23.400 en concepto de comisión equivalente al 6% de la supuesta venta..."* (textual, Ardenghi a fs. 70 último párrafo/70vta., y Mercería a fs. 176, primer párrafo).

En este especial contexto, es claro que el cambio de parecer vertido en esta instancia a título de "agravio" -más allá de su desacierto- también colisiona con la conducta jurídicamente relevante y previa de los propios apelantes y, por lo tanto, no puede obtener protección alguna desde este vértice.

3) Resta ahora analizar el otro motivo por el cual los apelantes entienden como vulnerado el principio de congruencia y que se vincula con el tipo de cambio.

En efecto, recuerdo que el juez de grado, tras fijar el capital de condena en una cantidad determinada de dólares estadounidenses, explicó lo siguiente:

"i) Alternativas de cancelación

Dado que el pago es una consecuencia no agotada de esta relación jurídica y por tanto se rige de acuerdo a lo normado en los arts. 765 y 766 del Código Civil y Comercial actualmente vigente, los demandados podrán liberarse de la obligación optando por abonar según alguna de las siguientes alternativas:

- Pago del capital en moneda extranjera (USD 11.700).*
- Pago del capital en moneda de curso legal pesos conforme cotización del dólar estadounidense al tipo de cambio denominado MEP vendedor del día del efectivo pago (dejando aclarado que si el acreedor recibe pagos parciales deberá*



considerarse la cotización de cada fecha de pago), todo según los lineamientos sentados por el Tribunal Superior de Justicia in re `SÁNCHEZ MATÍAS FERNANDO c/ DIEZ MARTÍN Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO´, Expediente N° 617949/19, Sala Civil, Ac. N° 13/23 del 12/09/23” (textual, fs. 481vta.).

De este modo, es evidente que el juzgador admitió la demanda y expresó su condena en moneda extranjera, tal como había sido objeto del reclamo (congruencia).

Luego, también es manifiesto que acudió a una cotización de la moneda extranjera que no había sido peticionada en el escrito de demanda. Sin embargo, ello no obedece a un supuesto de incongruencia, en los términos planteados por los apelantes.

Por el contrario, el proceder del sentenciante en la selección del tipo de cambio es una consecuencia propia de la aplicación al caso de las normas que aquel citó para justificar su decisión.

En efecto, es sabido que los arts. 765 y 766 del CCyC -en la redacción que estos tenían al momento de dictarse la sentencia que se revisa- comenzaron a regir el 01/08/2015. Esto es, después del nacimiento de la deuda y de la promoción de la demanda (años 2012/2014).

Por esa razón, tras condenar a los demandados a entregar dólares, el juez aplicó aquellas disposiciones y les reconoció a los deudores la alternativa de liberarse de su obligación entregando dólares o su “equivalente” en pesos. Fue en ese estricto margen de conocimiento que el magistrado optó por la cotización del dólar MEP, como la que mejor se adecuaba a la idea del “equivalente” previsto en aquella normativa; en un todo de conformidad con los lineamientos marcados por la doctrina de nuestro TSJ.

Este último parámetro (“equivalente”) no se encontraba previsto en la legislación vigente al momento de iniciarse la demanda. Por ello, es notorio que la cotización utilizada por la actora en su escrito inicial no podía tener -

necesariamente- el alcance que ahora pretenden asignarle los apelantes.

Además, los recurrentes tampoco argumentaron ni demostraron a través de qué procedimiento la cotización del dólar informada por el Banco de la Nación Argentina sería un equivalente como para adquirir en el mercado oficial la cantidad de moneda extranjera adeudada (art. 10 del CCyC).

En definitiva, el hecho de que el juez haya acudido a una cotización diferente de aquella que estimó la parte actora en su escrito de demanda en el año 2014, no vulnera el principio de congruencia si ello es consecuencia directa de la aplicación de una nueva disposición jurídica. Máxime, cuando la subsunción del caso en las previsiones de los arts. 765 y 766 del CCyC, no fue motivo de agravios para ninguna de las partes.

