



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

En Buenos Aires a los diesiocho días del mes de julio de dos mil veinticinco, reunidos los Señores Jueces de Cámara fueron traídos para conocer los autos “**HERRMANN, JUDITH LILIANA contra ALTOBELLINI, SILVIA HAYDEE Y OTRO sobre ORDINARIO**”, EXPTE COM 19298/2021; en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: [vocalía N° 17, N° 16 y N° 18](#). Dado que la vocalía N° 18 se halla actualmente vacante, intervendrán el Dr. Ernesto Lucchelli y la Dra. Alejandra N. Tevez (art. 109 R.J.N.).

Se deja constancia que las referencias de las fechas de las actuaciones y las fojas de cada una de ellas son las que surgen de los registros digitales del expediente.

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

¿Es arreglada a derecho la [sentencia](#) apelada del 28 de octubre de 2024?

El Sr. Juez de Cámara Dr. Ernesto Lucchelli dice:

I. Antecedentes de la causa.

a. **Judith Liliana Herrman** (en adelante, “Herrman”) [demandó](#) a Silvia Haydee Altobelli (en adelante, “Altobelli”) y a Iglesias Negocios Inmobiliarios SA (en adelante “Iglesias Negocios”), por incumplimiento de compraventa y daños y perjuicios (v. [documentación](#)).

Explicó que el 20/1/2018 suscribió en la inmobiliaria Iglesias Negocios una reserva para la adquisición de un inmueble ubicado en el Barrio de San Andrés, en la calle Italia 5208, Lote 198, Dique Luján Provincia de Buenos Aires.

Mencionó que en esa época resultaba de vital importancia para ella conseguir una propiedad, pues había finalizado el contrato de alquiler donde residía y además, tenía el apoyo del Banco Supervielle con un crédito con tasas muy beneficiosas que le permitía dejar de ser inquilina.

Señaló que a fin de reservar el inmueble por el cual pagaría la suma de u\$s 285.000 entregó una seña de u\$s 1.000. Aclaró que la reserva tenía un plazo de cinco días corridos para ser conformada por la propietaria del inmueble Altobelli. Indicó que la inmobiliaria le comunicó que la vendedora



había aceptado la oferta y que, en consecuencia, debía ir a hacer un refuerzo de seña de u\$s 14.000. Enunció que esa suma fue entregada a la empleada de la inmobiliaria Natalia Romano y que se dejó constancia en la reserva de compra.

Manifestó que, para su sorpresa y a pesar de tener la aprobación del crédito bancario, la inmobiliaria se comunicó para avisarle que la vendedora se había arrepentido de realizar la operación.

Aludió a los daños extrapatrimoniales que esto le ocasionó, sumado a que las condiciones crediticias del banco se mantenían hasta el 15/3/2018 y que luego de esa fecha variarían.

Relató que en ese contexto, se vio obligada a celebrar otra operación de urgencia, a un precio mayor y sin estar del todo convencida de la elección.

Resaltó que la vendedora y la inmobiliaria no accedieron inicialmente a devolverle la seña y que luego solo le hicieron entrega de los u\$s 15.000, pero sin respetar lo previsto por el 1059 CCCN que dispone que ante el arrepentimiento, correspondía la restitución de la seña doblada.

Adujo que al mes de que la vendedora le canceló la operación se enteró que le vendió el inmueble a otra persona y por un valor similar al que ella había ofrecido.

Requirió la aplicación de las disposiciones de la Ley de Defensa del Consumidor.

Enunció los daños y perjuicios, entre los que reclamó: a) el resarcimiento del daño moral que estimó en \$150.000; b) el daño emergente: por el cual solicitó la suma de u\$s 15000. Requirió que sobre esta última se aplique una tasa de interés moratorio del 8% de acuerdo con lo previsto en la jurisprudencia dominante del fuero.

b. Altobelli contestó demanda y solicitó su rechazo. Alegó que nunca conformó la oferta y que únicamente firmó la aceptación de la reserva. Indicó que ese monto le fue devuelto por la inmobiliaria, pero que nunca estuvo en su poder (v. documentación).

Resaltó, entonces, que con su firma únicamente recibió los u\$s 1000 pero que le entregó u\$s 14000 a otra persona y que eso no cuenta con su firma.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

Alegó que la recepción de la reserva la obligaba, para el caso del arrepentimiento, a devolver dicha suma sin ninguna otra adicional.

Enunció que la validez de la mencionada reserva se encontraba condicionada al otorgamiento de un crédito en favor de la oferente por el Banco Supervielle, durante el plazo máximo de cuarenta días desde que la firmó. Añadió que en el texto se consignó expresamente que “Aprobado el crédito, la presente adquirirá el carácter de seña.” Arguyó que nunca se acreditó el crédito ni tampoco se suscribió boleto ni se efectuó notificación dirigida a escriturar.

Distinguió a la seña de la reserva y alegó que en la primera, la frustración del negocio por culpa de una de las partes obliga a la otra a devolver el doble de la misma o perderla, pero que en el caso de la reserva, la cancelación obliga a su íntegra devolución sin duplicación alguna.

Mencionó que mientras se encontraba a la espera de que la compradora cumpliera con la acreditación de la obtención del crédito la inmobiliaria la convocó a una reunión en su local con la actora y su pareja y que concurrió acompañada por María Agustina Ciurca.

