

Expediente: **5486/22**

Carátula: **GARCIA HUMBERTO ALEJANDRO C/ PETRELLI PATRICIO Y OTROS S/ COBRO (ORDINARIO)**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **30/05/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

23266843569 - GARCIA, HUMBERTO ALEJANDRO-ACTOR

20273649922 - PETRELLI, PATRICIO-DEMANDADO

20254986586 - AUDI, JORGE-DEMANDADO

30715572318221 - FISCALIA CC Y TRABAJO II, -INTERVENCION COMPLEMENTARIA

23291752209 - MARTORELL, JUAN JOSÉ-POR DERECHO PROPIO

20254986586 - IBRI, WALTER DANIEL-POR DERECHO PROPIO

20266388099 - ALVAREZ PRADO, JUAN MANUEL-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - COLOMBRES GARMENDIA, MARIA CRISTINA-PERITO

23266843569 - ROBLES, ALEJANDRO JESUS-POR DERECHO PROPIO

JUICIO: GARCIA HUMBERTO ALEJANDRO c/ PETRELLI PATRICIO Y OTROS s/ COBRO (ORDINARIO)

Expte. N° 5486/22 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 5486/22



H104139137045

Autos: GARCIA HUMBERTO ALEJANDRO c/ PETRELLI PATRICIO Y OTROS s/ COBRO (ORDINARIO). Expte. n°: 5486/22 - SALA III -

Sentencia Nro. 123

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 29 días del mes de mayo del año 2026, se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala III, Dres. Luis José Cossio y Rodolfo M. Movsovich, para considerar y resolver los recursos de apelación interpuestos por los codemandados Patricio Petrelli y Jorge Audi contra la sentencia de fecha 23 de diciembre de 2025, por la que se hizo lugar parcialmente a la demanda deducida por el actor, con costas a cargo de los accionados. Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: Dr. Rodolfo M. Movsovich y Dr. Luis José Cossio.

El Sr. Vocal Dr. Rodolfo M. Movsovich dijo:

I.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal que integro, los recursos de apelación interpuesto por los codemandados Patricio Petrelli y Jorge Audi, en contra de la sentencia del 23/12/2025 y sus aclaratorias, dictadas por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la II Nominación.

El pronunciamiento de fecha 23/12/2025 resolvió: **I) NO HACER LUGAR** a la excepción de falta de legitimación activa deducida por Patricio Petrelli. **II) NO HACER LUGAR** al pedido de aplicación de multas efectuado por el actor, en mérito a lo expuesto. **III) HACER LUGAR PARCIALMENTE** a la demanda por cobro de honorarios promovida por **HUMBERTO ALEJANDRO GARCÍA** en contra de Patricio Petrelli y Jorge Audi. En consecuencia, se condena al codemandado **PATRICIO PETRELLI** a abonar al actor la suma de **U\$S 24.600 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS)** y al codemandado **JORGE AUDI** a abonar al actor la suma de **U\$S 3.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MIL)**; ambos en el plazo de diez días de quedar firme la presente, en concepto de comisión inmobiliaria, conforme lo considerado. Los intereses se devengarán desde la fecha de mora (esto es, 24/10/2022), hasta su efectivo pago con la tasa del 6% anual. **IV) COSTAS** a los demandados Patricio Petrelli y Jorge Audi, conforme lo considerado. **V) NO HACER LUGAR** a la reconvencción por daño moral y pérdida de chance deducida por Jorge Audi en contra de Humberto Alejandro García, en razón de lo expuesto. **VI) COSTAS** de la reconvencción a Jorge Audi, por resultar vencido. **VII) RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad".

Por su parte, por sentencia de fecha 29/12/2025, la magistrada de la instancia anterior resolvió: "**ACLARAR** la sentencia de fecha 23/12/2025, subsanando la omisión incurrida en la misma, la que se aclara en el sentido de incluir el siguiente apartado: "**V bis) NO HACER LUGAR** al planteo formulado por Jorge Audi, en el marco de la legislación consumeril (art. 2, Ley 24.240), en mérito a lo expuesto".

Finalmente, en razón del recurso de aclaratoria solicitado por el codemandado y reconviniendo Jorge Audi, la jueza dictó la resolución de fecha 10/02/2026, por la que rechazó dicho planteo.

En fecha 11/02/2026, el codemandado Patricio Petrelli interpuso recurso de apelación contra la sentencia de fondo y expresó agravios. Corrido el traslado de ley, en fecha 05/03/2026 contestó la parte actora.

A su turno, en fecha 20/02/2026 el codemandado y reconviniendo Jorge Audi, interpuso recurso de apelación y expresó agravios contra la sentencia de fondo del 23/12/2025 y su aclaratoria del 10/02/2026. Corrido el traslado de ley, en fecha 12/03/2026 contestó agravios el accionante.

Por presentación de fecha 26/03/2026, la Sra. Fiscal de Cámara manifestó que no le corresponde emitir dictamen, por considerar que en autos no se encuentra involucrado el orden público consumeril.

Firme la providencia de fecha 27/03/2026, los recursos quedaron en condiciones de ser resueltos.

II.- Antecedentes. En el presente proceso, el actor, Humberto Alejandro García, inició demanda en contra de los Sres. Patricio Petrelli y Jorge Audi, con el objeto de que se determine el monto de los honorarios que le corresponde percibir por su carácter de corredor inmobiliario, por el trabajo de intermediación entre los codemandados para la compraventa de un inmueble ubicado en Country Praderas Resort. Asimismo, requirió que se condene a los demandados al pago de los honorarios regulados en un 50 % a cada uno; todo ello con expresa imposición de costas.

Explicó que en su carácter de corredor inmobiliario, en fecha 09/09/2022 suscribió con los accionados y ante la escribana Muñoz, un instrumento titulado "*Recepción de seña y aceptación de las condiciones de venta*", en razón del cual el vendedor -Sr. Petrelli- se obligaba a vender al comprador -Sr. Audi-, el inmueble mencionado anteriormente.

