



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

En Buenos Aires, a los 26 días del mes de octubre de dos mil veintiuno, reunidas las señoras Jueces de Cámara en Acuerdo, fueron traídos para conocer los autos seguidos por **“MUMBACH, YANINA SOLEDAD contra CAPANEGRA BAVERA, GONZALO EMMANUEL sobre ORDINARIO”** (Expte. N°80116/2019), en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal, resultó que debía votarse en el siguiente orden: Vocalías N° 4, N° 5 y N° 6.

Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver:

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

La señora Juez de Cámara Doctora Matilde E. Ballerini dijo:

I. La Sra. Yanina Soledad Mumbach promovió demanda contra el Sr. Gonzalo Emmanuel Capanegra Bavera solicitando se lo condene al pago de diez mil dólares estadounidenses (U\$S 10.000) con más sus intereses y costas, en concepto de comisión por su intermediación como corredora inmobiliaria en la operación de compraventa de la unidad funcional N° 14 del inmueble ubicado en la calle Charcas 2733/2735 de esta ciudad que tuviera al aquí demandado como adquirente (ver [escrito de demanda](#)).

El [14/02/2020](#) se presentó el Sr. Capanegra Bavera, contestó la demanda promovida en su contra y solicitó su íntegro rechazo con expresa imposición de costas.





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

En sustancia, aunque reconoció el contacto efectuado por la accionante y los pormenores de la oferta de compra oportunamente realizada por su parte, indicó que la operación en la cual ésta intervino fracasó porque los vendedores carecían de representación para vender el inmueble debido al fallecimiento de su padre quien, a esa fecha, resultaba ser el titular del dominio.

Explicó que, si bien luego -en el marco de cierta negociación efectuada durante la etapa de mediación prejudicial promovida por el aquí demandado contra los vendedores y la actora- se acordó la compraventa de ese inmueble, ninguna participación tuvo la Sra. Mumbach en dicho negocio.

En orden a los demás aspectos fácticos que rodearon el trámite de la causa, a los fines de evitar estériles reiteraciones, me remito al decisorio recurrido por encontrarse allí adecuadamente detallados y expuestos.

II. La sentencia dictada el [11/05/2021](#) rechazó la demanda y le impuso las costas a la accionante en su calidad de vencida.

Para así resolver, la Sra. Juez *a quo* consideró que la compraventa en la que intervino la actora se vio frustrada por la falta de representación de los vendedores, de allí que su desempeño no obtuviera el resultado esperado.





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

Explicó que por ello la reserva de compra quedó sin efecto y que tal circunstancia fue reconocida por Mumbach al reintegrarle al demandado el importe oportunamente abonado.

Añadió que la demandante no había realizado una gestión útil susceptible de generar el derecho a una remuneración. En tanto, la condición a la cual fue subordinada no se logró cumplir por no verificar la corredora la capacidad del otorgante.

Además, a su criterio, resultaba claro que la realización de la compraventa perfeccionada con posterioridad fue producto de los propios esfuerzos del accionado para procurar hallar una solución conciliadora ante la situación en la que se hallaba.

III. Contra dicho decisorio se alzó la parte actora el [17/05/2021](#).

Mantuvo su recurso con la pieza incorporada digitalmente el [02/08/2021](#), la cual mereció el responde del demandado del día [18/08/2021](#).

La Sra. Fiscal General ante esta Cámara omitió dictaminar por los argumentos que expuso el [25/08/2021](#).

IV. Conforme los términos en que fue trabada la litis y en atención al contenido del recurso, bien puede afirmarse que en los presentes obrados no existe controversia respecto a que:





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

a) La Sra. Mumbach fue autorizada por el Sr. Fernando Mario Foretic, actuando en representación de su padre (Sr. Federico Fernando Foretic), para ofrecer a la venta una propiedad ubicada en la calle Charcas 2733/2735;

b) El 07/04/2018 el demandado efectuó una oferta por dicho inmueble, la cual se encontraba condicionada al otorgamiento de un crédito hipotecario del BBVA Banco Francés y a la venta simultánea de su vivienda ubicada en la calle Bulnes 1163, en ese documento también se pactó que el Sr. Capanegra Bavera abonaría una comisión a la actora de U\$S 10.000 por su participación en la operación;

c) el 25/04/2018 fue aceptado ese ofrecimiento por parte de todos los hermanos Foretic, quienes -como se dijera- actuaban conforme al poder especial que su padre les había otorgado el día 06/10/2017;

d) el día previsto para realizar la compraventa simultánea (09/08/2018) y luego de haberse perfeccionado la operación de la vivienda de la calle Bulnes, los justiciables fueron notificados que los vendedores (hermanos Foretic) carecían de representación legal para llevar a cabo la venta por cuanto su padre (titular del dominio y mandante de aquéllos) había fallecido el 14/01/2018;

e) en el marco de la mediación judicial iniciada por el aquí demandado contra los Sres. Foretic y la Sra. Mumbach en donde se les





