

ello es así, pues existen hipótesis donde la sanción de nulidad no puede *arrasar* los alcances del acto viciado, inclusive si la controversia alcanzare a una persona jurídica. Por solo citar algunos ejemplos: la sociedad comercial de objeto ilícito es “nula de nulidad absoluta” (art. 18, ley 19.550, t.o. 1984 [*Adla*, XLIV-B, 1319]) y, más allá de la extinción del ente, no se pueden borrar los efectos que aquella produjere; el art. 1053 del Código Civil admite, para el supuesto que trata, una compensación legal, más allá de la nulidad del acto; o bien la acción para dejar sin efecto la simulación –art. 959– mal puede desconocer todo lo acontecido en la relación habida.

La sentencia comentada, atendiendo precisamente a la seguridad jurídica, contribuye en la oportunidad a que prevalezca el valor justicia.

## Compraventa inmobiliaria

Reserva: *ad referendum*; rechazo; responsabilidad precontractual; culpa *in contrahendo*; incumplimiento del plazo; indemnización; procedencia.

• 56.639 – CNCom., sala C, abril 30-2010 – Gómez, María de los Ángeles c. Cordis S. A. y otro s/ordinario. (Publicado en *El Derecho*, 2010/11/19).

**1.** La reserva no es más que un precontrato o una figura contractual atípica mediante la cual los estipulantes se comprometen a efectuar una futura compraventa, caducando el compromiso del vendedor al vencimiento del plazo y perdiendo el interesado la señal dada al efecto, si dicha operación no es a fin de cuentas celebrada, salvo los supuestos en que proceda su devolución.

**2.** La reserva se trata de una convención bilateral y consensual, quedando así requerido el consentimiento de ambas partes para producir efectos jurídicos.

Debe prevenirse que la convención no quedó perfeccionada, pues al haber sido concebida *ad referendum* de la aprobación de la propuesta de compra efectuada por la actora a la eventual vendedora, resulta dirimente entonces que aquella fue luego expresamente desestimada. Es que aun cuando dicho rechazo tuvo lugar fuera del plazo de 48 h originariamente estipulado, en modo alguno puede entenderse configurado un consentimiento en los términos del art. 1144 y ss. del Código Civil.

**3.** La actora no puede reclamar en fun-

ción del supuesto incumplimiento de la reserva que ha entendido instrumentada en el documento acompañado en su demanda, pues, en el contexto referido, debe considerarse a la obligación que se ha señalado incumplida como si nunca se hubiera formado, y apreciarse asimismo atendido el cargo de restitución de las prestaciones asumidas, desde que las partes son contestes en que los montos que irían a servir de seña fueron entregados en concepto de devolución.

**4.** La estipulación relativa al plazo de aceptación de la propuesta fue convenida por la corredora inmobiliaria únicamente con la actora y sin intervención de la codemandada, por lo cual, en principio, esa sola circunstancia bastaría para concluir que dicha parte no asumió obligación alguna a su respecto dado que, como es sabido, resulta ser un rasgo típico del corretaje que el corredor no actúa en representación de las partes y, por tanto, carece de facultades para obligarlas, al darse su intervención solo para establecer un nexo entre estas.

**5.** En materia de responsabilidad precontractual, se concibe la culpa *in contrahendo*, consistente en la omisión de diligencias apropiadas para acceder al perfeccionamiento de un contrato en vías de formación. Hay en este comportamiento un abuso de la libertad de no contratar, que es una especie del género del ejercicio abusivo del derecho, un comportamiento que defrauda la legítima expectativa de otra persona en orden a la conclusión del negocio, produciendo con ello un daño cierto.

**6.** La función del corredor no es la de concluir el negocio de que se trate sino, a cambio de una retribución, la de buscar a la persona o cosa necesaria para llegar a la conclusión de los negocios proyectados por quien ha requerido su intervención. En definitiva, su actuación tiene lugar en el marco de un contrato en el que la contraprestación de la retribución resulta ser la de procurar el solo acercamiento de las partes.

**7.** 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. Se trata de una lesión susceptible de causar lo que una aguda fórmula ha llamado modificaciones disvaliosas del espíritu.

**8.** Cuando el daño consiste en la frustración de una esperanza, en la pérdida de una chance, de una probabilidad, existen a la vez –es decir, coexisten– un elemento de certeza y un elemento de incertidumbre. Certeza de que, de no mediar el evento dañoso –trátese de un hecho o acto ilícito o de un incumplimiento contractual–, el damnificado habría mantenido la esperanza en el futuro que le permitiría obtener una ganancia o evitar una pérdida patrimonial. Pero, a la par, incertidumbre, definitiva ya, de si, manteniéndose la situación de hecho o de derecho que era el presupuesto de la chance, la ganancia se habría en realidad obtenido, o si la pérdida se habría evitado. H.N.C.