Explicó que para su sorpresa total y absoluta, en la reunión la demandante y su conviviente le pidieron la posibilidad de poseer la casa de forma urgente pues el hijo de la demandante empezaba las clases del jardín y necesitaba estar adaptado. Señaló que ella se negó a dicha propuesta, pues si bien se había iniciado el trámite de agrimensura que demoraba entre uno y cuatro meses, sin esa documentación, el préstamo que tenían preaprobado no se iba a otorgar por parte del banco. La accionante de manera incomprensible, adujo que nunca se le había explicado eso y añadió que se le iba a terminar el contrato de alquiler.

Destacó que la reunión se puso muy tensa y que la actora adoptó una postura amenazante y en ese contexto, personal de la inmobiliaria los invitó a retirarse de la sucursal, y quedaron solas la actora y su cónyuge, quien insistía en tener la posesión de su hogar con independencia de su voluntad.

Manifestó que por esas actitudes, se tornó imposible hacer la operación, por su exclusiva culpa.



Relató que no es cierto lo invocado por la actora, sino que recién seis meses después. Alegó, asimismo, que respondió oportunamente a la intimación de la actora solicitando su rechazo.

Negó que existiera una relación de consumo pues arguyó que no puede ser calificada como proveedora, en cuanto vendió la única propiedad que tenía.

c. Iglesias Negocios interpuso excepción de falta de legitimación pasiva y luego, contestó demanda (documentación).

Indicó que la excepción interpuesta era manifiesta y la fundó. Destacó que en el escrito de inicio la accionante no aclaró cuál es la naturaleza ni alcance de su responsabilidad. Manifestó que la actora se limitó a efectuar un relato pero que de este ni siquiera se desprende que no sea titular de la relación jurídica sustancial base del reclamo. Resaltó que, en su caso, el reclamo solo lo pudo dirigir contra Altobelli y no contra ella, aun cuando también es improcedente respecto de la codemandada.

En subsidio, contestó la demanda. Señaló que, tal como surge de la documentación que acompaña la actora, lo que suscribió fue una reserva y que, habiéndose arrepentido una de las partes, se le restituye la suma al reservante.

Dijo que la demandante le comunicó la concesión del crédito y que los términos de la oferta de reserva que efectuó por la suma de u\$s 1000 fueron notificadas a la codemandada y fueron aceptados. Añadió que luego de la ampliación de la reserva en la suma de u\$s 14000 la accionante solicitó una reunión con los propietarios para discutir los pormenores de la operación. En ese encuentro, solicitó la posesión del inmueble pero que aún no contaba con los fondos para la realización de la operación. En ese contexto, la inmobiliaria resaltó que Altobelli se negó a aceptar la ampliación de la reserva.

En consecuencia con la falta de notificación del otorgamiento del crédito, y al haber fracasado el negocio, le restituyó la suma que había recibido en carácter de reserva.

Se opuso a la procedencia de los rubros indemnizatorios y negó que resulte aplicable la LDC, pues su intervención no puede ser calificada como la de un proveedor.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

d. El tratamiento de la excepción de falta de legitimación pasiva fue diferido para la etapa de la sentencia definitiva.

II. La sentencia de primera instancia.

El magistrado de grado dictó sentencia el 3/8/2024. Receptó la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por Iglesias Negocios e impuso por su orden las costas derivadas de dicha excepción, por considerar que no generaron una incidencia autónoma que devengue costas propias. Por otro lado, admitió parcialmente la demanda contra Altobelli y la condenó a pagar a la actora la suma de U\$S 1.000 como devolución de seña doblada con más los intereses a la tasa del 7% desde el 26/1/2018.

Para así decidir en primer término, refirió a las reglas que deben tenerse en cuenta en materia de prueba y las consecuencias derivadas de las mismas. Luego de ello, analizó si el negocio invocado al inicio encuadra o no como una relación de consumo y juzgó que de acuerdo con los términos del art. 2 no podía calificarse a Altobelli como una proveedora y por ende, no puede considerarse a esta relación como de consumo.

Luego, refirió al documento de reserva de compra y consideró que Iglesias Negocios actuó únicamente como intermediario, pero sin tener relación de dependencia con ninguna de las partes.

Indicó que el instrumento acompañado es una reserva y que, como tal, brinda prioridad al interesado sobre otros que tuvieran intención de comprar. Aclaró que la reserva es un acuerdo frágil y que en caso de que alguna de las partes optase por no seguir adelante con el negocio, solo corresponde la restitución al comprador, si el que hubiera negado su consentimiento fuera el vendedor.

Alegó que de acuerdo con las constancias del expediente y lo indicado en el documento se verifica que la aprobación del crédito fue el 2/6/2018 y que en esa misma fecha se lo comunicó a la inmobiliaria por correo electrónico. Enunció que recién a partir de ese momento, la reserva tomó el carácter de seña, en los términos indicados en el propio documento.

Destacó que el 20.01.2018 las partes firman el documento de reserva de compra por U\$D1.000, donde se previó que su validez se encontraría condicionada a que, dentro del plazo de 40 días a partir de su firma, la actora debería comunicar la aprobación del crédito.