Sostuvo que por la cláusula séptima del instrumento se reconoció su intervención y se estipuló que al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio, cuyo plazo vencía el 24/10/2022,

percibiría el 3% del vendedor y el 3% del comprador en concepto de comisión.

Expresó que, con anterioridad al vencimiento del plazo, tomó conocimiento de que otra escribanía había presentado un certificado de ley para la venta del inmueble. Manifestó que ante ello solicitó por carta documento a los codemandados que le informaran si el compromiso asumido en el instrumento de recepción de seña había sido disuelto o incumplido y, en su caso, por qué motivos. Agregó que en aquella oportunidad dejó constancia de que, en cualquier supuesto, les correspondía abonar la comisión inmobiliaria.

Explicó que, en respuesta y con absoluta mala fe, los accionados negaron la intermediación del Sr. García, así como el compromiso de venta que habían asumido.

Fundó su reclamo en el art. 1345 del Código Civil y Comercial de la Nación ("CCCN") y en la ley provincial n.º 7455.

Agregó que la negativa o desconocimiento de los demandados no puede ser considerada una "*protesta*" en los términos del art. 1346 del CCCN, toda vez que no fue contemporánea al negocio.

Afirmó que por efecto del instrumento acompañado, el vendedor debió restituir la seña más otro tanto al comprador; razón por la cual sostuvo que carece de lógica que su parte no pueda exigir el pago de los honorarios por una intervención efectiva y eficaz.

Explicó que la circunstancia de que alguna de las partes se haya "*arrepentido*" del compromiso asumido no descarta que entre ellas hubiera un "*negocio concluido*" en los términos del art. 1345 del CCCN por la intervención del actor y que, en virtud de ella, tenga derecho a la contraprestación correspondiente.

Corrido el traslado de ley, en fecha 30/10/2023 el codemandado Patricio Petrelli, por intermedio de su letrado apoderado Dr. Juan Manuel Álvarez Prado, interpuso, con carácter previo, excepción de falta de legitimación con fundamento en que no lo une relación jurídica alguna con el actor. En subsidio, contestó la demanda.

Negó la documentación acompañada por el accionante; en particular, negó haber suscripto el instrumento de fecha 09/09/2022. Sostuvo que luego de tomar la decisión de vender el inmueble, contrató exclusivamente al corredor inmobiliario Oscar Hugo Mejail, con quien suscribió un contrato de corretaje en fecha 05/04/2022, el cual adjuntó.

Explicó que en razón de dicha intermediación se concretó la venta en favor del Sr. Hernán Jacobo Cohen Imach, quien adquirió el inmueble el 14/10/2022, lo que dio lugar al pago de la comisión correspondiente al Sr. Mejail. Sostuvo que de manera aventurada, el Sr. García intentó procurar una contratación con el Sr. Petrelli, pero éste no aceptó, en tanto ello interferiría con la exclusividad pactada con el Sr. Mejail.

Alegó que si los dichos del actor fueran ciertos, en razón de lo establecido en el art. 36 inc. j de la ley n.º 25.028, debería contar con un instrumento suscripto por todas las partes intervinientes, el que no existe ni existió.

Por lo expuesto, solicitó el rechazo de la demanda con costas al actor.

A su turno, en fecha 31/10/2023 contestó la demanda y planteó reconvenición el Sr. Jorge Audi, con el patrocinio letrado del Dr. Walter Daniel Ibri.

Luego de negar los hechos invocados por el actor, brindó su versión sobre los mismos. Explicó que se contactó con la Sra. Magdalena Bascary, quien le mostró la casa. Alegó que manifestó su interés

en comprarla y, ante ello, la Sra. Bascary le informó que debía comunicarse con el dueño.

Sostuvo que pasados unos días, lo contactó el actor, quien expresó que lo hacía en nombre y representación del dueño de la casa, lo que -según aseveró- no era cierto.

Alegó que nunca le presentó ni lo acercó a la parte vendedora y, sin embargo, le dijo que estaba acordado el precio y la forma de pago, por lo que debió dejar una seña de u\$s 10.000 en la escribanía Muñoz.

Expresó que luego de varios días sin tener respuestas, se comunicó con la escribanía y le informaron que debía buscar el dinero porque la operación no se hacía, por lo que retiró los fondos.

Sostuvo que el dueño de la casa había otorgado autorización a otra inmobiliaria, la que hizo los trámites correspondientes y vendió la propiedad, mientras el actor lo tenía engañado y le hacía perder el tiempo.

En razón de ello, reclamó en su reconvención la pérdida de chance respecto de la casa en el barrio privado Praderas que no pudo comprar. Argumentó que el actor con sus engaños le impidió entregar su propia casa en el valor acordado -u\$s 450.000-.

Asimismo, reclamó daño moral con sustento en la decepción y depresión que el accionar del actor ocasionó a su familia, sumado al profundo sentimiento de injusticia que sintió al tomar conocimiento de las presentes actuaciones. Reclamó por dicho rubro la suma de \$ 1.000.000, sujeto a lo que en más o en menos surja de las probanzas de autos.

Corrido el traslado de la reconvención, en fecha 05/06/2024 contestó el actor.

En fecha 17/10/2024 se realizó la primera audiencia de conciliación y proveído de prueba, y en fecha 09/04/2025 se celebró la segunda audiencia, de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva.

Conforme se expuso, por sentencia de fecha 23/12/2023 -aquí impugnada-, la jueza de la instancia anterior resolvió hacer lugar parcialmente a la demanda.

En primer término, rechazó la excepción de falta de legitimación activa tras tener por acreditado el carácter de corredor del actor y por auténtico el texto del documento denominado "*Recepción de seña y aceptación de las condiciones de venta*" aportado por aquél en la demanda.