Por último, sin perjuicio de lo anterior, tampoco advierto cuál sería el agravio real, actual y concreto para los apelantes. Por el contrario, en su calidad de deudores originarios de moneda extranjera, ahora también podrán extinguir su deuda entregando su equivalente en pesos. Es decir, la solución de grado, lejos de perjudicar los intereses de los deudores, amplió sus posibilidades de liberación y dejó en ellos el ejercicio de la opción.

B. Por todas las razones precedentes, entiendo que los aspectos de la crítica de Mercería bajo estudio y el agravio del incoado Ardenghi en examen deben ser desestimados.

Segundo agravio de Mercería La Argentina (aspecto relacionado con la tasa de interés)

En el último tramo de su segundo agravio, la co-accionada (Mercería) cuestiona la tasa de interés en dólares fijada por el juez de grado. Señala que una tasa al 12% anual es elevada y solicita su reducción a un máximo de 7% anual.

En mi parecer, esta crítica debe prosperar.



En efecto, recientemente, esta misma Sala (con igual integración a la actual) tuvo oportunidad de analizar el tema en cuestión en el caso "Pérez Manuel y otro c/ Dreams SH y otros s/ cobro ordinario de pesos" (expte. 11592/2019, Sala 1, Ac. del 28/06/2024, OAPyG de SMA).

Considero que el análisis forjado en aquellas actuaciones resulta trasladable al presente y ofrecen suficiente respuesta al agravio bajo estudio.

Así, en el caso aludido, con el voto preopinante de mi colega, la Dra. Nancy Vielma, al cual presté mi adhesión en este aspecto, sostuvimos lo siguiente:

"En consecuencia, no habiendo las partes establecido los intereses compensatorios por la mora en el pago de este concepto, corresponde a esta Alzada determinarlos. Considero de aplicación subsidiaria lo dispuesto por el art. 768 CCC, sin perjuicio de entender que al haberse pactado en moneda extranjera no se trata de una obligación de dar dinero.

´Especiales problemas se derivan de la adición de intereses a una deuda en moneda extranjera en razón de no resultarle directamente aplicables las previsiones de los incisos b, y c, del artículo 768 del CCCN. Esa singularidad ha sido advertida por la jurisprudencia señalándose –con relación a la remisión allí efectuada a las `tasas que se fijan por las reglamentaciones del BCRA´ (inc. c)– que, en la situación actual y en nuestro país, no hay tasa activa para las deudas en dólares –que es la que se aplica usualmente en las obligaciones dinerarias en mora– y existe, en cambio, tasa pasiva, pagada por los bancos cuando toman depósitos en moneda extranjera, que no obstante y por ahora no vuelven a colocar en el mercado.´ (PITA, Enrique M., El precio de la compraventa, Cláusulas de actualización y determinación en moneda extranjera, en Derecho Monetario, Ira. Ed. revisada, dirigida por Lorenzetti, Ricardo L., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2023, pág. 469).



Refiere Pizarro a este respecto de las obligaciones en moneda extranjera que: *‘La tasa de interés aplicable -en defecto de previsión convencional o legal- debe ser determinada por el juez ponderando: a) La moneda de pago. b) La tasa de interés que se aplica en el mercado internacional o nacional a las obligaciones en esa especie monetaria.’* (PIZARRO, Ramón D., *Los intereses en el Código Civil y Comercial, en La Ley 2017-D-991, AR/DOC/1878/2017*).

Por su parte, Ossola agrega que: *‘las variaciones del ‘tipo de cambio’ local de la moneda extranjera no pueden impactar de manera directa en la tasa de interés.*

Esencialmente pues, al contraerse la obligación de esta manera, debe entenderse que los interesados han asumido los riesgos propios de dicha moneda, pretendiendo sustraerse a las variaciones que experimente su valor en nuestro medio.’ (OSSOLA, Federico A., *La obligación en moneda extranjera, en Derecho Monetario, lra. Ed. revisada, dirigida por Lorenzetti, Ricardo L., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2023, pág. 166*).