Estimó, asimismo, que el 25.01.2018 la actora realizó un refuerzo de la reserva y que el monto ascendió a una suma total de U\$D15.000. Ello, sin perjuicio de que ese refuerzo no cuenta con la conformidad de Altobelli.

Destacó que la accionante le comunicó a la inmobiliaria la aprobación del crédito, dentro del plazo 40 días que estaban previstos en el instrumento de reserva.

De allí que concluyó que fue a partir de ese momento que la reserva había adquirido carácter de seña, razón por la cual debía devolverse doblada (art. 1059 CCCN). Destacó que finalmente la inmobiliaria devolvió la suma de U\$D15.000 a la actora.

Adujo que, de acuerdo con lo sucedido y que se desprende de su relato, si la vendedora del inmueble hubiese sido la receptora de la totalidad del dinero que entregó la actora como seña y principio de ejecución del contrato, podía pedir la restitución de la misma doblada, mas en el caso no la vendedora recibió únicamente la suma de u\$s1000 y a la inmobiliaria le fueron entregados los u\$s14.000 que fueron recibidos como una reserva "ad referendum". En consecuencia, juzgó que si correspondió admitir el reclamo de la actora relativo a los u\$s1.000, en tanto estos fueron recibidos por la vendedora y por ello, corresponde que esa suma le sea restituida doblada.

Aclaró que ello por virtud de la naturaleza que tomó ese depósito a partir de que se comunicó la aceptación, por lo que en caso de arrepentimiento, correspondía que le devolviera dicho depósito de u\$s 1.000 doblados.

Con relación a los u\$S 14.000 aclaró que el corredor los recibió como un depositario del dinero y que, una vez cumplidas las condiciones previstas en el contrato, debía ser entregado a la parte vendedora. Resaltó que el corredor no resultaba parte de la operatoria y, por ello, receptó la excepción de falta de legitimación pasiva que interpuso Iglesias Inmobiliarios.

Condenó a Altobelli a abonar a la demandante la suma de u\$s 1000 con más una tasa de interés del 7% desde el 26/1/2018, fecha en la que debió ser restituido el dinero.

Rechazó, por el contrario, la indemnización por daño moral al considerar que la conducta acreditada de la demandada no alcanzaba para admitir dicho resarcimiento.

III. Los recursos.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

Contra dicho pronunciamiento interpusieron recurso de apelación todas las partes: Iglesias Negocios Inmobiliarios, Altobelli y la actora y sus recursos fueron concedidos libremente a fs. 423, fs. 425 y fs. 427 respectivamente.

En fs. 477 se llamaron los autos para dictar sentencia en el orden establecido en el sorteo practicado en fs. 478 (Cpr. 268).

La Sra. Fiscal ante esta Cámara respondió la vista indicando que no debía intervenir, por tratarse de cuestiones ajenas a los intereses que le fueron encomendados (120 CN).

IV. Los agravios.

1- Fundó su recurso la actora y mereció respuesta de Altobelli y de Iglesias Negocios Inmobiliarios.

La parte actora invocó en sus agravios que: i) la sentencia fue arbitraria en cuanto no consideró de manera adecuada el rol de la inmobiliaria y no aplicó la LDC, ii) correspondió el pago de una suma adicional igual al total entregado como reserva, pues una vez aprobado el crédito, adquirió el carácter de seña, iii), debió admitirse el resarcimiento por daño moral, y iv) cuestionó la tasa de interés sobre los montos de condena.

2- Los fundamentos de Altobelli merecieron respuesta de la accionante.

De su lado Altobelli postuló en su recurso que: i) el monto entregado por la actora fue en concepto de reserva y no pudo ser calificado como seña, por lo que no correspondió que se la condenara al pago de la "seña doblada", ii) cuestionó la imposición de las costas derivadas de la acción, pues la demandante fue sustancialmente vencida en los montos que reclamó y se receptó un porcentaje mínimo de su reclamo.

3- Los agravios de Iglesias Negocios Inmobiliarios fueron contestados por Altobelli y por la demandante.

Cuestionó, sustancialmente, la imposición de costas derivadas de la excepción de falta de legitimación pasiva y de la demanda. Alegó que la acción entablada en su contra fue rechazada de manera íntegra, por lo que no correspondió distribuir los gastos por su orden. Respecto de las costas derivadas de la demanda y en razón de que solo fue admitida un 3,33% de lo reclamado, arguyó que resultó perdidosa la actora.

IV. La solución.



1. Aclaración preliminar.

Diré, liminarmente, que el análisis de los agravios esbozados por las quejas no seguirá necesariamente el método expositivo por ellas adoptado; y que no atenderé todos los planteos recursivos, sino sólo aquéllos que estime esenciales y decisivos para dictar el veredicto en la causa (conf. CSJN, “Altamirano, Ramón c/ Comisión Nac. de Energía Atómica”, del 13.11.86; ídem, “Soñés, Raúl c/ Adm. Nacional de Aduanas”, del 12.02.87; *bis* ídem, “Pons, María y otro” del 6.10.87; *ter* ídem, “Stancato, Carmelo”, del 15.9.89; y Fallos 221: 37, 222: 186, 226: 474, 228: 279, 233: 47, 234: 250, 243: 563, 247: 202, 310: 1162; entre otros).