Para así resolver, valoró las conversaciones vía WhatsApp acompañadas por el actor, obtenidas por un perito y en presencia de un escribano; como así también los informes emanados de las empresas de telefonía y el dictamen presentado por la perito oficial en fecha 27/11/2024, que corroboró la autenticidad de aquéllas conversaciones.

A partir del contenido de dichos mensajes, la magistrada concluyó que los codemandados tenían conocimiento de la labor de intermediación del corredor García, a la cual no se opusieron; que existió una seña cuyo borrador les fue enviado por el actor; que la operación inmobiliaria se refería al inmueble del Country Praderas Resort y que, como forma de pago, se incluía el inmueble de propiedad del Sr. Audi ubicado en el Pje. Raúl Galán.

Asimismo, respaldó esta conclusión en los testimonios de la Sra. Bascary y del escribano interviniente, como así también en la declaración del propio codemandado Audi, quien reconoció haber suscripto un instrumento de seña con la madre del Sr. Petrelli, quien actuó en representación de éste.

Además, tuvo en cuenta la copia certificada del libro de requerimiento donde se registró la firma del instrumento de seña que firmaron la Sra. María Cristina Frasca -madre del Sr. Petrelli- y el Sr. Jorge Audi, presentada por la escribana Martín de Muñoz.

Por último, evaluó el testimonio del corredor Mejail, quien si bien admitió el contrato de corretaje con el Sr. Petrelli, negó haber vendido la propiedad y percibido comisión alguna, circunstancia que la sentenciante consideró contradictoria con la defensa de aquél.

Sentado ello, la magistrada consideró que le asistía derecho al actor al cobro de la comisión, en razón de lo establecido en los arts. 37 de la ley n.º 25.028 (Régimen legal de martilleros y corredores); art. 9 de la ley n.º 7455 y art. 1352 inciso b) del CCCN.

Consideró acreditado que fue el codemandado Petrelli quien ejerció la facultad de arrepentimiento y advirtió que en el caso, no se había pactado la forma de determinar los honorarios del corredor para el caso de verificarse el aludido arrepentimiento.

A los fines de fijar el *quantum* de la comisión, la sentenciante sostuvo que correspondía el 3 % fijado contractualmente (cláusula séptima) -además de ser el porcentual de estilo conf. art. 127 procesal- sobre el precio de venta, lo que dió como resultado la suma de u\$s 24.600, a cargo del codemandado Petrelli.

A su vez, respecto de Audi, ponderó que recibió la suma de u\$s 100.000 como consecuencia del doble de la seña pactada por el distracto, base sobre la cual aplicó idéntico arancel para establecer su condena en u\$s 3.000.

Explicó que las sumas mencionadas constituyen la ventaja que cada parte obtuvo como consecuencia de la rescisión contractual.

Condenó al pago de dichos montos con más intereses a la tasa del 6% anual desde la fecha de la mora (24/10/2022), con costas a los coaccionados.

Finalmente, rechazó la reconvencción por pérdida de chance y daño moral entablada por el Sr. Audi, con costas a su cargo. Para así decidir, calificó de contradictoria su postura procesal, ya que por un lado negó haber tenido vinculación con el actor, mientras que por el otro, le imputó responsabilidad por un negocio.

Consideró que si bien la operación de compraventa inmobiliaria se frustró y con ello, las expectativas de Audi de adquirir la casa que deseaba para vivienda de su familia, tal situación no obedeció a una circunstancia imputable al accionante.

Agregó que el codemandado Audi fue resarcido en la forma pactada mediante el reintegro de la seña y la percepción de la suma establecida en la cláusula quinta del instrumento.

III.- Los escritos recursivos. En fecha 11/02/2026 el codemandado Petrelli, por intermedio de su nuevo apoderado Dr. Francisco José De Rosa, interpuso recurso de apelación y expresó agravios contra la sentencia de fondo.

En su memorial, estructuró su embate a través de un planteo principal dirigido a la revocación total de la condena, y un planteo subsidiario enfocado en la adecuación de la base económica y las costas.

En cuanto a su planteo principal, sostuvo que la sentencia decidió el pleito sobre una plataforma contractual construida de manera selectiva, sin un documento idóneo que la respalde y con apoyo

en una pericia informática que la propia magistrada admite como "*potencialmente modificable*" y que se encuentra viciada por la intervención de la contraparte.

Argumentó que por vía de la prueba informativa a la escribanía interviniente, se demostró que el instrumento original no obra en poder del escribano; y que el testimonio del notario Muñoz o las constancias del "*libro de requerimientos*" no logran suplir la ausencia del instrumento. Afirma que dichos elementos sólo acreditan el hecho formal de que se certificaron firmas en una fecha determinada, pero de ningún modo dan fe del contenido del documento.

Asimismo, tachó de arbitraria la valoración del dictamen de la perito oficial, el que -según aduce- presenta vicios técnicos y metodológicos oportunamente planteados por su parte, los que desarrolla en los siguientes términos: a) la violación de la cadena de custodia; b) la falta de completitud en razón de que la aplicación fue reinstalada en un dispositivo nuevo sin transferir los archivos multimedia (audios y fotos); c) la vulneración de estándares internacionales (ISO 27037) por la falta de generación del código HASH en tiempo real, que impide garantizar que el contenido del borrador no haya sido alterado entre la exportación y el análisis.

Sostuvo que el actor sustenta su demanda en supuestos documentos y audios en los que el Sr. Petrelli le habría dado instrucciones y, sin embargo, al momento de producirse la pericia, aquellos archivos y audios habían desaparecido, por desidia del actor en la preservación de su propio soporte original (Iphone 13) y posterior pérdida de archivos multimedias al migrar al Iphone 16.

