

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 06 de mayo de 2022. Reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, la Dra. María Marcela PÁJARO y los Dres. Emilio RIAT y Federico Emiliano CORSIGLIA, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "RAMPININI, OSCAR LUIS Y MARTINEZ, MIRIAN SUSANA C/ NOGA, PABLO ANDRES Y RUBIO, RICARDO RAUL S/ COBRO DE PESOS (Ordinario)" Nro.A-3EB-39-C2016 (R.C. 03649-20) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario doctor Alfredo Javier Romanelli Espil, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada la Dra. PÁJARO dijo:

I. Que corresponde resolver las siguientes apelaciones:

I. 1. La apelacion interpuesta por el codemandado Rubio en fecha 06/03/2020 (fs. 157) contra la sentencia del 02/03/2020, por la cual se resolvió hacer lugar a la demanda y condenar a Pablo A. Noga y Ricardo R. Rubio a restituir las sumas de dinero percibidas mas el daño moral, apelación concedida libremente y con efecto suspensivo en fecha 13/03/2020 (fs. 161), fundada 25-10-2021 (SEON 330986.), traslado contestado en fecha 28/11/2021 (SEON 376756).

Si bien la codemandada Noga también apeló la sentencia, el recurso fue declarado desierto por no haber sido fundado.

I. 2. La apelación interpuesta en fecha 17/06/2020 (fs. 163) por la Dra. Marta Hazuda patrocinante del codemandado Noga, contra la resolución de fecha 12/06/2020 que reguló honorarios a su favor, concedida la apelación en los términos del art. 244 en fecha 19/06/2020 (fs. 164). Asimismo contra el mismo auto interlocutorio en fecha 23/06/2020 (fs. 165) la letrada interpone recurso de aclaratoria, la que es resuelta en fecha 26/06/2020 a fs. 167. En fecha 13/07/2020 a fs. 170, la letrada Hazuda interpone nuevamente recurso de apelación contra esta última resolución por causar gravamen irreparable y a fs. 171 es concedida en los términos del art. 244 del CPCC.

I.3. El planteo de caducidad deducido por el Dr. Olguin, en fecha 05/05/2021 (SEON 126350), respecto de dicho recurso apelativo de honorarios. Corrido el traslado en los términos del art. 315 del CPCC, en fecha 14/05/2021 la Dra. Marta Hazuda (SEON

137670) contesta traslado y acompaña notificación personal del Sr. Noga.

## II. Antecedentes del caso:

Los actores se presentan solicitando la restitución del precio abonado como consecuencia de un contrato de compraventa por tres parcelas celebrado con el codemandado Pablo Andres Noga en fecha 1/02/2013, a través de la inmobiliaria Rubio propiedades de la cual el Martillero Ricardo Rubén Rubio es titular y en tal carácter codemandado en esta causa.

El juez de grado resolvió hacer lugar a la demanda y condenó a Pablo Andres Noga y a Ricardo Rubio a restituir las sumas de dinero percibidas mas el daño moral. Así, dispuso que los demandados debían devolver las sumas percibidas del siguiente modo: Noga, el precio y Rubio, la comisión.

Respecto al daño moral, el juez estableció la responsabilidad solidaria de ambos demandados, siendo imputable dadas las características que tuvo el accionar tanto de Rubio como de Noga.

Por último impuso las costas en un 83% al codemandado Noga y en un 17% a ambos codemandados y reguló honorarios.

III. En primer término, por cuestiones metodológicas, corresponde resolver el planteo de caducidad de instancia formulado por la parte actora, para luego resolver la apelación interpuesta contra la regulación de honorarios.

III. 1 Cabe señalar, que la caducidad de instancia se produce en este tipo de procesos ordinarios cuando no se instare su curso dentro de tres meses, computables desde la intimación petición de las partes o resolución o actuación del tribunal que tuviese por efecto impulsar el procedimiento, corriendo los días inhábiles, salvo los que correspondan a las ferias judiciales (conf. art. 310, inc. 2º y 311 del C.P.C.C.).