Siguiendo estos criterios, este autor en la obra citada propone que en el caso del dólar estadounidense el interés compensatorio a considerar sea el que fija la Reserva Federal de los Estados Unidos de América, dato que es publicado en la página web <https://es.globalrates.com/>, y que a la fecha de su consulta (15/5/23) se elevaba al 5,25% anual.

En sentido semejante, se ha dicho que, de una apreciación general, se evidencia que las tasas fijadas al respecto oscilan en un rango que va del 7% al 12% anual (Cfr. MALUMIAN, Nicolás, *Morigeración de intereses en deudas en dólares estadounidenses. La jurisprudencia comercial bajo el Código Civil y Comercial, en La Ley 2022-B-511*).

Al presente, y conforme surge de diversas publicaciones, la tasa de referencia de la Reserva Federal de los Estados Unidos se encuentra fijada en el rango del 5,25%/5,5%, con un objetivo de inflación del 2% anual (FED Federal funds rate |



Banco central de Estados Unidos ([global-rates.com](https://www.global-rates.com)); <https://www.infobae.com/estados-unidos/2024/03/20/la-reserva-federal-de-estados-unidos-mantuvo-la-tasa-de-referencia-y-elevo-la-proyeccion-de-crecimiento-del-pbi/>).

Por su parte, la jurisprudencia viene resolviendo que: *‘Tratándose de una deuda en dólares, la tasa aplicable debe reconocer un rédito puro, pues el valor de los dólares cuenta con cierta estabilidad por tratarse de una moneda fuerte que no se encuentra en principio, en un proceso de desvalorización de importancia. En tal marco, se estima que una tasa del 7 % anual para regir el cálculo del crédito resulta procedente’.* Esto pues: *‘Las obligaciones en moneda extranjera constituyen deudas en moneda de valor constante que llevan ínsita una cláusula de estabilización siendo conocido que los guarismos con los que se integra la tasa de interés en obligaciones monetarias, contienen un componente destinado a compensar la privación de la utilización del monto dinerario (interés puro) y en su caso un componente destinado a compensar la desvalorización del valor de la moneda. En consecuencia, en el caso de deudas cuya cuantía esté conformada en una moneda constante- a diferencia de otras que no tienen esa cualidad, no es de menester ajustar la compensación por desvalorización monetaria y en este marco, la tasa de interés aplicable a operaciones de este tipo ha de contemplar, fundamentalmente un interés puro retributivo del valor del dinero y compensatorio de su privación. N.R.: Sumarios elaborados por Ricardo A. Nissen’.* (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala F, KMC Equipment S.R.L. c/ Basalto Ind. Y Com. S.R.L. s/ ordinario, 1 de julio de 2021, Colección Fallos, Cita: MJ-JU-M-133519-AR|MJJ133519 - Sumario Microjuris).

Considero, pues, que una tasa que se eleve al ocho por ciento (8%) anual sobre el monto de la deuda en dólares estadounidenses resulta adecuada al contexto económico actual



a fin de fijar la tasa de los intereses moratorios sobre el capital impago a (...)”.

Una solución similar a esta adoptamos junto con mi ex colega, la Dra. María Julia Barrese, en un caso donde confirmamos la decisión de grado que había establecido los intereses (por todo concepto) sobre una deuda en dólares, a una tasa del 8% anual [“Cerutti Viviana Silvia y otros c/ Ancahuay SA s/ ejecución hipotecaria” (expte. 46004/2016, Sala 1, RI del 06/04/2017)].

En el presente, la deuda en dólares ya insumió casi 12 años de mora. Teniendo en cuenta esta cantidad de períodos anuales y la totalidad de las razones que anteceden, propondré al Acuerdo admitir este aspecto del segundo agravio de Mercería y, en consecuencia, modificar la tasa de interés prevista en el apartado I del fallo apelado, la que deberá reducirse a un 8% anual respecto de la deuda mantenida por Mercería.

B.- Por lo antes explicitado, entiendo que cabe hacer lugar al aspecto del segundo agravio en estudio en los términos intentados.

Cuarto agravio accionado Ardenghi (costas)

A. 1) El juez de grado admitió la demanda y le impuso la totalidad de las costas a ambos demandados, con fundamento en el art. 68 del CPCyC.