Bajo tales premisas, cuestionó que la sentenciante otorgara al borrador enviado por WhatsApp el rango de un contrato definitivo. Remarcó que la operatoria se mantuvo, en el mejor de los casos, en el plano de tratativas preliminares o de una eventual seña cuya suerte final fue la frustración del negocio; y añadió que en el expediente solo constan elementos vinculados a una devolución o compensación del importe entregado, en tanto la operación quedó sin efecto antes del vencimiento del plazo para escriturar.

Afirmó que en virtud de ello, el fallo estructuró de manera ficticia el contenido de estipulaciones esenciales de la operación, tales como el precio total de la venta, el porcentaje de la comisión y la previsión de una mora automática.

En el mismo carril, reprochó que la magistrada otorgara valor de plena prueba a las manifestaciones del codemandado Audi. Sostuvo que los dichos de un litisconsorte con intereses contrapuestos no resultan oponibles ni pueden erigirse en la "*pedra angular*" para reconstruir un contrato frente a quien lo negó expresamente.

En lo atinente a su planteo subsidiario, impugnó la determinación de la base económica para el cálculo de la comisión a su cargo y acusó de falta de coherencia interna al fallo, que conculca el principio de igualdad.

Sobre el particular, afirmó que resulta contradictorio que la sentencia reconozca que la compraventa se frustró y, de manera simultánea, condene a su parte al pago de honorarios calculados sobre el éxito total de una transferencia de dominio inexistente; mientras que aplica un criterio de realidad para el coaccionado Audi.

Manifestó que en autos existe prueba directa de que la operación no culminó en escrituración. Expresó que ello surge, en particular, de la declaración del escribano interviniente y del propio reconocimiento del actor, quien sostuvo que la seña fue recuperada o compensada conforme al esquema pactado.

Sostuvo que la sentenciante efectuó una interpretación errónea del artículo 1352 inciso b) del CCCN y del artículo 37 de la ley n.º 25.028, en tanto tales normas no autorizan a sustituir un resultado frustrado por una ficción de venta concluida, lo que desnaturaliza la figura de la seña y consagra un enriquecimiento sin causa.

Finalmente, cuestionó la imposición de costas a su parte. Sostuvo que la sentencia debe ser revocada en su totalidad y las costas deben imponerse a la actora. En forma subsidiaria, solicitó la aplicación del criterio correctivo previsto en el artículo 63 del Código Procesal Civil y Comercial ("CPCC"), de manera que las costas se impongan a la actora en forma proporcional al rechazo de su pretensión; o bien se distribuyan por su orden, de acuerdo al alcance del éxito recursivo y la magnitud de la pluspetición evidenciada.

Efectuó reserva del caso federal y solicitó, por los motivos expuestos, que se revoque el fallo en todos sus términos o, en su defecto, se disponga la adecuación sustancial de la base y el monto de condena.

A su turno, en fecha 20/02/2026, el codemandado Jorge Audi interpuso recurso de apelación y expresó agravios en contra de la sentencia de fondo y su aclaratoria.

En su memorial, sostuvo que el pronunciamiento incurre en una flagrante arbitrariedad y contradicción lógica en el cálculo de su condena. Indicó que, según los propios considerandos del fallo de grado, su parte abonó la suma de u\$s 50.000 en concepto de seña y, en virtud de la frustración del contrato, percibió lo entregado más otra suma igual por el arrepentimiento de su contraria.

Afirmó que, bajo la lógica de la sentencia, la ventaja económica real que ingresó a su patrimonio ascendió a u\$s 50.000 y no a los u\$s 100.000 que tomó la sentenciante como base de cálculo.

Argumentó que el criterio adoptado duplica de manera indebida la base económica del negocio, por lo que solicitó que la comisión a su cargo se adecue al 3% de la ganancia efectiva, lo que arroja un importe de u\$s 1.500.

Asimismo, cuestionó la imposición de costas efectuada por la magistrada de la instancia anterior. Sostuvo que la sentencia aplicó una condena en costas en partes iguales para ambos codemandados sin formular distinción alguna. Alegó que si se ponderan de manera razonable los montos y los rubros por los que finalmente progresó la demanda en relación a la pretensión inicial del corredor, tal distribución resulta injusta y contraria a derecho.

Por los motivos expuestos, solicitó que se revoque el pronunciamiento en este punto y se delimite la condena al pago de los gastos causídicos en estricta proporción al éxito obtenido por cada parte.

IV.- Consideraciones preliminares: el thema decidendum en la Alzada. Considero conveniente efectuar algunas observaciones, previo al análisis de los motivos recursivos.

En primer término, y sin perjuicio de dejar a salvo mi postura respecto a la procedencia del derecho a la comisión del corredor cuando la compraventa no llega a concretarse (conf. arts. 1350, primera parte, y 1352 del CCCN), lo cierto es que la sentencia en crisis hizo lugar a la pretensión de cobro de la comisión por parte del actor, cuestión que no resulta discutida en esta instancia.

Tampoco se encuentran en debate las siguientes circunstancias que fueron tomadas por ciertas en la sentencia impugnada: a) la efectiva intermediación profesional realizada por el corredor García; b) la suscripción de una seña penitencial vinculada a una compraventa inmobiliaria; c) las partes de la

operación (el codemandado Petrelli, en carácter de vendedor y el coaccionado Audi, en carácter de comprador); d) el inmueble sobre el que versó la negociación; e) la frustración del negocio por arrepentimiento del Sr. Petrelli; f) la devolución de la seña con más el importe equivalente en razón del ejercicio de la facultad de arrepentimiento; g) la venta del inmueble a un tercero ajeno a las partes.

Cabe recordar que los agravios dan la medida de las facultades del tribunal, quien no puede pronunciarse sobre cuestiones no incluidas concretamente en ellos (art. 758, CPCC), conocido como principio "*tantum appellatum quantum devolutum*".

