

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.

ción, debió asegurarse de que la autorización de venta ya no estaba vigente al efectuar la operación, por lo cual, dado que se desatendió y no tomó las precauciones necesarias para aclarar la situación, deberá cargar con el pago de la comisión a que está obligado de conformidad con lo dispuesto por el art. 37, inc. a), último párrafo de la ley 20266 (t. o. ley 25028).

- 5) *La suma por la que ha de prosperar la demanda estará constituida por el crédito reconocido en la sentencia que se fija a la paridad vigente al momento de su devengamiento (un dólar igual a un peso), con más el 50% de la diferencia existente entre esa paridad y el valor del dólar en el mercado libre*

de cambio al tiempo de practicarse la pertinente liquidación. Sobre esa suma se calcularán intereses desde la fecha de la mora no cuestionada, que se liquidarán a la tasa activa que cobraba el Banco de la Nación Argentina para operaciones en dólares a treinta días hasta el 6 de enero de 2002, a partir de allí y hasta el efectivo pago, a la tasa activa que cobra dicho banco para operaciones de descuento en pesos a treinta días, sin capitalizar. R. C.

Cámara Nacional Comercial, Sala C, septiembre 3 de 2004. Autos: “Bergadá Moritain, Eloísa c. Baltimore Financiera S. A. y otro s/ ordinario”.

Sociedad conyugal: administración separada: efectos; derechos de los acreedores *

Doctrina:

- 1) *Bajo el sistema de administración separada instaurado en el art. 1276 del Cód. Civil, cada cónyuge es propietario de sus bienes y el otro no tiene derecho alguno sobre ellos, ni siquiera posee medio para evitar su dilapidación, porque se está ante un régimen de separación (del dictamen de la Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo).*
- 2) *El carácter ganancial de los bienes sólo tiene virtualidad en las relaciones entre los cónyuges, pero resulta irrelevante para los terceros acreedores, cuya prenda común se*

halla conformada por el patrimonio del deudor, sin distinción entre bienes propios y gananciales. En consecuencia, el cónyuge solamente puede invocar su derecho si hubiera un remanente, pues no puede pretender preferencias al pago de los acreedores por recompensas a su favor (del dictamen de la Fiscal ante la Cámara que ésta comparte y hace suyo) R. C.

Cámara Nacional Comercial, Sala E, abril 29 de 2005. Autos: “M., E. M. s/ quiebra s/ incidente de subasta Parque San Jorge, Campana, Bs. As.”.

*Publicado en *El Derecho* del 3/8/2005, fallo 53.488.