Así porque los magistrados no están obligados a seguir a las partes en cada una de las argumentaciones, ni a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino sólo aquellas estimadas conducentes para fundar sus conclusiones (CSJN, Fallos: 272: 225; 274: 113; 276: 132; 200: 320; esta Sala, mi voto, *in re*, “Bocci Jorge Humberto c/ Inmobiliaria Prisa S.A. s/ ordinario” del 10/10/19, entre muchos otros).

Por otro lado y por una cuestión de orden lógico de prelación, aclaro que abordaré en primer término los agravios de la actora contra el modo en que fue admitida la acción, en especial el alcance de la cuantía del monto entregado en concepto de seña, para luego y en función de lo que se decida, analizar los de las demandadas.

2. Recurso de Hermann

2.a. Arbitrariedad

La accionante introdujo, aunque de manera tangencial, que la decisión bajo examen fue arbitraria al no haber aplicado la Ley de Defensa de Consumidor.

Recuerdo que una decisión judicial adolece de tal vicio cuando omite el examen de alguna cuestión oportunamente propuesta y cuya valoración resulta inexcusable para las circunstancias probadas en la causa y para la posterior aplicación del derecho vigente, o cuando se prescinde del claro e imperioso mandato de la ley, siempre que afecte de manera sustancial el derecho del impugnante y, lo silenciado sea conducente para la adecuada





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

solución de la causa (Conf. CSJN, in re, Villarruel, Jorge c/ CNA y S s/ Sumario, del 17.11.94), o cuando se falla sobre la base de una mera aserción dogmática; hipótesis éstas que cabe descartar en la especie.

Como sostiene desde antaño la Corte Federal, la tacha de arbitrariedad requiere la invocación y demostración de vicios graves en el pronunciamiento, razonamientos ilógicos, o contradictorios, o aparentes y apartamiento palmario de las circunstancias del proceso (cfr. CSJN, 07/04 /.92, "De Renzis, Enrique A c/Aerolíneas Argentinas", 1993-III, Síntesis, JA), lo que no sucede en la resolución de grado.

Ciertamente, el juzgador tiene la facultad y el deber de analizar los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente la realidad fáctica, subsumiéndola en los preceptos jurídicos que la rigen, con prescindencia de los fundamentos enunciados por las partes.

En el caso, de la sentencia de grado, se desprende que el magistrado tuvo en consideración el rol que asumió cada una de las partes en el negocio invocado en la demanda y, en consecuencia con el alcance de las prestaciones convenidas y el modo de ejecutarlas, es que receptó la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la codemandada, Iglesias Negocios. Luego, en el contexto en el que quedó planteada la cuestión a decidir, juzgó que no resultaba aplicable la Ley de Defensa del Consumidor,

En ese orden de ideas, a mi criterio, el fallo en crisis es coherente y concreto, está adecuadamente fundado y expone suficientemente las razones que las circunstancias sustentan, carece de contradicciones y el criterio de análisis empleado se ajusta a las premisas que sirven de antecedente a sus conclusiones.

Por virtud de lo expuesto, no se le puede imputar el carácter de arbitraría a la sentencia de grado.

2.b. Falta de legitimación de la codemandada Iglesias Negocios.
Aplicación de la LDC.

La actora dirigió su queja a la recepción en el decisorio de grado de la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por Iglesias Negocios Inmobiliarios. Funda su queja en el hecho de que el anterior sentenciante descartó la aplicación al caso de la LDC. Sostuvo que, a raíz de la



intervención de la citada co-demandada, que es una empresa que se dedica profesionalmente al corretaje inmobiliario, la relación que la unió a las demandadas era una relación de consumo y, por lo tanto, debía analizarse desde la perspectiva de la LDC.

Indicó que la compra de la vivienda con la finalidad de que sea residencia de la familia, la operación suele hacerla con el corredor, sin tener vínculo con la vendedora. Añadió que no se contactó con la vendedora y que ni siquiera fue citada al local cuando Altobelli se negó a vender la propiedad.

Destaco que, por virtud de lo previsto por el art. 3 LDC, en caso de duda debió estarse a la solución más favorable para el consumidor.

Adelanto que el agravio no habrá de prosperar.

En primer lugar los cuestionamientos vinculados con la *legitimatio ad causam*, consisten en general en la ausencia de identidad entre la persona del demandado y aquella contra la cual se concede la acción (Carli, Carlo, “La demanda civil”, p. 227, B, Ed. Retua, La Plata, 1991) y procede cuando o bien el actor no es la persona idónea o habilitada para discutir en punto al objeto litigioso o que la persona o personas demandadas no son las que pueden oponerse a la pretensión del actor o respecto de las cuales es viable emitir una sentencia de mérito o de fondo (CNCom, Sala C, 07.05.93, “Sotomayor, Jorge c/ Banco Supervielle Societe Generale”).

Debe demostrarse la calidad de titular del derecho del demandante y la calidad de obligado del demandado, pues la legitimación es la idoneidad de la persona para realizar un acto jurídico eficaz, inferida en su posición respecto del acto, y se diferencia de la capacidad en que ésta expresa una aptitud intrínseca del sujeto, mientras que aquella se refiere directamente a la relación jurídica y, sólo a través de ella, a los sujetos (Morello-Sosa -Berizonce, “Códigos ...”, Tº IV, p. 334) (CNCom, Sala C, 31.03.95, “Sanatorio Güemes SA c/ Bamballi, Elías”).