La Corte de Suprema de Tucumán tiene dicho que "*...en la instancia ante la alzada, campo específico del recurso de apelación, el principio de congruencia muestra límites más rigurosos en la competencia del Tribunal para resolver los planteos de los apelantes, toda vez que el objeto de la apelación se encuentra circunscripto a las pretensiones impugnativas de los recurrentes y la voluntad de éstos limita y condiciona al juez del recurso. Sus agravios constituyen el marco referencial sobre el cual el juez de segunda instancia debe resolver tantum appellatum quantum devolutum...*". (cfr. CSJT, sentencia n.º 212 del 01/04/98; sentencia n.º 879 del 24/11/2011; sentencia n.º 208 del 04/04/2007; sentencia n.º 1094 del 20/08/2024, entre muchas otras).

En consecuencia, las cuestiones antes reseñadas se encuentran firmes y pasaron en autoridad de cosa juzgada, por lo que la Alzada carece de facultades jurisdiccionales para pronunciarse sobre las mismas.

Bajo este prisma, resulta imperativo adelantar -y aclarar- que la solución que aquí se propiciará se ciñe con estricto rigor a las particularidades fácticas y al acotado marco de discusión con que la cuestión arriba a la Alzada.

Se advierte que en su memorial de agravios, el codemandado Petrelli manifiesta expresamente como un hecho relevante a ponderar por la Cámara, que "*La operatoria se mantuvo -en el mejor de los casos- en el plano de tratativas preliminares y/o de una eventual seña, cuya suerte final fue la frustración del negocio pretendido*". A continuación agrega: "*En el expediente solo existen constancias de que, al parecer, se habría producido una devolución y/o compensación vinculada al importe entregado como seña, y que la operación quedó sin efecto antes del vencimiento del plazo previsto para escriturar*".

No puede dejar de señalarse que tal postura del apelante, quien califica la operatoria como "*tratativas preliminares o una eventual seña*", importa una sustancial modificación de los términos en que quedó trabada la litis con su escrito de responde, oportunidad en la que negó en forma categórica toda relación o negocio jurídico con el actor.

Al respecto la Corte Nacional tiene dicho: "*...Que, como una consideración pertinente para abordar los agravios del actor, corresponde recordar que con la traba de la litis se delimita el thema decidendum y se enmarca la decisión judicial. De este modo, las sentencias judiciales deben atenerse a la situación que existía al trabarse el debate, guardando estricta correlación con las cuestiones planteadas por las partes en los escritos constitutivos del proceso (cfr. art. 163, inc. 3º, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). En este punto, el respeto del principio de congruencia - sustentado en los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional- debe ser escrupuloso, y se habilitaría su vulneración si se admitiera que las partes introdujeran variantes sustanciales en el objeto litigioso con ulterioridad a la traba de la litis. Corolario de lo expuesto es que las modificaciones introducidas a posteriori respecto de las pretensiones expuestas en la demanda o contestación no pueden ser admitidas por extemporáneas (cf. Fallos: 284:206)" (citado por CSJT, en sentencia n.º 882 del 02/07/2025; sentencia n.º 1392 del 07/10/2024; sentencia n.º 609 del 07/07/2021; entre muchas otras).*

En sintonía con el criterio reseñado, la mutación de su discurso en esta instancia determina que sus agravios solo resulten admisibles y atendibles en cuanto a la potestad de la Alzada para revisar si existió arbitrariedad en la valoración del material probatorio efectuada en la sentencia de grado, en

orden a reconstruir el contenido del acuerdo respecto de las siguientes estipulaciones: 1) el precio total de la venta fijado en la suma de U\$S 820.000; 2) el porcentaje de la comisión fijado en el 3% por cada parte; y 3) la previsión de una mora de pleno derecho.

Establecido el marco de la apelación, se adelanta que se hará lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por el coaccionado Petrelli y, en su mérito, la sentencia será modificada respecto al alcance económico de la condena a su respecto y a la imposición de costas. Asimismo, se hará lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por el codemandado Audi, y en razón de ello, se modificará la imposición de costas a su respecto.

Todo ello, en virtud de los argumentos que a continuación se desarrollan.

V.- Tratamiento de los recursos de apelación. Corresponde en consecuencia, adentrarme en el análisis de los agravios formulados por las partes.

El pronunciamiento impugnado tuvo por acreditado que los términos de la seña celebrada con los codemandados, son los que surgen del borrador enviado por el actor al codemandado Petrelli por vía de la aplicación WhatsApp, en el que aquél fundó la demanda.

En su memorial, el apelante Petrelli cuestiona aquélla conclusión y afirma que la sentencia arriba a ella a partir de una valoración arbitraria y selectiva de la prueba.

Encuentro razón al apelante en lo tocante a la falta de eficacia probatoria del documento denominado "*Recepción de seña y aceptación de las condiciones de venta*". Conforme se desprende del dictamen emitido por la perito oficial, Ing. Celia Gracia Katz, presentado en fecha 27/11/2024 (cuaderno de pruebas del actor n.º 7), el contenido del borrador no pudo ser verificado, toda vez que consta como "*documento omitido*". De este modo, cuando la experta concluye que los mensajes peritados se corresponden con los existentes en la demanda adjuntos en el Acta de Constatación (respuesta a punto de pericia n.º 6), tal correspondencia no irradia sus efectos sobre el texto del aludido borrador, en tanto el archivo de origen no pudo ser examinado.

Sin perjuicio de ello, el elemento dirimente para determinar el verdadero alcance probatorio del citado instrumento radica en el examen de la mensajería instantánea que pudo ser efectivamente peritada por la experta. En efecto, se constata que el actor envió un mensaje al codemandado Petrelli (en fecha 08/09/2022 a las 08:30:09 a.m.) en el que textualmente le manifestaba: '*Tengo armada la seña, ahora te la paso así me decis si está ok!*'. Acto seguido, a las 08:30:28 a.m., el informe pericial da cuenta del envío del documento titulado "*Seña Praderas-Raul Galan.docx*", el cual figura - como ya se expresó- con la constancia de "*documento omitido*".