Asimismo podrá decretarse la caducidad de oficio sin intimar previamente al titular de la carga (artículo 315 del CPCC) y sin sustanciar el planteo de la contraparte, al advertir el vencimiento del doble plazo (artículo 316 del CPCC).

Así ha dicho el STJRN -con calidad de doctrina obligatoria- que: "la caducidad será declarada de oficio, sin otro trámite que la comprobación del vencimiento del doble de los plazos señalados en el art. 310, pero antes de que cualquiera de las partes impulsare el procedimiento" (artículo 316 del CPCC). Así, de acuerdo con la doctrina del Superior Tribunal de Justicia, sea que el órgano jurisdiccional advierta el transcurso del doble plazo por sí o por anoticiamiento de parte, debe declarar la caducidad sin sustanciación ni intimación; aunque mientras no la declara subsiste obviamente está la posibilidad de

que cualquiera de las partes impulse el trámite y purgue el plazo transcurrido hasta entonces" (STJRN-S1, "Sayus c/ Latorrez", 06/11/2017, 082/17; STJRN-SI, "Provincia de Río Negro c/ Suárez", 28/10/2015, 078/15; STJRN-S1, "Provincia de Río Negro c/ Sucesores de Aschkar", 15/09/2015, 063/15; STJRN-S1, "Cid Cid c/ Provincia de Río Negro", 05/06/2015, 040/15; STJRN-SI, "Tibet", 23/04/2012, 037/12; etcétera).

Más allá del objetivo transcurso en su momento del plazo de perención oficiosa (ver providencia de fs. 164 de fecha 19/06/2020 y lo manifestado por la letrada en fecha 14/05/21 en orden a lo dispuesto por el art. 316 CPCC) la recurrente, instó la notificación a su cliente de la regulación de honorarios, tal como fuera dispuesto en fecha 19/06/2020 y reiterado por esta Cámara el 16/12/2020. Por lo tanto, no procede aplicar dicha sanción.

Conforme doctrina del STJRN, la caducidad de oficio no se produce automáticamente ope legis sino ope iudicis, pero siempre antes de que se produzca una actividad impulsora de la parte; este sistema admite la purga o el saneamiento a través de actos posteriores al vencimiento del plazo legal pero realizados antes del dictado de la resolución judicial (cf. "ARAMBURU", Se del 10-12-2015).

Por ende y por el carácter restrictivo de la interpretación en esta materia, debe reconocerse la calidad interruptiva de la presentación de la letrada (la notificación acompañada) purgada y/o saneada la perención y en consecuencia la petición de declaración de caducidad deberá ser rechazada.

III. 2. Rechazada la caducidad de segunda instancia, queda por tratar la apelación de honorarios.

La apelación honoraria, debe concederse en los términos del art. 244 del CPCC, apelación que puede o no fundarse y en el caso de fundarse, concedida, debe ordenarse el traslado que dimana del criterio que estableció el STJ en autos: "BOTBOL, Marcos Luis c/HUSSMANN, Rodolfo César s/RENDICION DE CUENTAS s/CASACION" - Nº 29672/18-, sentencia de fecha 04-07-2018).

En el caso, la Dra. Hazuda no fundó su apelación y menos aún indicó en su escrito recursivo el motivo de la apelación.

Tampoco se advierte, a los fines de considerar modificar lo resuelto, que el Juez a quo haya omitido indicar suficientemente las pautas precisas aplicadas para arribar al monto regulado, de modo que su resolución ha sido motivada, ha mencionado las pautas de regulación y no ha incurrido en arbitrariedad ni afectado el derecho de defensa. Asimismo, en función de la naturaleza del asunto tratado, la importancia, calidad y

resultado de las tareas desarrolladas y, particularmente, la extensión de la misma, lo regulado a la letrada resulta suficiente (artículo 6, ley G 2212). En efecto, sella la suerte negativa del recurso, el hecho que la apelante omitió en su escrito recursivo agravarse de la regulación honoraria por alta o por baja.

Que la fundamentación de la apelación por honorarios sea facultativa para la apelante, no quita que se indique mínimamente la razón del recurso.

Por lo tanto corresponde confirmar la regulación honoraria en crisis, rechazando en consecuencia la apelación intentada, sin costas por la falta de oposición.