Debo recordar que la accionante basó su reclamo estrictamente en lo que ella consideraba un incumplimiento de lo previsto en el art. 1059 CCyC por parte de la demandada Altobelli. Así, luego de referir a los antecedentes fácticos del caso en su escrito de inicio, indicó que: “En resumen, ante el efecto confirmatorio que le atribuye el ordenamiento legal a la seña, y en este caso, el arrepentimiento del vendedor, debe restituirse a la parte





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

compradora el doble de la seña entregada tal y como lo estipula el ARTICULO 1059 CCCN“.

De allí que los hechos que imputa a sus adversarias se vincularon con la conducta de la vendedora y si bien pretendió extender esa responsabilidad a la inmobiliaria codemandada, en el escrito inicial no imputó respecto de ésta última ningún acto u omisión que la hiciese susceptible de ser legitimada pasiva en la presente acción.

En ese contexto, resulta relevante señalar que la relación entablada por la accionante con la vendedora de la propiedad no puede ser calificada como proveedora, en los términos del art. 2 de la LDC y, en consecuencia, no se encuentra alcanzada por la normativa consumeril. Tal afirmación torna inaplicable la responsabilidad solidaria en los términos planteados por Herrmann.

Con relación a la codemandada en tanto no luce que la acción se funde en un incumplimiento de ésta última sino que la frustración de la operación se debería al arrepentimiento de la vendedora, el caso queda subsumido dentro de la normativa específica que rige estos supuestos y cuya violación fue atribuida a la co-demandada Altobelli por la accionante (art. 1059 CCyC).

Tampoco desconozco que en su expresión de agravios, la actora ensaya ciertas imputaciones contra el obrar de la inmobiliaria. No obstante, tales manifestaciones recién fueron efectuadas en esta instancia, por lo que no pueden ser tenidas en cuenta a los efectos de resolver el pleito (art.277 CPr). En razón de lo expuesto, se advierte acertada la decisión del magistrado de grado en cuanto al modo de analizar la intervención de la inmobiliaria.

2.c. Calificación de las sumas adicionales entregadas por la actora a la inmobiliaria.

La actora critica el decisorio apelado por considerar que el monto de condena debió ser de US15.000 en razón de que esa cifra habría sido la que entregó como seña a las demandadas y, por aplicación de lo previsto en el art.1059 CCyC, debía restituírsele otro tanto.

Mencionó que el dinero que entregó como reserva adquirió el carácter de seña el 6/2/2018, pues en el documento que le habían entregado dejaron asentado que “Se realiza un refuerzo de seña de



DOLARES ESTADOUNIDENSES CATORCE MIL (U\$S 14.000) quedando en total como reserva de compra DOLARES ESTADOUNIDENSES QUINCE MIL (U\$D 15.000)“. Agregó que todo el dinero que se entregó en carácter de reserva, adquirió el de seña al aprobarse el crédito.

Arguyó que, de haber ocurrido la situación contraria, es decir, si quien se hubiera arrepentido era la compradora, hubieran reclamado el pago de la seña doblada por u\$s15000.

Insistió, entonces, en que entregó en dos oportunidades una suma en concepto de reserva y que sabía que, una vez aprobado el crédito prendario solicitado, adquiriría el carácter de seña. Añadió que la inmobiliaria es responsable por su actuación de manera solidaria con la vendedora.

Cuestionó la afirmación de la inmobiliaria al contestar demanda, en cuanto dijo que a su entender nunca hubo seña, porque el crédito no habría sido aprobado, lo cual no es cierto. Alegó que la vendedora no puede desconocer la entrega de los u\$s14.000, argumentando que la inmobiliaria no se lo comunicó.

Adelanto que tampoco habrá de prosperar este agravio.

De los documentos acompañados por las partes surge que inicialmente la actora hizo una reserva por el inmueble que vendía Altobelli por la suma de u\$s 1.000, condicionada al otorgamiento por parte del Banco Supervielle de una facilidad financiera. Del texto de la reserva surge que si se cumplía la condición la reserva pasaría a considerarse como seña. Esto fue acordado por ambas partes ya que en el instrumento acompañado obra la firma de las señoras Hermann y Altobelli.

Nótese que en el documento que firmaron el 20 de enero de 2018, expresamente indicaron que: “Su validez se encuentra condicionada al otorgamiento de un crédito a favor del oferente por el Banco SUPERVIELLE, durante el plazo máximo de 40 días desde la firma de la presente; pudiendo ser prolongado nuevamente de común acuerdo de las partes“. Y añadieron que, una vez aprobado el crédito, la reserva adquiriría el carácter de seña (cfr. pág. 4 de la [documentación](#) original acompañada por al demandante y pág. 1y2 de la [acompañada](#) por Altobelli y 16/18 de la [documentación](#) de Iglesias Negocios).

Recuerdo que en la carta documento que envió la actora, refirió a la entrega de la seña de u\$s 15000 en 20 de enero, mas ello no ocurrió así,





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

pues en esa fecha fue entregada la primigenia suma, que contó con la conformidad de Altobelli expresada con su firma en el documento.