De lo expuesto se sigue que el archivo en cuestión reviste el carácter de un mero borrador o proyecto preliminar, en tanto el propio emisor requirió de manera expresa al coaccionado que le indicara si el texto se encontraba '*Ok*'. En consecuencia, al tratarse de una propuesta sujeta a revisión, se encontraba en cabeza del actor acreditar por otros medios idóneos de convicción que dicho exacto texto, sin enmienda ni alteración alguna, fue el que finalmente suscribieron las partes. Máxime cuando, a modo ilustrativo, se verifica que el texto de ese proyecto preliminar sufrió cambios sustanciales respecto de los firmantes del acto; en tanto allí se consignaba que la seña sería suscripta personalmente por el Sr. Patricio Petrelli en carácter de vendedor y, en cambio, quedó acreditado -hecho no controvertido en esta instancia- que quien acudió al acto notarial fue su madre, la Sra. María Cristina Frasca, en representación de aquél.

En este sentido, del análisis del material probatorio rendido en la causa concluyo que el actor no cumplió con la carga procesal de demostrar que este proyecto preliminar refleje el acuerdo final en

lo relativo a sus cláusulas particulares; en tanto no aportó ningún elemento de convicción que ratifique que las partes hubieran prestado su consentimiento respecto de las estipulaciones específicas allí insertas sobre el precio definitivo de venta, el porcentaje de la comisión o la previsión de una mora de pleno derecho.

Lo expuesto resta eficacia probatoria al citado instrumento para demostrar aquellas estipulaciones particulares.

Sin perjuicio de ello, tal conclusión no conduce a la recepción del planteo recursivo principal del codemandado Petrelli, orientado a revocar la condena.

Es que, en razón de encontrarse firme en esta instancia la obligación de los codemandados de asumir el pago de la comisión, la ausencia de un documento que refleje el pacto de honorarios no extingue el derecho del corredor, sino que faculta al tribunal a determinar el contenido de tales estipulaciones a través de la aplicación de las normas supletorias que rigen la especie y los aranceles de uso; conforme será analizado a continuación.

V.1.- Determinación del quantum de la comisión. Cabe insistir en que no se encuentra discutida en esta instancia el derecho del actor al cobro de la comisión, por lo que la ausencia de un instrumento suscripto para determinar el *quantum* de aquélla, torna aplicables las soluciones legales que confieren al juez la potestad y el deber de fijar los honorarios del corredor.

En efecto, el artículo 1350 del CCCN prescribe de manera expresa que *"El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez"*.

Por su parte, la ley provincial N° 7455 -que regula el ejercicio del corretaje inmobiliario en nuestra provincia- establece en su artículo 9 que: *'Los corredores inmobiliarios gozan de los siguientes derechos: a) Percibir los honorarios y comisiones devengados a su favor conforme lo convenido libremente con el comitente, o lo que corresponda conforme a lo fijado por el juzgado en el cumplimiento de mandatos judiciales. En caso de no existir convenio previo con el comitente, regirán los aranceles sugeridos por la organización profesional'*.

En este contexto, cabe apelar a las nociones de hecho pertenecientes a la experiencia común (art. 127 del CPCC), las cuales evidencian que es uso y costumbre en el ámbito de la provincia de Tucumán que la retribución de los corredores inmobiliarios en el caso de venta de inmuebles, se fije en el 3% del valor de la venta, a cargo de cada una de las partes intervinientes. Tal porcentaje resulta corroborado por las pautas arancelarias sugeridas por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Tucumán (<https://ccit.com.ar/wp-content/uploads/2023/10/CCIT-230915-Honorarios-3pg.pdf>).

Por consiguiente, atento a los propios argumentos desarrollados en la presente, corresponde confirmar el decisorio impugnado en cuanto estableció en el 3% el porcentual aplicable para mensurar la retribución del actor y rechazar, en consecuencia, las quejas del recurrente sobre el punto.

Continuando con el análisis de los motivos recursivos, corresponde adentrarse en el tratamiento de los agravios de ambos recurrentes, dirigidos a cuestionar la base económica sobre la cual la magistrada de la instancia anterior aplicó la alícuota del 3%.

Como lógica consecuencia de haber privado de eficacia probatoria al borrador digital denominado *"Recepción de seña y aceptación de las condiciones de venta"*, no resulta válido -conforme lo hace la sentencia de grado- tomar como pauta regulatoria el precio de venta allí consignado de U\$S

820.000.

Del examen de las constancias de autos se advierte que no existe ningún elemento de convicción que permita determinar cuál fue el precio de venta del inmueble pactado por las partes.

Frente a tal orfandad probatoria, considero que la solución debe extraerse de los hechos que arriban firmes a esta Alzada. Al respecto, cabe recordar que no llega discutida a esta instancia la efectiva celebración de la seña penitencial ni la posterior devolución de los fondos con más su equivalente. Al revestir el carácter de circunstancias consentidas y pasadas en autoridad de cosa juzgada, estos hechos constituyen la única plataforma cierta y válida para mensurar el negocio.

En consecuencia, considero razonable acudir a la única referencia de valor pecuniario concreto que surge de los hechos no controvertidos: el importe de la seña y el monto entregado en concepto de indemnidad por el distracto, cuya sumatoria totaliza la cantidad de U\$S 100.000.

En efecto, la labor específica del corredor inmobiliario consiste en aproximar a las partes para la conclusión del negocio (art. 1345 del CCCN). En el caso de autos, el único negocio que efectivamente nació, se perfeccionó y se ejecutó entre los codemandados fue el pacto de seña, cuya frustración posterior por el arrepentimiento del Sr. Petrelli dio lugar al funcionamiento de la garantía prevista en el ordenamiento de fondo, mediante la devolución del duplo de lo percibido (conf. art. 1059 del CCCN).

