

## Corredor Inmobiliario Derecho A La Comision

### JURISPRUDENCIA

### Corredor inmobiliario. Derecho a la comisión

Se revoca

la sentencia apelada y se hace lugar a la demanda deducida por un corredor público por cobro de una comisión, dado que este derecho persiste en su favor aun cuando el negocio no sea ejecutado o bien lo concluyan las partes por sí mismas, resultando suficiente la firma del boleto de compraventa.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 5 días de noviembre de 2015, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Carlos Enrique Ribera y Hugo O.H. Llobera (artículos 36 y 48 de la ley 5.827), para dictar sentencia en el juicio: ?AMARILLA JUAN FRANCISCO C/ SATELIER ANALIA VERONICA S/COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC.ALQUILERES, etc.)? y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Llobera y Ribera, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTIÓN ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACIÓN A LA CUESTION PLANTEADA EL DR. LLOBERA, dijo: I. Los antecedentes Las presentes actuaciones han sido iniciadas por el corredor público Juan Francisco Amarilla contra Analía Verónica Satelier, Pablo Nicolás Lacuadra y Lidia Inés Ranno de Lacuadra (fs. 31/34) por cobro de la comisión que dice le corresponde en virtud de la venta de un inmueble sito en la calle Vélez Sarsfield 1404 de Adolfo Sordeaux. Respecto de los dos últimos desistió de la acción y el derecho a fs. 49. La sentencia rechaza la demanda interpuesta por Juan Francisco Amarilla contra Analía Verónica Satelier e impone las costas al actor (fs. 83/86). II. La apelación y el pedido de deserción El demandante apela lo resuelto (fs. 87) y fundamenta su recurso mediante la correspondiente expresión de agravios (fs. 96/100) la cual es contestada por su contraria (fs. 107/109), quien solicita se declare desierto el recurso por cuanto, a su entender, no cumple con los requisitos del art. 260 del CPCC.

Expresar agravios es el ejercicio del control de juridicidad mediante la crítica de los eventuales errores del Juez, poniéndolos en evidencia, y de tal modo obtener una modificación parcial o íntegra del fallo en la medida del gravamen que causara (causas de esta Sala n° 68.165, 68.667, 74.469, 88.938, entre muchas otras). De esta forma, el Tribunal de Alzada no puede examinar consideraciones de tipo genérico que meramente denotan disconformidad subjetiva con la sentencia y que por eso son insuficientes como fundamentación del recurso (doc. arts.246 y 260 del CPCC). La facultad de declarar desierta una apelación ante la insuficiencia de la expresión de agravios debe ejercerse por la Alzada con un criterio restrictivo, ya que lo contrario puede llevar a que, en forma arbitraria, se afecte el derecho de defensa de quien recurre. Respecto a la expresión de agravios de la parte actora, entiendo que se refiere en forma concreta a la sentencia y a las constancias de autos, en orden a sustentar su reclamo, razón por la cual estimo debe tenérsele por cumplida la obligación del art. 260 del C.P.C.C. III. Los agravios a) El planteo El actor en su expresión de agravios solicita se revoque la sentencia y se haga lugar a la demanda. Sustenta su queja en las siguientes consideraciones: -Que la sentenciadora omitió ?... la transcripción completa del párrafo final de lo expresado en la demanda (pág. 1 vta. línea final del último párrafo) en su sentencia (ver tercer párrafo de la misma)...? -Que tal omisión la llevó a ?...incurrir en un error sobre cual continua desarrollando el CONSIDERANDO y como consecuencia el FALLO.? -Que el error consiste en ?... considerar, que la operación realizada por la demandada, cuyos honorarios reclamo, derivan de una autorización otorgada con anterioridad a la presentación, por parte de la codemandada, de la oferta de compra de fecha 16 de septiembre de 2010, que a esa fecha se encontraba vencida.? (sic). -Que los vendedores, con fecha 10 de junio de 2009, le otorgaron una autorización para que, en su carácter de corredor público, procediera a la venta del inmueble de su propiedad, sito en la calle Vélez Sarsfield 1404 esquina Kennedy, lote 14, Manzana 26, de Adolfo Sordeaux; el plazo para la gestión se acordó en 120 días, renovable por igual período, pero luego se acotó su vigencia hasta el 15 de enero de 2010. -Que el 16 de septiembre de 2010, ya vencida la autorización, se presentó en su oficina la demandada Analía Verónica Satelier, quien dijo hacerlo por indicación de los vendedores, Pablo Nicolás Lacuadra y Lidia Inés Ranno de Lacuadra. -Que con tal motivo obtuvo una nueva autorización de los propietarios, la cual le fue comunicada por medio de una carta documento de fecha 22 de septiembre de 2010. -Que en esta última autorización los titulares del inmueble detallaron todas las condiciones de la operación, entre ellas el porcentual de honorarios que le abonarían. -Que en virtud de ello solicitó los correspondientes certificados de dominio, de los cuales resultó que el inmueble se hallaba embargado. -Que debido a tal circunstancia y a efectos de levantar la cautelar solicitó una prórroga, la que fue aceptada por Satelier. -Que el citado problema no se resolvió en el plazo de prórroga acordado, por lo cual y ante la intimación de la compradora, le reintegró la suma que había recibido como reserva. -Que en oportunidad de aquella restitución Satelier suscribió un escrito con el siguiente texto: ?Desisto de comprar el inmueble en forma definitiva, bajo ninguna circunstancia, directa o indirecta.? -Que la