#### IV. Recurso de apelación interpuesto por Rubio:

Se agravia por la procedencia del rubro indemnizatorio daño moral, su distribución y cuantificación.

Así, indica que son falsas las premisas sobre las cuales el juez de primera instancia parte para establecer la condena solidaria por daño moral. Indica que es falso que los actores sufrieron "daño moral" -porque se les habría "impedido asentar su vivienda donde habían elegido"-, afirma que se trató de una inversión inmobiliaria, sujeta a la especulación.

Luego alegó que es incongruente que se lo condene solidariamente a pagar el daño moral, si el a quo lo condenó a restituir solo la comisión -pues rechazó el pedido de solidaridad sobre lo recibido por Noga- debió calcularse únicamente sobre el monto de su restitución, sin agregarle la de Noga.

En este sentido, indica que el fallo incurre en ultrapetita, pues los actores no demandaron un monto separado por daño moral, sino la adición del 20 % a la devolución de lo percibido. Por ello pretende que esa parte del fallo sea revocada, adecuándola al progreso de su condena a devolver únicamente lo que efectivamente recibió.

Además se agravia por la cuantificación del "daño moral". Manifiesta que no sabe por qué el juez de grado cuantifica el monto base en la suma de \$ 2.353.361,79, si dicha restitución corresponde solo a Noga o incluye también la suya, ni por qué el 17 % de esa suma sería "daño moral".

Por último solicita se deje sin efecto el daño moral reclamado, caso contrario se limite su condena al 20 % de la comisión que debe restituir y se adecúen las costas al porcentaje que debe restituir.

La parte actora contesta el traslado, solicitando se rechace el recurso, diciendo resumidamente que el propio codemandado al contestar demanda dice depositar el

monto que había cobrado con mas el 20 % de daño moral, aceptando la procedencia del rubro.

En lo que respecta a la distribución del daño moral entre los codemandados, refiere que la sentencia se ajustó a lo pedido en demanda. Y por último indica que la cuantificación del daño moral fue fundada y determinada, y que la transcripción y referencia que hace al respecto corresponde a la distribución de las costas, cuestión que, más allá de las argumentaciones vertidas en su escrito recursivo, no fue cuestionada.

V. Análisis y solución de este punto:

En referencia a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (por Ley Nacional 26.994), y conforme al principio de irretroactividad de las leyes dispuesto en su artículo 7 corresponde aclarar que resulta de aplicación la ley vigente a la fecha en que se produjo el suceso que motiva la presente, cuyas consecuencias se consumaron con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial.

Daño moral:

Los agravios de la codemandada, tal como se indicó precedentemente, refieren a la procedencia del rubro indemnizatorio daño moral, su distribución y cuantificación.

La primera cuestión relativa a la procedencia de este rubro indemnizatorio deberá ser rechazada en tanto no ha sido controvertida, a pesar de lo manifestado por el recurrente en su expresión de agravios.

En el caso, el codemandado Rubio al contestar demanda se allanó a la pretensión de los actores, dando en pago el monto percibido por comisión con mas intereses y una suma en concepto de daño moral correspondiente al 20 % de la comisión. Es de resaltar que si bien se lo dió por allanado (ver fs. 82), la parte actora interpuso recurso de revocatoria contra dicha decisión, y a fs. 88 se dejo sin efecto y se hizo lugar al recurso por no haberse dado el debido traslado.

Entonces, la procedencia en sí del daño moral no es una cuestión de la que el codemandado pueda agravarse, por no haber sido controvertida.

V.1 En el caso, corresponde tan solo analizar los agravios referentes a la cuantificación del daño moral y su distribución entre los codemandados.

V. 1. a) Resultan inadmisibles las críticas relativas a la condena en forma solidaria de los codemandados a indemnizar el daño moral causado a los actores.

El ejercicio de la actividad de los Corredores Públicos se encuentra regulada a nivel nacional por la ley 20.266, los arts 1345 a 1355 del Código Civil y a nivel provincial por la Ley 2051.

El nuevo Código Civil y Comercial enumera las obligaciones que asume el corredor en el art. 1347.