El recurrente critica la decisión anterior. Señala que, en tanto la condena en su contra fue por la mitad de la suma total reclamada, las costas debieron imponerse en el orden causado, o en su caso, 50% a la actora y el otro 50% a su cargo.

2) Ahora bien, surge del escrito de demanda, que la actora reclamó el pago de la suma total de USD23.400, equivalente al 6% de USD390.000.

Asimismo, también se desprende con toda claridad del relato de los hechos, que Bullrich no pretendía obtener el cobro del total de parte de cada uno de los demandados o de ambos en



forma solidaria. Por el contrario, expresamente reconoció que con Mercería había pactado una comisión del 4%, que correspondía reducir al 3% por aplicación de la Ley 2538. Mientras que, en el caso de Ardenghi, admitió que no había pactado ningún porcentaje expreso, pero que igualmente éste debía hacerse cargo de otro 3% (ver especialmente el apartado "VII.B. Del monto del crédito", fs. 27).

Por lo demás, no aprecio en ninguna parte del escrito inicial que la actora hubiera pretendido expresamente que se condene a ambos demandados en forma solidaria por el total de la suma reclamada.

Así, a mi modo de ver, la premisa fáctica que sostiene el apelante como base de su agravio no se ajustaría estrictamente a las circunstancias del caso: no se trata de que la demanda solo prosperó por el 50% respecto de Ardenghi, por el contrario, esa siempre fue la medida de lo reclamado a su respecto.

3) Sin embargo, más allá del argumento fáctico vertido por el apelante, cierto es que el agravio pone en crisis la imposición de la totalidad de las costas en su contra. Desde este vértice entiendo que la queja sí es admisible porque la solución ofrecida por el juez de grado no encuentra adecuado sustento en las normas que rigen el caso.

En efecto, en las condiciones apuntadas precedentemente, el magistrado admitió la demanda y condenó a cada uno de los accionados de manera simplemente mancomunada para que abonen la comisión adeudada.

La calificación de la obligación como "simplemente mancomunada" es un aspecto del fallo que llega firme y consentido a esta instancia. De este modo, dada la naturaleza de la obligación principal, Mercería La Argentina y Ardenghi conformaron un litisconsorcio pasivo facultativo (art. 88 del CPCyC).



En ese contexto fáctico, no resultaba de aplicación únicamente el art. 68 del CPCyC (como lo hizo el juez de grado) sino que era necesario complementar aquella regla junto con las previsiones del art. 75 del código rito.

En efecto, el primer párrafo de esta última norma prevé que *"En los casos de litisconsorcio las costas se distribuirán entre los litisconsortes, salvo que por la naturaleza de la obligación correspondiere la condena solidaria"*.

Sobre el alcance de esta disposición, nuestro TSJ tiene dicho que *"en el esquema lógico básico la norma de rito transcripta establece dos opciones: distribución o solidaridad"* (*"Ávalos, Mario Alfredo y otro c/ Vidal, Carolina y otro s/ ejecución de honorarios e/a 500151/13, 63192/14, 63192/14, 63285/15 Y 63208/15"*, expte. inc. n. 63.466/2016, Ac. 25 del 29/09/2020, Sala Civil).

En el presente, la condena solidaria en materia de imposición de costas debe descartarse porque esa no es la naturaleza de la obligación principal y porque la sola conformación de un litisconsorcio no constituye per se una obligación solidaria respecto de las costas.

La doctrina procesal enseña que *"no existe solidaridad en la imposición de costas, salvo que ésta emane de la ley o de la naturaleza de la obligación"* (ARAZI, Roland - ROJAS, Jorge. *"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales. Segunda edición actualizada"*. Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2007, T. I, p. 361).

De tal manera, si bien es acertado imponerle las costas a los demandados (en su condición de vencidos), la conformación de un litisconsorcio pasivo facultativo en el que la obligación principal es simplemente mancomunada, exige también una distribución de las costas entre los propios integrantes del litisconsorcio.