sentenciadora no tuvo en cuenta la última autorización sino sólo la primera. -Que es incorrecta la interpretación efectuada en la sentencia, en cuanto a que la autorización contenida en la carta documento del 22 de septiembre de 2009 lo era sólo para recibir una seña, desde que todas las restantes condiciones para su validez como tal constan en dicha comunicación. -Que no se ha tenido en cuenta que cuando se restituyó la reserva a Satelier, ésta desistió de comprar el inmueble. -Que sólo a la vendedora correspondiese pagar la comisión. -Que se haya interpretado que la presentación, por la cual dio cuenta de haber recibido un importe de Lacuadra, implicaba también lo reclamado a la codemandada Satelier. -Que ante el requerimiento de fs. 50, aclaró que los percibido de los vendedores (\$...) era la parte que a estos les correspondía por capital, intereses y gastos. -Que si en su oportunidad procesal la magistrada entendió que lo abonado por Lacuadra era el total de lo reclamado en autos, por lo cual comprendía el pago de las dos comisiones, (comprador y vendedor), no debió proveer el libramiento de una nueva cédula de traslado de demanda, ni abrir el juicio a prueba y tampoco continuar con el proceso. -Que Satelier no se opuso a la prosecución del juicio en su contra. -Que la demanda es clara y concisa respecto al reclamo contra cada parte. -Que Satelier, al contestar la acción, manifestó su disconformidad con el porcentual de comisión pactado (4%) por exceder lo estipulado por la ley 17.040. -Que en la sentencia se le haya imputado mala fe, al pretender cobrar un crédito que ya había sido satisfecho, lo cual no ocurrió. -Que tiene derecho a cobrar la comisión en tanto participó en la intermediación de las partes, existiendo una relación causal entre su actividad y la conclusión del negocio, el cual se consumó mediante escritura labrada por el escribano Félix Fernández Madero, el 17 de junio de 2011; en ella figuran como vendedores los señores Lacuadra y como compradora la señora Analía Verónica Satelier. La demandada contesta los agravios, en los cuales pide se confirme la sentencia; para ello argumenta: -Que la pretensión del apelante contradice lo afirmado en la demanda y que por ello viola la doctrina de los actos propios. -Que ?De la probatoria adunada al libelo inicial, se desprende que se había producido una tácita reconducción en la autorización de venta otorgada al apelante en la carta documento enviada por el Sr. Lacuadra al Sr. Amarilla de fecha 22 de septiembre de 2010? (fs. 107 vta); refiere que tal prórroga también había vencido. -Que ?El contrato realizado poseía una cláusula precisa para el supuesto en que la parte vendedora desistiera de dicho empréstito? en cuyo caso la enajenante se comprometía a pagar ambas comisiones en forma de sanción, tanto la de la parte compradora como la de la parte vendedora. -Que la sentenciadora obró conforme a derecho y en honor a los hechos, puesto que el corredor fue satisfecho de su pretensión. -Que fue correcto el traslado de la demanda que se corrió a su parte, no obstante la manifestación de fs. 49 efectuada por el actor, ya que tuvo por finalidad preservar su derecho de defensa en juicio (fs. 109).