El art. 36 del dec.-ley 20.266/1973, hoy derogado y sustituido por el art. 1347 del CC, enumeraba las obligaciones que se encontraban a cargo del corredor, así establecía un listado de obligaciones a cargo del corredor más numeroso y puntilloso que el que prevé el nuevo texto legal.

Si bien se eliminaron las obligaciones que exigía el inc. c, que imponía al intermediario comprobar la existencia de los instrumentos de los que surgiera el título invocado por el enajenante y, cuando se tratara de bienes registrables, pedir los informes de dominio e inhibición e interdicciones del transmitente, mantiene la obligación genérica del corredor de actuar de buena fe, con lealtad y diligencia, para que los contratantes puedan encontrarse en condiciones de celebrar un negocio con pleno conocimiento de sus elementos centrales y de sus circunstancias accesorias (cf. Zabala Rodríguez cit. en Código Civil y comercial de la Nación Comentado Rivera, Medina Tomo IV, Mariano Esper pág. 206).

Así se ha dicho que "La obligación del corredor de informar a los contratantes con precisión es histórica: ya lo establecía el viejo art. 98, Cód. Com.. Los corredores que procedan de una manera distinta y que con sus exposiciones falsas o inexactas indujeran a celebrar un contrato perjudicial a los intereses de la persona cuya voluntad determinan por este medio, responderán de los perjuicios ocasionados que le irrogaren (Obarrio)". (Código Civil y comercial de la Nación Comentado Rivera, Medina Tomo IV pág.. 207). Tal como lo hizo notar la sentencia se trata de un acto único y las consecuencias dañosas son también únicas, más allá de la pluralidad de actores. "Los codemandados actuaron de manera que el accionar de ambos produjo un único hecho dañoso que ahora debe ser reparado. La obligación de hacerlo es solidaria pues el vínculo es uno solo. El vendedor que no era dueño y que nunca lo fue, así como el corredor inmobiliario que sabía eso y lo ocultó o que no se ocupó de constatarlo siendo su obligación, sumando la ficción de la hipoteca incorporada al boleto, fueron partes inescindibles de una maniobra que terminó con la imposibilidad por parte del comprador de recibir lo adquirido. La participación de ambos resultó igualmente importante y crítica para que se diera ese resultado y es entonces que ambos están igual y solidariamente obligados al resarcimiento".

El codemandado Rubio, debió realizar todos los actos conducentes para procurar la celebración del negocio cumpliendo con las obligaciones propias de su profesión. Debió

obrar con prudencia y conocimiento de su actividad profesional, ajustando su conducta a las reglas que regulan su actividad.

La propia profesionalidad por la tarea asumida y la omisión del corredor, determinan su negligencia, dando lugar a su responsabilidad profesional, por lo que debe responder por los daños ocasionados.

Sentado lo expuesto, resulta insoslayable que el daño moral sufrido por los actores resultó de la frustración del contrato de compraventa oportunamente celebrado en el cual ambos demandados participaron, uno en carácter de vendedor y otro en ejercicio de su profesión, originando un daño único por el que se impuso una condena solidaria.

Asimismo la jurisprudencia ha dicho que el carácter de corredor inmobiliario supone un grado de especialidad acorde con la tarea a desempeñar (ley 20.266, reformada por ley 25.028). "Ello obliga a la accionante a obrar con prudencia y conocimiento de su actividad profesional. Ergo, no es serio 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 actividad, indicando el marco de su desempeño y obligaciones...", "...Es obvio que Citati no dio acabado cumplimiento con la normativa aplicable a su actividad, del modo que es obligatorio para aquélla, toda vez que, mediante una simple precaución hubiese podido corroborar que la autorización de venta era absolutamente contraria a la ley..." (Citati, Estela Luisa Rosario c. Bologna, Gabriela Fernanda y otro s/ ordinario ? 28/11/2013 CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO COMERCIAL, SALA B).

Al respecto también se dijo: "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 negocios de esta índole (CNCom, Sala A, "Nigro, Carlos Hernán c. Tambone Amalia María Cristina y otros", 26/02/2010).