Esta última exigencia es la que luce ausente en la sentencia apelada porque, si bien se impusieron las costas a los demandados, no hubo una distribución expresa. En el esquema lógico del art. 75 del CPCyC, el proceder anterior significó imponer las costas en forma solidaria (cfr. CNACom., Sala D, "Cornet D'Hunval, María L. v. Cerro Cuadrado SA", 21/08/2002, Cita: TR LALEY 30002675).

Por ello, dado que en el caso no estaban dadas las condiciones para imponer las costas a los demandados en forma solidaria, corresponde admitir este agravio y ampliar la imposición de costas prevista en el apartado II de la sentencia apelada. En consecuencia, las costas de primera instancia se imponen a los demandados vencidos y se distribuyen en un 50% respecto de cada uno de ellos.

Sobre el particular, la doctrina tiene dicho que *"El importe de la condena en costas se divide por el número de litisconsortes, y cada uno de ellos es individualmente responsable por el pago de la correspondiente fracción, siendo admisible la responsabilidad solidaria solamente en el supuesto de que también tenga ese carácter la derivada de la obligación controvertida en el proceso"* (PALACIO, L.E., "Derecho Procesal Civil". Buenos Aires: Abeledo Perrot, 1970, T. III, p. 390).

B. En atención a los argumentos esgrimidos, cabe hacer lugar al agravio bajo análisis en los términos deducido.

V.- En virtud a la manera en la que a mi entender cabe resolver la críticas de los impugnantes -conforme los argumentos esgrimidos en el apartado que antecede, doctrina y jurisprudencia allí citada y en el entendimiento de haber dado respuesta a los cuestionamientos traídos a consideración-, corresponde, la que así propicio al Acuerdo: **A.** Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la actora, sin imposición de costas, conforme lo considerado en el apartado III acápite A.- **B.** Admitir parcialmente el recurso de



apelación interpuesto por la sociedad codemandada, Mercería La Argentina SACII y, en consecuencia, modificar el apartado I del fallo apelado y fijar una tasa de interés del 8% anual, únicamente respecto del capital de condena a cargo de dicha co-incoada.- **C.** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el codemandado Gustavo Ardenghi y por consiguiente ampliar el apartado II del fallo apelado en el sentido de mantener la imposición de costas a los demandados vencidos, pero distribuyéndolas en un 50% a cada uno de ellos (art. 68 y 75 del CPCyC).

VI.- Conforme a como se resuelve y en atención a que ambas accionadas han resultado vencidas en lo sustancial de la materia sometida a revisión, estimo que las causídicas de esta instancia procesal deben ser impuestas a La Mercería La Argentina SACII respecto a la impugnación por ella deducida y al co-incoado Ardenghi en relación a la impugnación por él intentada, todo ello por aplicación del principio objetivo de la derrota (cfr. arts. 68 y 75 del CPCyC).

VII.- Respecto a los honorarios de alzada cabe diferir su fijación hasta tanto se establezca base regulatoria y determinen los emolumentos profesionales por la labor desplegada en la instancia de origen (arts. 15, 20 y 47 de la Ley 1594, modificada por Ley 2933). **Mi voto.-**

A su turno, la **Dra. Nancy Vielma**, dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

Así voto.-

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:



I.- Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la actora, sin imposición de costas, conforme lo considerado.

II.- Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la codemandada, Mercería La Argentina SACII y, en consecuencia, modificar el apartado I del fallo apelado, fijando una tasa de interés del 8% anual, únicamente respecto del capital de condena a cargo de dicha co-demandada. Costas de Alzada a su cargo.

III.- Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el codemandado Gustavo Ardenghi y, en consecuencia, readecuar la imposición de costas de primera instancia, imponiéndolas en un 50% a cargo de cada co-demandado (art. 68 y 75 del CPCyC). Costas de Alzada a su cargo.

IV.- Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.

V.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

VI.- Proveyendo ingreso web N° 1581: Téngase presente la renuncia al mandato de la parte actora, expresada por el Dr.
... .

Dra. Nancy N. Vielma
Jueza de Cámara

Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por el Sr. Vocal y la Sra. Vocal y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 30 de Julio del año 2024.-

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara