

mediante el acto atributivo ostensible, celebrado entre fiduciante y fiduciario. Esa traslación efectiva surge de la voluntad declarada y objetivada en el acto ostensible, eficaz respecto de las partes y de los terceros. El fiduciario es propietario de la cosa, no sólo frente a los terceros, sino frente al mismo fiduciante, lo cual ciertamente origina una situación de peligro para éste por la posibilidad de abuso del fiduciario. En la simulación, en cambio, hay discordan-

cia entre la voluntad real (oculta) y la declarada (aparente). La traslación del derecho deriva del lado oculto del acto y no del ostensible, lo cual crea diferencias con el negocio fiduciario, donde la transferencia proviene del lado ostensible. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala A, junio 30 de 2005. Autos: “Christeller, Roberto Lucas María c. Fabbri, Máximo s/ desalojo: comodato”.

Compraventa inmobiliaria: reserva: naturaleza jurídica; análisis particular *

Doctrina:

- 1) *La práctica de los negocios, sobre todo inmobiliarios, introdujo la costumbre de entregar una suma de dinero, de poca significación para dar cierta seriedad a una operación que está en la etapa de formación del consentimiento, dándosele el nombre de “reserva”. Ante la incertidumbre que suele generar la misma, cuyo alcance no se encuentra establecido en la ley y la cantidad de variantes que ocurren en la práctica negocial, para descifrar su sentido preciso, han de tenerse en cuenta las circunstancias de cada caso.*
- 2) *Tratándose de las denominadas “reservas”, las particularidades propias de cada caso son las que habrán de determinar el substractum del negocio, sin que sea conveniente atenerse a pautas ge-*

néricas preestablecidas. En cada supuesto, habrá que valorar el concurso de los elementos constitutivos de la compraventa, la determinación de la verdadera voluntad de las partes, sus actitudes anteriores o posteriores al acto y establecer así la eficacia plena del boleto provisional.

- 3) *Si en el instrumento que las partes denominaron “reserva” se estableció claramente el objeto de la operación, el precio total, la forma de pago (incluyendo hipotecas sobre inmuebles de las demandadas), como a cargo de quién quedaban los gastos, el precio abonado lo fue a cuenta de precio —en tanto se renunció a la facultad de arrepentimiento—, se entregó la tenencia del inmueble y se autorizó a las compradoras a realizar mejoras sobre el mismo, corres-*

* Publicado en *El Derecho* del 16/9/2005, fallo 53.581.

ponde concluir que todos estos aspectos –que contaron con el consentimiento expreso de ambos contratantes, e incluso con el de la cónyuge del actor– han perfeccionado el negocio y comprometen la voluntad de las partes y, por lo tanto, se encuentra sujeto a las reglas de juego que gobiernan este

tipo de operaciones, incluida la institución del pacto comisorio.
M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala K, mayo 30 de 2005. Autos: “Ramírez Le Fort, Abel Agustín c. Magenta, Alicia y otros s/ desalojo”.

Corretaje: derecho a comisión: configuración; requisitos; comisión pactada en dólares; pesificación; pautas *

Doctrina:

- 1) *El reclamo de la actora por cobro de comisión resulta procedente, pues la misma es debida aun cuando la venta se haya perfeccionado sin la participación del intermediario si, como en el caso, el negocio se llevó a cabo en virtud de las tareas realizadas por éste y cuando la autorización de venta se hallaba vigente (art. 111, párr. 3º, Cód. de Comercio y art. 37, inc. a, ley 20266).*
- 2) *Para que exista el derecho a la retribución por el corretaje cumplido no es necesaria la identidad total y completa entre el negocio mediado y definitivamente concluido, sino que lo decisivo es que la intermediación haya sido eficaz. Tal circunstancia ocurre cuando, como en el caso, la labor del corredor considerada desde que fue dada la autorización de venta y hasta que la misma mantuvo su vigencia, fue idónea para que la venta se realice aunque el vendedor y comprador la concluyeran por sí mismos, dejando de lado al corredor.*
- 3) *El hecho de que la actora –titular de la inmobiliaria– se hubiese alejado transitoriamente del país durante la vigencia de la autorización de venta del inmueble en cuestión y no hubiese atendido personalmente al comprador, no puede privarla de su derecho al cobro de la comisión, pues, si bien la función del corredor es personal e indelegable, no se ha probado que la ausencia por ese breve lapso –diez días aproximadamente– haya sido un factor dirimente para la frustración del negocio. Lejos de ello, el inmueble se visitó y se realizó una oferta que luego se retiró, sin mención de la contingencia aludida.*
- 4) *Puesto que el adquirente tenía conocimiento personal y directo de que la inmobiliaria de la actora gestionaba la venta del inmueble de marras, anunciaba su oferta y le había permitido visitarlo, cabe concluir que, al efectuar la opera-*

*Publicado en *El Derecho* del 3/10/2005, fallo 53.613.