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

reclamaba los daños y perjuicios ocasionados por la frustración de la operación de compraventa del inmueble de la calle Charcas, se arribó a un acuerdo conciliatorio que posibilitó la escrituración de la propiedad a favor del Sr. Capanegra Bavera.

V. Efectuada esta breve introducción preliminar e ingresando concretamente al examen de los agravios vertidos por la apelante, advierto que éstos -en esencia- procuran criticar que no se tuviera en cuenta que su gestión como corredora inmobiliaria fue exitosa en tanto logró el acercamiento de las partes y, posteriormente, el perfeccionamiento de la operación en la cual intervino.

A su criterio, de allí surge su derecho a reclamar la comisión oportunamente acordada a su favor, la cual, conforme resalta en numerosas ocasiones, reviste de carácter alimentario.

Pues bien, comenzando por esto último, aunque no cabe duda alguna que la retribución del corredor como consecuencia de su labor de intermediación posee las características enunciadas por la accionante, como cualquier otro derecho, no es absoluto.

La legislación específica que regula su actividad reconoce diversas situaciones en las cuales se puede ver obstaculizado el derecho a su percepción (actualmente ver art. 1353 C.CyCN; art. 33 Ley 20.266; arts. 15 y





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

16 Ley 2340 de C.A.B.A., etc.), incluso en supuestos donde igualmente su actuación logró su cometido (vgr. no hallarse inscripto en la matrícula).

Ello fue reiteradamente avalado por nuestro Máximo Tribunal (ver, entre otros, CSJN, *in re* “Caracciolo, Ernesto y otro c/ San Luis, Provincia de s/ Cobro de Comisión”, del 17/03/1987), así como por la pacífica jurisprudencia de nuestro Fuero (esta Sala *in re* “Casas Maria Laura c/ Barenas Juan Agustín s/ ordinario”, del 14/06/2013; Sala A *in re* “Toribio Pablo Achaval y Compañía c/ Decenia S.A y otros s/ordinario”, del 11/12/2012; *id. in re* “Mario Korn Propiedades S.A. c/ Cattáneo de Mandrá Haydée”, del 26/02/2010; Sala C, *in re* “Palacios Jerónimo Julian c/ N&I S.R.L y otros s/ ordinario”, del 6/04/2017; Sala E *in re* “Armando Pepe S.A c/ Varig S.A s/ ordinario”, del 27/09/2004; Sala F *in re* “Sebastián Cantero S.A c/ Kirchuk Mario Eduardo s/ ordinario”, del 22/06/2017, por solo citar algunos).

Determinado entonces que, la eventual retribución a la cual pudiera tener derecho el corredor, pese a que puede poseer un carácter alimentario, no es absoluto y podría ser legítimamente denegado en determinados supuestos, me adentraré a determinar si en la especie se configuró alguno de ellos, puesto que, en definitiva, sobre dicho aspecto se cimientan los agravios de la apelante.

VI. En términos generales, puede afirmarse que el contrato de corretaje tiene como característica esencial la de otorgar al corredor el





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

derecho al cobro de una comisión, a cargo de quienes se han servido, expresa o tácitamente de la actividad mediadora del agente, cuando concluyan el contrato gracias a su accionar; o sea que es condición para ello que exista una relación de causalidad entre esa conclusión y aquella actividad (cfr. Fernández, Raymundo - Gómez Leo, Osvaldo, "Tratado Teórico Práctico de Derecho Comercial", T. II, pág. 381, Ed. Depalma, 1985).

En otras palabras, el corredor es la persona que se interpone profesionalmente entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la conclusión de los contratos, y cumple pues una función de intermediación por la que eventualmente, de ser exitosa, le da derecho a cobrar por ello una retribución, pero no concluye los contratos que interesan a sus clientes, sino que se limita a promoverlos o facilitarlos (conf. Fontanarrosa, R. "Derecho Comercial Argentino", 1ra. Parte, pág. 518, Ed. Zavalia, 2001; CNCom., esta Sala, *in re* "Casas Maria Laura c/ Barenas Juan Agustin s/ ordinario", del 14/06/2013 ya citado).