Por otro lado y con posterioridad a la aceptación de la reserva por la vendedora, la actora entregó u\$s 14.000 adicionales en calidad de refuerzo. No obstante, ello, en el documento acompañado no obra la aceptación de ese refuerzo por parte de la co-demandada Altobelli. Tampoco se puede inferir tal conformidad de los elementos obrantes en la causa. En tal sentido, recuerdo que el documento de reserva indica que la vendedora tenía un plazo de 5 días para pronunciarse acerca de la reserva.

Una interpretación armónica de las cláusulas contenidas en el documento permite inferir que, transcurrido el plazo para pronunciarse acerca de este incremento de la reserva sin que lo hiciera, la accionada no la aceptó.

Dicha omisión en expedirse no puede interpretarse como una conformidad con la celebración de la operación, en tanto por virtud de los documentos celebrados entre las partes, cabe concluir que para que ese refuerzo de reserva adquiera el carácter de seña, requería de un acto expreso por parte de la vendedora.

De allí que quepa presumir que ya en tal oportunidad la co-demandada se había arrepentido de la operación.

Tal conclusión luce corroborada con las declaraciones testimoniales incorporadas al expediente. Nótese que Nadia Micaela Romano surge que dicho refuerzo de reserva no le fue entregado a la vendedora y que la operación se habría frustrado sin que ella diera conformidad luego de la entrega del dinero de la actora en una segunda oportunidad.

En función de lo expuesto, a mi juicio, sólo cabe desestimar el agravio y confirmar lo decidido en el grado en este aspecto.

2.d. Daño moral

La reclamante cuestionó que se hubiera rechazado la indemnización por daño moral, pues alegó que si se configuró en tanto luego de hacer todos los arduos trámites necesarios para la obtención de un crédito hipotecario, el banco le otorgó el mismo, pero debió buscar de manera apresurada otro inmueble para poder comprar, lo que le provocó un stress y angustia enorme.

Adelanto que el agravio tampoco habrá de prosperar.



Recuerdo que el daño moral es un perjuicio que lesiona los bienes máspreciados de la persona humana, al alterar el equilibrio de espíritu, la paz, la tranquilidad, la privacidad.

El agravio moral importa una lesión a las afecciones legítimas; entre otras, la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, el honor, la integridad psíquica, los afectos familiares, etc. (conf. CNCom., Sala B, in re: "Katsikaris A. c. La Inmobiliaria Cía. de Seguros s. ordinario", del 12.08.86). No se reduce al pretium doloris, pues involucra todo daño a intereses jurídicos extrapatrimoniales (conf. CNCom., Sala B, in re: "Galán, Teresa c. Transportes Automotores Riachuelo S.A. s. sumario", del 16.03.99). Se trata de una lesión susceptible de causar lo que una aguda fórmula ha llamado "modificaciones disvaliosas del espíritu" (v. Pizarro, Ramón Daniel - Vallespinos, Carlos Gustavo, "Instituciones de Derecho Privado". Obligaciones. Ed. Hamurabi, Bs. As. 1999, t. 2, p. 641).

Esa modificación disvaliosa del espíritu -como claramente se hubiera definido, v. Pizzaro, Daniel en "Reflexiones en torno al daño moral y su reparación", JA del 17.09.86- no corresponde identificarla exclusivamente con el dolor, porque pueden suceder, como resultas de la interferencia antijurídica, otras conmociones espirituales: la preocupación intensa, angustia, aflicciones, la aguda irritación vivencial y otras alteraciones que, por su grado, hieren razonablemente el equilibrio referido (conf. Mosset Iturraspe, Jorge, "Responsabilidad por Daños", t. V, Ed. Rubinzel – Culzoni, 1999, págs. 53/4).

En orden a las obligaciones del proveedor y el daño moral cabe señalar que: "el incumplimiento deviene de concretas obligaciones impuestas por la ley de defensa del consumidor (trato digno, arts. 8 bis y buena fe contractual, art. 37 LDC).

"Y en este punto no deben olvidarse las enseñanzas de Von Ihering, que se pronunció por la afirmativa, sosteniendo que cualquier interés, aunque sea moral, es merecedor de protección por parte del derecho; agregando que no es razón para dejar sin reparación al titular del derecho afectado, la circunstancia de que éste no resulte apreciable en dinero. El dinero no siempre cumple una función de equivalencia, ya que ésta sólo se da cuando se trata de prestaciones de contenido patrimonial; en los demás casos cumple una función satisfactoria, posibilitando al titular del derecho





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

violado la obtención de otros goces o sensaciones agradables o placenteras que lo distraigan y le hagan o mitiguen los padecimientos sufridos" (Ihering, Rudolph Von, "De l'interet dans les contrats et de la prétendue nécessité de la valeur patrimoniale des prestations obligatoires", en Oeuvres choisies por O. de Meulenaere, Chevalier-Maresq et Cie. Edit., París, 1893, T. II, especialmente p. 178 y ss., cit. en "Tratado de la Responsabilidad Civil", Trigo Represas, Félix A. López Mesa, Marcelo J. Ed. LLBA 2004. T. I, p. 482).

La doctrina apunta como presupuestos del daño moral que sea cierto, personal del accionante, y derivar de la lesión a un interés suyo no ilegítimo y que el reclamante se vea legitimado sustancialmente.