V. 1. b) Cuantificación del daño:

Al respecto es de resaltar que el Juez no estableció el monto de condena por daño moral en base al monto base de \$ 2.353.361,79 que utilizó para regular los honorarios, cuestión que no ha sido materia de agravios, sino que homologó lo pretendido por la actora en la demanda, esto es la suma de \$100.000, calculada en base a lo que aproximadamente representaba el 20 % del capital a devolver al momento de la demanda. Dicho monto fue correctamente estimado al momento de la sentencia y



resulta razonable a los fines de suministrar una compensación por el daño injustamente padecido por los accionantes, en sus afecciones íntimas.

La reparación del daño moral intenta poner valor a padecimientos que de por sí no son susceptibles de traducirse en dinero. De allí la teoría -hoy recogida expresamente en el Código Civil y Comercial- de las "satisfacciones sustitutivas y compensatorias" que el dinero puede proporcionar.

Por último cabe mencionar, tal como lo hacen la parte actora al contestar el traslado del memorial, que la distribución de las costas no fue cuestionada más allá de lo que deja entrever el codemandado en su escrito recursivo.

Conclusión:

Todo lo hasta aquí meritado es más que suficiente para discernir la suerte negativa del recurso, porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios, conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes, siendo bien conocido cómo los Jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, bastando que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (CSJN, Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etc.; STJRN, 11/ 03/ 2014, "Guentemil", Se. 14/14; STJRN, 28/06/2013, "Ordoñez", Se. 37/13, etc.).

VI. Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión principal resuelta deben imponerse al codemandado Ricardo Rubio vencido por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (artículos 68 y 69 del CPCCRN).

VII. Que los honorarios de segunda instancia del Dr. Olguin por un lado (abogado de los actores) y del Dr. Ansaldi por otro (abogado de Ricardo Rubio) deben regularse respectivamente en el 30 % y el 25 % de lo regulado primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

VIII. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente:

Primero: Denegar el planteo de caducidad de instancia articulado por la parte actora, sin costas.



Segundo: Confirmar la regulación honoraria de fecha 12/06/2020, sin costas en razón de la falta de oposición.

Tercero: Confirmar la sentencia definitiva de fecha 02/03/2020 en cuanto fue apelada.

Cuarto: Imponer las costas de esta segunda instancia por la cuestión principal al codemandado Ricardo Rubio, por no existir motivos para apartarnos del principio objetivo de la derrota.

Quinto: Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Olguin por un lado (abogado de los actores) y del Dr. Ansaldi por otro (abogado de Ricardo Rubio) respectivamente en el 30 % y el 25 % de lo regulado primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

Sexto: Protocolizar, Registrar y Notificar lo resuelto por Secretaría.

Séptimo: Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

A igual cuestión el Dr. CORSIGLIA dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 271 del CPCCRN).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Denegar el planteo de caducidad de instancia articulado por la parte actora, sin costas.

Segundo: Confirmar la regulación honoraria de fecha 12/06/2020, sin costas en razón de la falta de oposición.

Tercero: Confirmar la sentencia definitiva de fecha 02/03/2020 en cuanto fue apelada.

Cuarto: Imponer las costas de esta segunda instancia por la cuestión principal al codemandado Ricardo Rubio, por no existir motivos para apartarnos del principio objetivo de la derrota.

Quinto: Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Olguin por un lado

(abogado de los actores) y del Dr. Ansaldi por otro (abogado de Ricardo Rubio) respectivamente en el 30 % y el 25 % de lo regulado primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

Sexto: Protocolizar, Registrar y Notificar lo resuelto por Secretaría.

Séptimo: Devolver oportunamente las actuaciones.

MARÍA MARCELA PÁJARO EMILIO RIAT FEDERICO EMILIANO CORSIGLIA

Jueza de Cámara Juez de Cámara Juez de Cámara

firmado digitalmente firmado digitalmente firmado digitalmente

Dejo constancia que ha sido firmado digitalmente el instrumento que antecede en los términos y alcances de la Ley Nac. 25506 y Ley A 3997, Res. Nro. 398/05 y Ac. Nro. 12/18-STJ. Conste.

Firmado digitalmente: ALFREDO JAVIER ROMANELLI ESPIL -Secretario de Cámara-