Bajo tales precisiones conceptuales, una podría concluir que, en tanto la operación vinculada a la compraventa del inmueble sito en la calle Charcas contó, al menos inicialmente, con la indudable intervención de la Sra. Mumbach, ésta debería poder reclamar el pago de la comisión oportunamente pactada.

Sin embargo, las particularidades que rodearon ese negocio inmobiliario en especial me persuaden en sentido contrario.





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

En efecto, ya he destacado que existen diversos supuestos en los cuales el corredor inmobiliario puede perder su derecho a percibir una retribución por sus tareas de intermediación, entre ellas el artículo 1353 del Código Civil y Comercial de la Nación prevé en su inciso b) que *“...la comisión no se debe si el contrato... ...se anula por ilicitud de su objeto, por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes, o por otra circunstancia que haya sido conocida por el corredor...”*

En lo que aquí interesa referir, tal como lo explica el Dr. Lorenzetti, no se debe la comisión cuando el contrato se anula por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes ya que una de las obligaciones que tiene el corredor es la de comprobar la capacidad y representación de los que actúan en el contrato que se encuentra en el ámbito del corretaje.

A ello se debe sumar como criterio interpretativo, el principio que refiere a la mayor responsabilidad según la calidad del agente y la confianza que éste despierta en el comitente (el anterior art. 902 del Cód. Civ. y el actual art. 1725 del Código unificado), que obliga a los profesionales a actuar con diligencia, prudencia y pericia atendiendo a sus mayores conocimientos (ver Lorenzetti, Ricardo Luis *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”* T. V, págs. 163/164, ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015).

En otras palabras, la accionante debió actuar con el conocimiento y habilidad que cabe presumir de ella, debiendo su responsabilidad ser





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

juzgada según la pauta general del CCCN 1725 (ver CNCom. Sala C, *in re*, “Rizzuti Horacio Luis c/ Banco Supervielle SA s/ ordinario” del 18/04/2017).

Ello, por cuanto al tratarse de una corredora matriculada, no se puede apreciar su conducta con parámetros idénticos a los aplicables a un neófito, pues su actividad profesional debe ajustarse a un standard de responsabilidad agravada con reglas que regulan su profesión, indicando el marco de su desempeño y obligaciones.

Así, entiendo que la frustración de la operación -como consecuencia de la muerte varios meses antes del poderdante- necesariamente afectó el derecho de la accionante a reclamar su comisión de parte del adquirente del inmueble, en tanto reflejó un accionar negligente de su parte al tiempo de verificar la legitimación de quien le encomendó la tarea de intermediación.

Es que, en primer lugar, siquiera demostró que oportunamente hubiera controlado la validez del poder especial invocado por el Sr. Fernando Mario Foretic para otorgarle la autorización de venta del inmueble.

Véase que en su [escrito de demanda](#) la Sra. Mumbach afirmó que esa autorización fue concedida el 08/10/2017, sin embargo, en ella no se indica fecha alguna, lo cual -en tanto no se ofreció ni produjo prueba en esta





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

orientación- impide conocer a ciencia cierta el día en que la misma fue concedida.

Asimismo, también dijo en aquella pieza procesal que inmediatamente de brindada la mencionada autorización, solicitó los informes de dominio correspondientes y verificó la representación invocada. No obstante, tampoco aportó a la causa esos informes, ni ninguna otra probanza que acredite tales extremos; obsérvese que el único que fuera aportado con el escrito inaugural fue solicitado recién 13 de abril de 2018. Es decir, con posterioridad a que el aquí demandado hubiera formalizado su oferta por el inmueble.

La importancia de lo hasta aquí expuesto queda de manifiesto a poco que se advierta que: 1) la autorización se otorgó por un plazo de 90 días corridos sin que se previera su renovación automática; y 2) el titular del dominio (Sr. Federico Fernando Foretic) falleció el 14/01/2018 (ver [contestación de oficio](#) efectuada por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 21).

Entonces, aun cuando nada se demostró en tal sentido, tomando como hipótesis de trabajo que la ya tantas veces mencionada autorización fue otorgada el 08/10/2017, ésta debió al menos renovarse en dos oportunidades (si se toma como plazo de referencia el de 90 días primigeniamente pactado) de forma previa a que se efectuara la reserva por





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

parte del Sr. Capanegra Bavera y, como mínimo, en una de ellas, el mandante ya se encontraba fallecido.

