

Contrato De Corretaje Clausula De Renovacion Automatica

JURISPRUDENCIA

Contrato de corretaje. Cláusula de renovación automática

Se

revoca la sentencia recurrida por la cual el actor pretende el cobro de una comisión en base a un contrato de corretaje, pues no habiéndose cumplido la condición a la cual se subordinó el nacimiento del derecho a la comisión de intermediación, la obligación respectiva debe considerarse como si nunca se hubiera formado (arts. 545 y 548 del Código Civil). En

Buenos Aires, a los 25 días de junio de 2015, se reúnen los Señores Jueces de la Sala D de la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal, con el autorizante, para dictar sentencia en la causa "MOSQUERA NORBERTO MIGUEL c/ CASTAÑO MARCOS LUCIANO s/ ORDINARIO", registro n° 12413/2013, procedente del JUZGADO N° 24 del fuero (SECRETARIA N° 48), en los cuales como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo previsto por el art. 268 del Código Procesal, resultó que debían votar en el siguiente orden, Doctores: Heredia, Dieuzeide, Vassallo. El doctor Gerardo G. Vassallo no interviene por hallarse en uso de licencia (RJN 109). Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, el Señor Juez de Cámara, Doctor Heredia dijo: 1°) La sentencia de primera instancia tuvo por acreditado que el señor Norberto Miguel Mosquera intervino como corredor inmobiliario en la venta de una propiedad que fue adquirida por el demandado mediante escritura pública del 30/8/2011. Sobre esa base y rechazando las defensas que opuso en autos, el fallo condenó al comprador Marcos Luciano Castaño a pagarle al citado intermediario, en concepto de comisión, la suma de U\$S ... más intereses a la tasa del 7% anual y las costas del juicio (fs. 112/117).

Contra esa decisión apeló el demandado (fs. 120), quien expresó agravios a fs. 129/139, los que fueron resistidos por la parte actora a fs. 141/144. 2°) Tras desistir la parte actora de la prueba informativa y pericial caligráfica que ofreciera, la juez a quo declaró la cuestión litigiosa como de puro derecho (fs. 108). En ese marco, la única prueba del caso hábil para decidirlo es la documental que el actor acompañó con su demanda (fs. 25) y, eventualmente, la que agregó al contestar la excepción de falta de legitimación activa (fs. 66), cuya denuncia de extemporaneidad (fs. 68), rechazada en la instancia anterior (fs. 71), no quedó desmerecida por la decisión de esta Sala de fs. 91/92. Examinado ese escaso material probatorio a la luz del derecho vigente, juzgo que la sentencia recurrida debe ser revocada por las razones que expongo en los siguientes considerandos. 3°) El actor promovió la presente demanda por cobro de la comisión que entiende devengada por la intermediación que dijo haber concretado para la venta del inmueble sito en la calle Sarmiento ..., piso ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (fs. 24 vta.). Acompañó con la demanda copia de la matrícula registral (folio real) de la que se desprende que su reclamo se vincula a la adquisición que el demandado hiciera de la unidad 24 existente en esa propiedad (fs. 22). Pero hete aquí que, como documentación que hacía a su derecho, el señor Mosquera presentó una autorización de venta que se refiere al inmueble sito en la calle Sarmiento ..., piso ..., de la misma ciudad, y en la que no se indica unidad funcional alguna (fs. 20). Es decir, presentó una autorización de venta que, en rigor, se refiere a un inmueble que no guarda una clara identidad con el que dijo adquirido por el demandado. Más aún: de acuerdo a la referida matrícula registral, el edificio en cuestión posee una numeración múltiple, pero ninguna corresponde al En efecto, la matrícula registral alude a la calle Sarmiento ?...../.../.../.../.../.....? (fs. 22). Por lo demás, la autorización acompañada con la demanda luce dada para vender por el precio de U\$S ..., pero la reserva de compra de fs. 19 se suscribió por U\$S ..., es decir, por un valor distinto, lo que constituye dato que ratifica la falta de identidad antes referida. Las particularidades indicadas permiten esbozar una primera conclusión, a saber, que tal como lo sostuvo el señor Castaño al contestar la demanda (fs. 58), no es incontrastable que el actor hubiera estado autorizado para participar en la intermediación por la que reclama el pago de comisión. 4°) Ahora bien, aun cuando -cerrando los ojos a lo anterior- se considere que la autorización de venta acompañada con la demanda se vinculaba al inmueble adquirido por el demandado, no puede menos que igualmente compartirse la defensa expuesta por este último en el sentido de que dada su antigüedad no podría considerársela vigente al tiempo de suscribirse la reserva de fs. 19 (fs. 57 vta.). En efecto, la autorización de venta de que se trata aparece extendida el 5/7/2004 con un plazo de vigencia de 90 días. La reserva de fs. 19, por su parte, fue suscrita el 7/4/2011. Es decir, entre un acto y otro transcurriendo más de seis años. Frente a tan prolongado lapso, no es aceptable pensar que la autorización para vender mantenía vigencia el 7/4/2011. Es que el dueño de la cosa puesta a la venta no puede desprenderse sine die del derecho a gestionar sus negocios por sí mismo; y toda autorización dada a un corredor debe necesariamente entenderse limitada en el tiempo (conf. Mosset Iturraspe, J. y Moisset de Espanés, L., Contratación inmobiliaria, Buenos Aires, 1980, p. 60, n° 6). No ignoro que la autorización del 5/7/2004 fue dada con cláusula de renovación automática cada treinta días hábiles, la cual tendría operatividad al vencimiento del indicado plazo de 90 días. Tampoco dejo de advertir que en la misma cláusula se previó que la renovación automática quedaría impedida si el propietario retiraba o revocaba la