Atento a ello, asiste razón al apelante Petrelli en cuanto cuestiona que la sentencia de grado fijó su condena sobre una base de cálculo ficticia, como si la transferencia de dominio se hubiera consolidado con éxito. Por lo expuesto, se hará lugar a las quejas del recurrente sobre el punto, en tanto no se advierten -además- fundamentos normativos, jurídicos o lógicos que justifiquen la conformación de dos bases económicas diferentes respecto de un mismo y único proceso de intermediación.

A su turno, en su escrito recursivo, el codemandado Audi denuncia una contradicción lógica en el cálculo de su condena. Sostiene que si la jueza fundó la fijación de la base económica en la "*ventaja*" que cada parte obtuvo como consecuencia de la rescisión contractual; su parte sólo percibió una ventaja de u\$s 50.000, atento a que los restantes u\$s 50.000 correspondientes a la seña, habían salido de su patrimonio. En consecuencia, alega que la sentencia duplica indebidamente la base económica y solicita se enmiende dicha circunstancia.

Su pretensión recursiva será desestimada. Conforme quedó establecido, el negocio verdaderamente concretado y ejecutado fue la seña penitencial -en tanto se trata de un hecho que llegó indiscutido en esta instancia-, la cual lleva ínsita la facultad de arrepentimiento con las consecuencias previstas en el art. 1059 del CCCN. En razón de ello, la base económica debe necesariamente comprender la totalidad de la operación, incluyendo el valor involucrado como consecuencia del ejercicio del derecho de arrepentimiento.

De manera que, atendiendo a la verdadera dimensión económica del negocio en el que intermedió el corredor, considero que la base de cálculo de la comisión debe fijarse en la suma de U\$S 100.000; sobre la cual corresponde aplicar el 3 % en concepto de comisión; lo que totaliza la suma de u\$s 3.000, a cargo de ambos codemandados.

V.2.- Agravios vinculados a la exigibilidad y la mora. Sentada la base económica y el porcentual de las condenas, corresponde analizar el agravio del recurrente Petrelli relativo a la fijación de la exigibilidad de la obligación y la mora automática efectuada en la instancia anterior.

Sobre el particular, el recurrente se limita a impugnar que la magistrada haya tenido por configurado un supuesto de mora de pleno derecho sobre la base de las previsiones del borrador acompañado con la demanda. Sin embargo, el examen del memorial revela que el apelante omite brindar o fundamentar una postura jurídica diferente respecto de cuál debió haber sido, a su criterio, el momento de exigibilidad de la comisión debida al actor, lo que resta idoneidad a la queja (conf. art. 780 del CPCC).

No obstante, conforme fue desarrollado con anterioridad, a criterio del suscripto el borrador carece de valor probatorio convictivo, en tanto no encuentra sustento en otros elementos de juicio atendibles. Del análisis integral de la prueba rendida, se concluye que no existe prueba directa de un pacto expreso respecto del plazo de pago de la comisión o del modo en que se constituirá la mora.

En consonancia con la solución brindada en el acápite precedente, en que se fijó la base económica en función de la seña efectivamente celebrada, correspondería determinar el momento de exigibilidad de la obligación bajo idéntico criterio de realidad económica. No obstante, tampoco existen constancias en el expediente sobre la fecha en que el coaccionado Petrelli ejerció la facultad de arrepentimiento.

Ante ello, resulta jurídica y lógicamente razonable situar el nacimiento de la exigibilidad del crédito en el momento en que la compraventa original quedó frustrada de manera definitiva, dato que emana de las constancias del expediente. En tal sentido, cobra relevancia el informe de dominio acompañado como prueba documental por la parte actora, del que se desprende que el día 24/10/2022 se registró la escritura de transferencia de dominio del inmueble en favor de un tercero ajeno a los codemandados, el Sr. Cohen Imach.

Se advierte que tales constancias son plenamente coincidentes con la posición procesal asumida por el propio coaccionado Petrelli al contestar la demanda, oportunidad en la que reconoció haber enajenado el inmueble al Sr. Cohen Imach.

En consecuencia, al encontrarse firme e indiscutido en esta instancia el derecho al cobro de la comisión, la publicidad registral de la venta a un tercero determina con absoluta certeza que el día 24/10/2022 se verificó la frustración de la compraventa respecto de la cual se había celebrado la seña; lo que tornó exigible, a partir de ese momento, el crédito por comisión del corredor.

Establecido el momento de exigibilidad de la obligación, la configuración de la mora sobreviene como consecuencia inmediata. Al haberse consolidado la frustración definitiva del negocio el día 24/10/2022 por la transferencia del bien a un tercero, la obligación de retribuir al corredor mutó en una obligación de plazo vencido, líquida y plenamente exigible. Frente a tal escenario fáctico y registral, la falta de pago oportuno por parte de los comitentes determina la operatividad del principio de mora automática, de conformidad con la regla general consagrada en el artículo 886 del CCCN.

Por tales argumentos propios, que sustituyen los fundamentos de la sentencia en crisis pero mantienen su conclusión, corresponde desestimar los agravios del recurrente y confirmar la fecha de exigibilidad y consecuente mora fijada en la sentencia impugnada.

V.3.- Las costas de la instancia de grado anterior. Finalmente, corresponde abordar la cuestión relativa a las costas procesales.

Atento al progreso parcial del recurso del codemandado Petrelli respecto del alcance económico de la condena -lo que importa la revocación parcial del pronunciamiento impugnado-, por imperativo legal corresponde adecuar los gastos causídicos de la instancia anterior (artículo 785, *in fine*, del CPCC).

En tal sentido, se tiene en cuenta que el artículo 1351 del CCCN establece que: "*Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor...*".

En la especie, se verifica la hipótesis de un solo profesional que aproximó a las partes. La inexistencia de solidaridad impuesta por la normativa de fondo determina que el vínculo jurídico que une al intermediario con cada uno de los comitentes sea independiente.