Así, incluso si se presumiera que efectivamente la accionante verificó en octubre de 2017 la validez del poder invocado por los hermanos Foretic (hecho tampoco acreditado), de todos modos no puede afirmarse que también lo controlara al tiempo de pactarse la renovación de la autorización por expiración del plazo acordado. De hecho apréciase que siquiera existe mención alguna por parte de la demandante sobre que así lo hiciera.

Lo hasta aquí dicho necesariamente me conduce a concluir que no comprobó adecuadamente la representación de los vendedores al tiempo de intermediar en la operación en la que intervino. Y ello, a la luz de las pautas establecidas en el citado art. 1353 del C.C.C.N., obstan al cobro de la comisión aquí pretendida, en tanto son circunstancias que debió haber conocido en virtud de su rol profesional (conf. Bueres, Alberto J., “Código Civil y Comercial de la Nación. Analizado, comentado y concordado” t. I, pág. 739, ed. Hammurabi, Bs. As., 2014).

Es que, en definitiva, incumplió con los deberes que el art. 1347 le impone. Estas exigencias son inherentes a las tareas que todo corredor inmobiliario ejecuta, a poco que se reflexione en que difícilmente se puede pretender intermediar en cuestiones que involucran la transferencia de una propiedad inmueble, si no se cuida con especial celo los aspectos vinculados a la legitimación para obrar de parte de quienes aspiran a concretar





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

negocios de esta índole (conf. CNCom, Sala A, “Nigro, Carlos Hernán c/ Tambone Amalia María Cristina y otros”, del 26/02/2010).

Como explica la doctrina, la inobservancia de las obligaciones legales por parte del corredor, además de impactar en su responsabilidad profesional provoca, también, la pérdida del derecho a toda retribución (ver Rivera-Medina, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, t. IV, págs. 216 y sgtes.).

No enerva la solución que aquí se propone, la circunstancia que finalmente el demandado adquiriera el inmueble de la calle Charcas.

Ello, en tanto tal resultado, lejos de ser producto de una intermediación exitosa por parte de la Sra. Mumbach, fue el fruto de la ardua negociación que éste debió realizar en el marco de la etapa de mediación prejudicial que inició contra los hermanos Foretic y en la cual, pese a también haber sido convocada, la aquí actora decidió dejar de participar (ver las actas aportadas por los justiciables junto a los escritos de [demanda](#) y [contestación](#)).

De hecho, estrictamente hablando, siquiera puede decirse que ese acuerdo fuera realizado entre las mismas partes que la malograda compraventa en la cual medió la accionante (además de pactarse en diversas condiciones y no reconocer como antecedente la intermediación





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

de la actora, sino los daños y perjuicios que le irrogaran los vendedores del inmueble).

Es que, a pesar de haber actuado mediante apoderado, lo cierto es que la autorización -sin perjuicio de todo lo ya dicho al respecto- habría sido otorgada por el Sr. Federico Fernando Foretic, pues la actuación de su hijo en ese acto fue como representante de aquél. Mientras que en la venta sucedida casi un año después de la fecha fijada para la frustrada primera operación, intervinieron los sucesores del causante por derecho propio (ver [escritura pública](#) del 27/06/2019).

Insisto, a criterio de esta Vocal preopinante no caben dudas que la oferta inicialmente efectuada por el demandado -en la cual se estableciera la comisión a abonar a la accionante- quedó definitivamente sin efecto cuando, por las razones ya referidas, se frustró la operación el 09/08/2018. Pues ese ofrecimiento, no solo fue efectuado a una persona que ya había fallecido varios meses antes (reitero lo ya dicho respecto a la actuación en carácter de apoderado de sus hijos), sino que, además, se encontraba condicionada al otorgamiento de un préstamo que quedó sin efecto (el accionado tuvo que volver a solicitarlo, sin lograr acceder a los términos inicialmente otorgados -tasa de interés, monto concedido-) y a la venta en simultaneo de su propiedad.

En cambio, lo acontecido con posterioridad a ese momento, ya no reconoce su génesis en una actuación útil de parte de la demandante. Más





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

bien, todo lo contrario, en alguna medida fue su accionar negligente lo que contribuyó a desencadenar -al menos respecto del Sr. Capanegra Bavera- un incumplimiento y los daños y perjuicios cuya reparación luego éste exigió de parte de los hermanos Foretic.