autorización dada al actor (fs. 20, cláusula ?Vigencia?). Sin embargo, la apreciación jurídica que de esa cláusula se debe hacer no ha de estar divorciada del hecho, cierto y concreto, que no podría ser ella entendida como apta para mantener vinculado eternamente al dueño de la cosa puesta a la venta, debiendo tenerse presente, al respecto, que el corredor intermediario no puede perder de vista que el negocio no es suyo y que él no es sino un mero colaborador en el negocio ajeno (conf. Mosset Iturraspe, J. y Moisset de Espanés, L., Contratación inmobiliaria, ob. cit., loc. cit.). Dicho con otras palabras, no parece razonable pensar, sin caer en excesos interpretativos, que el 7/4/2011 el actor mantenía vigente una autorización para vender que le había sido conferida más de seis años antes. El orden normal y natural de las cosas propicia entender que no pudo ser esa la voluntad de quien le encomendó la intermediación, toda vez que incluso una renovación automática cada treinta días hábiles como la referida no puede entenderse consentida para tener lugar por innumerables e ilimitadas veces hacia un futuro incierto. Lo contrario haría pensar que una cláusula de estilo como esa, inserta en un documento predispuesto, no estaría en condiciones de superar un test de validez ya que impondría una renuncia o restricción de derechos intolerable (arg. art. 37, inc. b, de la ley 24.240). Bajo tal entendimiento, resulta indiferente la falta de prueba de que el vendedor autorizante hubiera formalmente retirado o revocado el encargo oportunamente dado al corredor inmobiliario. Por encima de ello, se impone la consideración fáctica y jurídica precedentemente expuesta, que permite componer la cuestión litigiosa con una dosis de realidad y razonabilidad. A lo que no es inapropiado añadir, como dato virtualmente corroborante de la falta de vigencia de la autorización de venta, el hecho de que el actor no invocó que, así como reclama en autos el pago de la comisión que le correspondía al comprador, así también demandó u obtuvo el pago de la comisión que estaba a cargo de la parte vendedora con fundamento en la estipulación pertinente (fs. 20, cláusula ?Comisión?). Es que si el demandante hubiera cobrado una comisión de la parte vendedora, podría entenderse ello como indicativo de que su intermediación se hizo al amparo de la autorización del 5/7/2004 y que la escrituración del 30/8/2011 estuvo causalmente relacionada con el corretaje invocado en la demanda. Pero como nada se sabe al respecto, pudiendo incluso suponerse que nada reclamó el actor a la parte vendedora pues la autorización ya no tenía vigencia contra ella, no puede sino interpretarse que su derecho de cobro contra el demandado tampoco luce acreditado desde la perspectiva examinada en este considerando. 5°) Lo expuesto y concluido hasta aquí permite sostener que la recepción por el corredor demandante de los \$... que el señor Castaño le entregó -mediante cheque- con ocasión de la reserva concretada el 7/4/2011 (fs. 18 y 19), no fue un acto que aquél cumpliera en el marco de una irreprochable autorización para disponer del bien poseído por el actor. Antes bien, todo indica que no habiéndose referido la autorización de venta estrictamente al inmueble vendido (considerando 3°) y, a todo evento, no pudiendo tampoco entenderse vigente al 7/4/2011 (considerando 4°), dicha reserva se hizo en infracción a una expresa prohibición legal (arg. arts. 19, inc. f, y 36, inc. k, de la ley 20.266), de lo cual, obviamente, el actor no puede sacar provecho. Como consecuencia de ello y contrariamente a lo expresado por el fallo recurrido, no es dable extraer conclusiones adversas al demandado fundadas en la doctrina de los propios actos, pues la regla de confianza que inspira tal doctrina no fue rota por él. 6°) Si cupiera alguna duda sobre la necesidad de revocar el fallo apelado (duda que el suscripto, a esta altura, ya no tiene), todavía quedaría por observar que, según surge del propio texto de la reserva del 5/7/2004, el derecho de cobro de comisión del corredor inmobiliario actor estaba sujeto a condiciones que no se cumplieron. En efecto, según se desprende de ese instrumento: a) la reservante se obligaba a pagar la comisión de intermediación ?...cuando la vendedora preste su aceptación y conformidad con la presente oferta...? (fs. 19, cláusula ?Agente Inmobiliario?, in fine); b) la operación de venta se hacía, por tanto, ad referendum de la parte vendedora, quien tenía que prestar dicha aceptación y conformidad dentro de los tres días hábiles de la fecha de la reserva (fs. 19, cláusula ?Aceptación de la Vendedora?, in limine); c) se fijó la del 14/4/2011 como fecha para la firma del boleto de compraventa, y el plazo de 90 días corridos a partir de ella para proceder a la escrituración (fs. 18, cláusula ?Boleto?). Pues bien, en el sub lite el actor no acreditó que la parte vendedora hubiera extendido conformidad o aceptación alguna, menos en el indicado plazo de tres días. Por lo tanto, no pudiéndose entender cumplida la condición a la cual se subordinó el nacimiento del derecho a la comisión de intermediación, la obligación respectiva debe considerarse como si nunca se hubiera formado (arts. 545 y 548 del Código Civil). Más aún: el actor ni siquiera acreditó haber puesto en contacto a las partes vendedora y compradora durante el indicado plazo de vigencia de la reserva, y tampoco acreditó (lo que hubiera supuesto conformidad o aceptación previa) que en el indicado día del 14/2/2011 se hubiera firmado boleto alguno, ni que, en todo caso, la escritura de venta del 30/8/2011 que se menciona en la matrícula registral fotocopiada a fs. 23, fuera la consecuencia de un boleto suscripto en aquella fecha. Por lo demás, la escritura indicada no fue extendida dentro de los 90 días indicados, dato fáctico que tampoco abona la pretensión del actor fundada en los términos de la recordada reserva del 7/4/2011. Frente a todo lo anterior, no es inapropiado recordar que en el contrato de corretaje no se remunera la mera actividad sino el resultado de tal actividad (conf. CNCom. sala C, 7/5/70, ?Marrone, Juan c/ Tomadini, Marini?), y si la venta no se efectiviza en la fecha convenida, debe considerarse extinguida e inexistente la reserva, ya que es indispensable que dentro del plazo fijado se manifieste la voluntad de los vendedores de aceptar la propuesta del ofertante de la reserva, y que tal decisión se haga conocer al interesado, a fin de que quede