En consecuencia, el análisis de las costas procesales debe ser efectuado en forma individual frente a cada codemandado, a cuyo fin corresponde evaluar el resultado de los vencimientos recíprocos verificados entre el actor y cada litisconsorte.

En el caso del codemandado Petrelli, se observa que su planteo recursivo tuvo éxito, en tanto se receptó la impugnación contra la base económica de U\$S 820.000, la cual quedó fijada definitivamente en la suma de U\$S 100.000. De este modo, la comisión a su cargo se redujo de los U\$S 24.600 exigidos por el actor en su demanda, a la suma de U\$S 3.000; lo que evidencia una notable diferencia cuantitativa entre el progreso y el rechazo de las pretensiones en juego.

Por ende, se configura un supuesto de vencimientos recíprocos y atento a la naturaleza independiente de los vínculos obligacionales analizados, corresponde modificar las costas de primera instancia respecto de la acción dirigida contra el codemandado Petrelli, las cuales se imponen por el orden causado (artículo 63, primera parte, del CPCC).

En virtud de la readecuación de las costas así dispuesta, deviene inoficioso el tratamiento de los agravios que el recurrente formuló de manera específica sobre el particular.

Por el contrario, en atención a que la decisión de fondo no fue modificada por la presente respecto del codemandado Audi, corresponde analizar sus cuestionamientos vinculados al modo en que la magistrada de la instancia anterior impuso las costas del proceso.

El recurrente alega que la imposición de costas en partes iguales resulta contraria a derecho y sostiene que la condena debe delimitarse en estricta proporción al éxito obtenido por cada parte.

Frente a tal planteo, cabe señalar que resultan aplicables idénticas consideraciones que las efectuadas al abordar la situación procesal del codemandado Petrelli. En efecto, al cotejar la condena definitiva que recae sobre el Sr. Audi (U\$S 3.000) con la pretensión originaria articulada por el actor en su demanda (U\$S 24.600), emerge de manera nítida un escenario de vencimientos recíprocos.

En razón de ello, corresponde hacer lugar al recurso de apelación en este punto, revocar la sentencia en crisis en este punto y, en su lugar, imponer las costas de la acción dirigida contra el codemandado Audi por el orden causado (artículo 63, primera parte, del CPCC).

V.- Por todo lo expuesto, voto porque se haga lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por el codemandado Patricio Petrelli y, asimismo, se admita de manera parcial el recurso de apelación interpuesto por el codemandado Jorge Audi, de conformidad con los alcances fijados en los considerandos precedentes.

Tocante a las costas del recurso de apelación deducido por el codemandado Patricio Petrelli, se verifica que su pretensión recursiva principal orientada a la revocación total de la condena fue rechazada, y que su planteo triunfó únicamente en su planteo subsidiario relativo a la base económica para el cálculo de la comisión. En virtud de este resultado, que configura un supuesto de vencimiento parcial, corresponde imponer las costas de esta instancia de Alzada por el orden

causado (artículos 62, *in fine* del CPCC).

En cuanto a las costas del recurso de apelación deducido por el codemandado Jorge Audi, se constata que su pretensión dirigida a disminuir la base de cálculo de su condena fue desestimada. No obstante, su impugnación progresó en lo relativo a la modificación de las costas de la primera instancia, las cuales se readecuaron por el orden causado. En atención a este progreso parcial y recíproco de su remedio procesal, corresponde imponer las costas de esta instancia de Alzada por el orden causado (artículos 62, *in fine* del CPCC).

Los honorarios quedarán diferidos para la oportunidad en que sean regulados los de la instancia anterior.

En este sentido dejo expresado mi voto.

El Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio dijo :

Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

Por ello,

RESOLVEMOS :

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación interpuesto por el codemandado **Patricio Petrelli** contra la sentencia de fecha 23 de diciembre de 2025 y sus aclaratorias, de conformidad con lo considerado.

II.- HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación interpuesto por el codemandado Jorge Audi contra la sentencia de fecha 23 de diciembre de 2025 y sus aclaratorias, de conformidad con lo considerado.

III.- Como consecuencia, **REVOCAR PARCIALMENTE** los puntos **III** y **IV** de la parte resolutive del pronunciamiento de fecha 23 de diciembre de 2025, y en sustitutiva disponer: "**III) HACER LUGAR PARCIALMENTE** a la demanda por cobro de honorarios promovida por **HUMBERTO ALEJANDRO GARCÍA** en contra de **Patricio Petrelli** y **Jorge Audi**. En consecuencia, se condena al codemandado **PATRICIO PETRELLI** a abonar al actor la suma de **U\$S 3.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MIL)** y al codemandado **JORGE AUDI** a abonar al actor la suma de **U\$S 3.000 (DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MIL)**; ambos en el plazo de diez días de quedar firme la presente, en concepto de comisión inmobiliaria, conforme lo considerado. Los intereses se devengarán desde la fecha de la mora (esto es, el 24/10/2022) hasta su efectivo pago, a la tasa del 6% anual. **IV) COSTAS** de la primera instancia derivadas de la acción dirigida contra el codemandado **Patricio Petrelli**, se imponen por el orden causado y las de la acción dirigida contra el codemandado **Jorge Audi**, se imponen por el orden causado; todo ello conforme lo considerado".

IV.- COSTAS de esta instancia de Alzada correspondientes al recurso de apelación del codemandado **Patricio Petrelli**, se imponen por el orden causado (art. 62, *in fine* CPCC) conforme a lo considerado.

V.- COSTAS de esta instancia de Alzada correspondientes al recurso de apelación del codemandado Jorge Audi, se imponen por el orden causado (art. 62, *in fine* CPCC) conforme a lo considerado.

VI.- RESERVAR el pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

LUIS JOSÉ COSSIO RODOLFO M. MOVSOVICH

POR ANTE MI QUE DOY FE :

FRANCISCO ALFREDO GARCÍA DEGANO

Actuación firmada en fecha 29/05/2026

Certificado digital:

CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:

CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.