Y, en todo caso, el hecho que dentro de la negociación por este reclamo se acordara la venta del inmueble no significa que ello obedeciera a esa primigenia oferta ya anulada (como necesaria consecuencia de la falta de representación de quienes actuaron en su aceptación), sino -como vengo diciendo- fue una forma de compensar los perjuicios generados al aquí demandado (de ahí que, se entiende, se arribó a un importe sensiblemente inferior al acordado en abril de 2018).

En definitiva, la actitud de la accionante configuró un obrar culpable e imprudente, que en el marco de autos, demuestra una conducta negligente, inadmisibles en corredores inmobiliarios matriculados expertos y resulta suficiente para desestimar la pretendida comisión (arg. conf. CNCom. esta Sala, *in re*, “Citati Estela Luisa Rosario c/ Bologna, Gabriela Fernanda y otro s/ ordinario” del 28/11/2013).

Las antedichas conclusiones me eximen de considerar los restantes argumentos esbozados por la recurrente (conf. CNCom, esta Sala, *in re* “Perino, Domingo A. c/ Asorte S.A. de Ahorro para fines determinados y otros s/ ordinario”, del 27/08/1889; CSJN, *in re*: “Altamirano, Ramón c. Comisión Nacional de Energía Atómica”, del 13/11/1986; *ídem in re*: “Soñes,





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

Raúl c. Adm. Nacional de Aduanas”, del 12/2/1987; v. Fallos, 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros). Es que, según doctrina fijada reiteradamente por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el juez no tiene el deber de analizar todos y cada uno de los argumentos propuestos, sino tan sólo aquellos que a su criterio sean conducentes y posean relevancia para la decisión del caso (Fallos 258:304; 262:222; 272:271; 291:390; 297:140; 301:970; entre otros).

VII. Subrayo que es principio general en materia de costas que es la vencida quien debe pagar todos los gastos de la contraria y que el juez puede eximir de ellos al litigante vencido, si encontrare mérito para ello, debiendo aplicar tal excepción, restrictivamente.

Éstas, no importan una sanción para el perdedor, sino sólo el resarcimiento de los gastos realizados por la parte vencedora para ver reconocido su derecho. La finalidad perseguida es que tales erogaciones no graviten en desmedro de la integridad patrimonial de quien se ha visto obligado a litigar por la actitud de su contraria.

Desde tal perspectiva, no se advierte que medien aquí circunstancias arrimadas cuya peculiaridad fáctica o jurídica permita soslayar el criterio objetivo de la derrota (Cpr.:68). En consecuencia, las costas deberán imponerse en ambas instancias a la recurrente en su condición de vencida.





Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

Como consecuencia de lo expuesto propongo a mis distinguidas colegas: Rechazar el [recurso](#) de la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia dictada el [11/05/2021](#) con costas de esta instancia a cargo de la apelante perdidosa.

He concluido.

Por análogas razones, las Dras. María Guadalupe Vásquez y María Lilia Gómez Alonso de Díaz Cordero adhieren a la solución del voto que antecede. Con lo que se terminó este Acuerdo que firmaron las señoras Jueces de Cámara.

Oportunamente, incorpórese la foliatura correspondiente al Libro de Acuerdos Comercial Sala B, al momento de agregar esta sentencia digital en soporte papel.

ADRIANA MILOVICH

PROSECRETARIA DE CAMARA

Buenos Aires, Octubre 26 de 2021.

Y VISTOS:

Por los fundamentos del acuerdo que precede, se resuelve: Rechazar el [recurso](#) de la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia

Fecha de firma: 26/10/2021

Firmado por: MATILDE BALLERINI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MARIA LILIA GOMEZ ALONSO DE DIAZ CORDERO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: ADRIANA E. MILOVICH, PROSECRETARIA DE CAMARA

Firmado por: MARIA GUADALUPE VASQUEZ, JUEZA DE CAMARA



#34243943#306854565#20211026091948449



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
Sala B

dictada el [11/05/2021](#) con costas de esta instancia a cargo de la apelante perdidosa. Regístrese y notifíquese por Secretaría, conforme Acordadas N° 31/11 y 38/13 CSJN y devuélvase. Cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada N° 15/13 CSJN.

MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO

MATILDE E. BALLERINI

M. GUADALUPE VÁSQUEZ

Fecha de firma: 26/10/2021

Firmado por: MATILDE BALLERINI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MARIA LILIA GOMEZ ALONSO DE DIAZ CORDERO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: ADRIANA E. MILOVICH, PROSECRETARIA DE CAMARA

Firmado por: MARIA GUADALUPE VASQUEZ, JUEZA DE CAMARA



#34243943#306854565#20211026091948449