En lo que atañe a lo primero, el daño moral debe ser cierto y no meramente conjetal, el que no es indemnizable; lo cual significa que debe mediar certidumbre en cuanto a su existencia misma.

Bajo las premisas que refieren a la conceptualización del daño moral y ahora en punto a su prueba, como ya se dijo, el artículo 1744 del CCyCN dispone que "El daño debe ser acreditado por quien lo invoca, excepto que la ley lo impute o presuma, o surja de notorio de los propios hechos".

En tal marco, considero que no ha quedado acreditado que el incumplimiento de la demandada Altobelli, en cuanto a la falta de restitución de U\$S 1000 haya podido provocar las molestias invocadas por la actora.

En efecto, los padecimientos que dice haber sufrido se deben en mayor medida a la frustración de la compraventa inmobiliaria que al incumplimiento que se le achacó a la accionada. Y en este punto cabe destacar que las partes habían pactado la posibilidad de que ésta última se arrepintiera de la operación, tal como ocurrió. Por ello, no luce que los inconvenientes de orden espiritual que haya podido sufrir la actora se deban al obrar de la accionada vinculadas con la falta de devolución del primigenio monto que entregó en concepto de reserva.

De lo expuesto, el agravio no habrá de prosperar.

2.e. Tasa de Interés

La accionante cuestionó la tasa de interés, pues adujo que aun cuando el dólar pueda ser considerado una moneda fuerte, en los últimos años ha sufrido una alta inflación. Requirió, en consecuencia, que la tasa de interés fuera superior al 10% anual, en razón de la pérdida de valor indicada.



El presente agravio deberá rechazarse, pues los argumentos recursivos no logran conmover lo decidido en la instancia de grado, lo cual coincide con el criterio

de esta Sala en cuanto a la aplicación de una tasa del 7%. Así, en anteriores pronunciamientos se ha asumido el mismo temperamento que en la sentencia de grado, pues al tratarse de una deuda en moneda extranjera, 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 (cfr. esta Sala F, 18.5.2017, "Kapusta, Teodoro y otro c/ Banco Provincia de Buenos Aires s/ ordinario"; íd. 30.11.2021, "Blanco, Federico Alejandro c/ Soto, Leonardo Salvador s/ ejecutivo"; íd. 5/7/2023, "Mazzei Mariano Carlos c/ Razetti Nicolás Roberto s/ ordinario"; "Berg, Sergio Aurelio c/ Nanocomm S.A. S/Ejecutivo", del 3/6/2025, entre otros).

Corresponde, entonces, rechazar el recurso de la actora y tratar los agravios de las demandadas.

3. Agravios de la codemandada Altobelli

La codemandada Altobelli se queja porque el señor Juez *a quo* consideró que la reserva devenido en una seña en función de lo comunicado por la actora en un correo electrónico que fue incorporado tardíamente a la causa y que no debió ser admitido. Para ello hace mérito del oficio del Banco Supervielle en el que se informa que el crédito a la accionante habría sido otorgado recién el 27.04.2018, vale decir, luego de expirado el plazo fijado en la reserva para que se cumpla la condición establecida en la reserva. De allí que, a su modo de ver, resulta erróneo considerar que la reserva de U\$D 1000 devino en seña y, por lo tanto, deba ser restituida doblada a la accionante.

Ante todo, debo señalar que el señor Juez *a quo* consideró que el correo electrónico fue aportado por la parte actora no como un hecho nuevo, sino conforme a lo previsto por el art. 333 y 334 Cpr. Tal decisión no ha sido cuestionada por la demandada y no ha sido eficazmente criticada al formular sus quejas.

Por lo demás, según fue resuelto por esta Sala en el cual se reservó la valoración de dicha prueba para la presente oportunidad, se tuvo en consideración el criterio de la CSJN en "Colalillo Domingo c/España y Río





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

de la Plata", a partir de cuyo dictado se consensuó que constituye un exceso ritual inconciliable con un adecuado servicio de justicia la negativa a considerar documentación comprobatoria del derecho alegado por el litigante, no obstante su extemporánea agregación a la causa.

Desde dicha perspectiva, considero preciso señalar que el referido correo fue peritado y fue establecida su autenticidad, por lo que cabe tener por cierto que la inmobiliaria tuvo conocimiento de la aprobación del crédito por parte del Banco Supervielle el 6.2.18. Aun cuando no se haya demostrado que la codemandada Iglesias haya transmitido dicha situación a Altobelli, dado que lo que se requería era el cumplimiento de dicha condición y no su notificación a la vendedora, cupo tenerla por verificada y por ende la reserva de USD 1000 transformada en seña a los efectos de la operación inmobiliaria en cuestión.

No enerva lo hasta aquí expuesto lo informado por Banco Supervielle respecto del oficio que se le cursara. En efecto, si bien allí se señala que el préstamo fue otorgado el 27.04.18, lo que se requería en el documento suscripto por las partes era la aprobación del crédito y no su desembolso. En ese estado, dicha cuestión fue informada por el Banco Supervielle.

De allí que, a mi juicio, a los efectos de que se considerara como seña la suma de USD1000 oportunamente entregada a la inmobiliaria por la actora bastó el correo que remitiera ésta última a la primera.