perfeccionado el acuerdo de voluntades, que da derecho a comisión al corredor (conf. CNCom. sala A, 22/5/2001, Galceran, Leopoldo c/ Silvosa, Eugenio s/ ordinario?). Es que si en el recibo de reserva otorgado por el corredor se consigna expresamente que tal acto está sujeto a la aprobación de la vendedora, ello operaría como una condición a los términos de la autorización, con lo que en caso de no concretarse la operación, el corredor no tiene derecho a comisión (conf. CNCom. sala A, 12/12/1991, Peirano, Leopoldo Segismundo c/ Remón, Blanca Pura s/ daños y perjuicios?). Concordantemente, esta alzada mercantil ha resuelto que es improcedente el reclamo judicial por el cobro de comisiones, si no fue siquiera comprobado que el corredor hubiera suministrado a cada parte interesada en la operación, los datos identificatorios de la otra o que las hubiesen "puesto en contacto" de alguna manera, en los términos y con los alcances exigidos por la ley (conf. CNCom. sala c, 15/11/96, Coelho, Fernando c/ Kelly, Elsa s/ ordinario?), y que si ni siquiera llegó a suscribirse la promesa de venta o boleto, queda descartada toda posibilidad de derecho a percibir comisión, no siendo óbice a esto último el sólo hecho de haberse firmado una reserva, pues es una modalidad contractual por la cual el dueño de un inmueble se compromete contra entrega de una suma de dinero y durante un plazo estipulado a no enajenar dicho inmueble a un tercero, compromiso que caduca al vencimiento de ese plazo si durante el mismo las partes no conciertan el contrato definitivo de venta, lo que dará lugar según los casos, a la pérdida de la suma entregada o a su devolución, mas en modo alguno genera para el corredor inmobiliario el derecho al cobro de comisión (conf. CNCom. sala A, 15/9/95, Pultera, Sara c/ Blumenweig, David s/ sumario?). 7°) Por lo expuesto, como fue adelantado, voto porque se revoque la sentencia recurrida, con el efecto de quedar rechazada la demanda. Las costas de ambas instancias deben ser impuestas a la parte actora (arts. 68 y 279 del Código Procesal). El señor Juez de Cámara, doctor Dieuzeide adhiere al voto que antecede. Concluida la deliberación los señores Jueces de Cámara acuerdan: (a) Revocar la sentencia recurrida, con el efecto de quedar rechazada la demanda. (b) Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora. (c) Diferir la regulación de honorarios hasta que sean fijados los de la anterior instancia. Notifíquese y una vez vencido el plazo del art. 257 del Código Procesal, devuélvase la causa al Juzgado de origen. Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13).

Pablo D. Heredia Juan José Dieuzeide Julio Federico Passarón Secretario de Cámara

Correlaciones: Tucci, Hugo Antonio c/Malamud, Ana Silvia s/cobro de pesos - Cám. Civ. y Com.

Morón - SALA II - 28/05/2009

004141E