Por lo expuesto, propondré al acuerdo la desestimación del agravio de Altobelli y la confirmación de la condena a devolver la suma de u\$s 1.000.

4. Recurso de las demandadas contra las costas del juicio

4.a. Costas de la excepción de falta de legitimación pasiva

La codemandada Iglesias Negocios Inmobiliarios se queja porque el señor Juez a quo impuso las costas de la excepción por ella opuesta en el orden causado.

Anticipo que el agravio no habrá de prosperar.

Encuentro que, en tanto la inmobiliaria tuvo una intervención relevante en la transacción frustrada, corresponde que asuma el pago de las costas derivadas de su intervención en el expediente.



En efecto, el instrumento de la operación fue confeccionado por ella, recibió los fondos de la reserva y, luego de que se frustrase, los restituyó a la actora. De allí que ésta última pudo creerse con derecho a demandar tal como lo hizo (art.68 ap 2 CPr).

4.b. Costas de la acción principal

Altobelli cuestionó la imposición de las costas del juicio a su parte, ya que adujo el monto por el cual reclamó la actora fue prácticamente rechazado y solo admitió un mínimo porcentaje.

Al respecto, entiendo que en el *sub lite* resulta de plena aplicación el inveterado criterio que sostiene que las costas deben imponerse a la parte que con su proceder dio motivo al inicio del pleito, de acuerdo con una apreciación global de la controversia y con independencia de que las reclamaciones del perjudicado hayan progresado parcialmente respecto de la totalidad de los rubros o montos pretendidos, sin que quepa sujetarse en esta materia a rigurosos cálculos aritméticos (CNCom., Sala C, “Enrique R. Zenni y Cía. S. A. c/ Madefor S. R. L. y otro s/ ordinario” del 14/2/1991”; “Martín, Oscar C. c/Toyoparts S. A. s/sumario” del 11/2/1992; “Levi, Raúl Jacobo c/ Garage Mauri Automotores s/ordinario” del 23/3/1994; “Alba de Pereira, Victorina c/Morán, Enrique Alberto s/daños y perjuicios” del 29/3/1994; “Pérez, Esther Encarnación c/Empresa Ciudad de San Fernando S. A. y otro s/ sumario” del 2/2/1999; entre otros; esta Sala, “Fernández Blanco Guillermo Eduardo c/ Volkswagen Argentina S.A. y otros s/ ordinario”, del 7/4/2015)

Ya ha expresado esta Sala que la noción de vencimiento ha de ser establecida —a los efectos de distribuir las costas del trámite— con sujeción a una visión sincrética de lo sucedido en el juicio (CNCom, Sala D, “Lanci c/ Costa”, del 30/6/1982) y no mediante una simple comparación aritmética entre lo pretendido y su resultado (CNCom., Sala F, “Escandón Ghersi Gonzalo Arturo c/ Martinelli Guillermo y otro s/ ordinario” del 21/3/2013).

Desde dicha perspectiva, en tanto la interposición de la *litis* resultó necesaria para el reconocimiento del derecho de la demandante (esta Sala, “Bebebino Anabella Karina c/ Ford Argentina y otro s/ ordinario”, del 6/12/2011; entre otros), en tanto, más allá de la cuantía de la seña, fue admitido su reclamo y, por ende, fue receptada parcialmente la demanda.





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA COMERCIAL - SALA F

De modo que cabe confirmar que las costas de la instancia anterior sean impuestas a la demandada Altobelli, quien ha resultado sustancialmente vencida (art.68 CPCC).

Aclaro que Iglesias negocios también objetó la distribución de las costas del juicio principal, más en tanto no fue receptada la demanda en su contra, carece de interés para efectuar dicho planteo recursivo por lo que sus quejas no serán abordadas.

4.c. Costas de Alzada

Respecto de las costas de Alzada, deberán ser soportadas por cada una de las apelantes, vencidas en su recurso.

V. Conclusión

Por las consideraciones que anteceden, si mi voto fuera compartido por mi distinguida colega del Tribunal, propongo al Acuerdo rechazar los agravios de las partes y confirmar la sentencia de grado. Las costas de Alzada se imponen a cada una de las apelantes vencidas (Cpr. 68).

Así voto.

Por análogas razones la Dra. Alejandra N. Tevez adhiere al voto que antecede.

Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores:

Alejandra N. Tevez

Ernesto Lucchelli

María Florencia Estevarena

Secretaria de Cámara

Buenos Aires, 18 de julio de 2025

Y Vistos:

I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve confirmar la sentencia de grado. Las costas de Alzada se imponen a cada una de las apelantes vencidas (Cpr. 68).



II. Notifíquese a las partes (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015), cúmplase con la protocolización y publicación de la presente decisión (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N° 6/14) y devuélvase a la instancia de grado.

III. En función de lo resuelto con precedencia y visto cuanto emerge de la resolución suscripta el 2/12/2021, en los términos del art. 14 de la Ley 23.898 encomiéndase al Sr./ a la Sra. Secretario/a el debido control del ingreso de la gabela.

Firman los suscriptos por hallarse vacante la Vocalía N° 18 (Art. 109 RJN).

Alejandra N. Tevez

Ernesto Lucchelli

María Florencia Estevarena
Secretaria de Cámara