b) El análisis i. El derecho del corredor a ser retribuido La comisión cuyo análisis se efectúa, se devenga desde que las partes acuerdan la operación respecto de la cosa objeto del corretaje, para la cual fueron acercadas por el corredor y ello aunque este último no participe en la instrumentación de la compraventa; todo lo dicho sin perjuicio de los recaudos que sobre el particular establece la legislación. El art. 89 del Código de Comercio, que establecía ?... Todo corredor está obligado a matricularse en el Tribunal de Comercio de su domicilio...?, ha sido derogado por la ley 25.028 y sustituido en definitiva por el art. 33 primer párrafo de la ley 20.266. Este último precepto mantiene su vigencia, aún luego de promulgada la ley 26.994 (y establece en su párrafo final que quienes ejercen el corretaje sin cumplir las condiciones en él establecidas, entre ellas la inscripción en la matrícula de la jurisdicción ?... no tienen derecho para cobrar la remuneración prevista por el art. 37 ni retribución de ninguna especie...?. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho, con referencia al art. 89 del Código de Comercio, que ?La inobservancia de tal exigencia legal, impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican a actividades como las que dicen desempeñar los actores, les priva del derecho a percibir comisión (art. 89 ya citado, párr. último) y no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto con apoyo en el principio consagrado por el art. 1197 del Código Civil? (CSJN, 17/3/1987, ?Caracciolo, Ernesto y otro c/ San Luis, Provincia de s/cobro de comisión?, Fallos 310:570). ?La legislación... como el Código de Comercio hicieron de la matriculación del corredor una exigencia a la cual se subordina el nacimiento de la acción para el cobro de cualquier retribución. Quien no está matriculado, nada puede reclamarle al comitente, sancionándose así el corretaje clandestino? (Heredia, Pablo D., en ?Corte Suprema de Justicia de la Nación, Máximos Precedentes, Derecho Comercial?, Pablo D. Heredia ? Director, Arecha Mercedes ? Coordinadora, Tomo I, p. 422 y ss, La Ley, Bs. As., 2015). No obstante, la solución legal no ha merecido una interpretación pacífica y si bien es adoptado por la jurisprudencia, como regla general, el criterio del fallo ?Caracciolo?, también se han admitido numerosas excepciones cuya consideración excede el objeto de la presente (ver Heredia, Pablo, obra cit., p. 428 y ss).

Justifica las consideraciones precedentes, la necesidad de destacar la importancia que tanto el legislador como la jurisprudencia han dado al derecho que tiene el corredor legítimamente habilitado a cobrar su comisión por la tarea realizada. Es que constituye una característica esencial del contrato de corretaje la de otorgar al corredor el derecho al cobro de una comisión, de quienes se han servido de su mediación, cuando concluyan el contrato; y es condición para ello que exista una relación de causalidad entre esa conclusión y aquella actividad. Es menester resaltar que este derecho persiste en favor del corredor aun cuando el negocio no sea

ejecutado, por cualquier motivo, o cuando no sea celebrado por culpa de alguna de las partes, o cuando éstas simulen de modo fraudulento su abandono, encarguen su conclusión a otra persona, o lo concluyan por sí mismas (CC 2ª, Sala I, La Plata, causa n. 118.457, RSD 55/15, "Molfesa, Carlos Eduardo c/ Salvatori, Facundo y otro/a s/ Cobro sumario de sumas dinero", JUBA 251364).

Los corredores no tienen a su cargo celebrar los contratos, sino que promueven y facilitan la realización de las operaciones que sus comitentes desean concretar (Fernández-Gómez Leo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Comercial, t. II, p. 339 y ss.). El corredor realiza tareas de acercamiento entre las partes, logrando que estas concreten determinado negocio jurídico (CACC San Isidro, sala II, causa 46.661 del 25-8-88; sala I, ?Florito, Daniel Andrés c/ Saliva, Pablo Norberto s/ cobro sumario?, causa n. SI 19.560-2011, Reg. 49, 13/05/2014). La Suprema Corte provincial ha dicho en la causa Ac. 56.972 (sent. de 3-V-1995), remitiendo a la causa Ac. 32.728 (sent. de 7-VIII-1984) "... que la expresión contenida en el art. 111 del Código de Comercio acerca de que la comisión es debida ?aunque el contrato no se realice por culpa de alguno de los contratantes?, se refiere a que el corredor independiza su derecho al cobro de su remuneración del resultado ulterior del negocio pero, en todos los casos, ese derecho debe reconocer ineludiblemente como causa jurídica la efectiva conclusión de un contrato". Incluso ha señalado el Máximo Tribunal que ?no corresponde considerar que la conclusión del contrato que origina el derecho a percibir la comisión, requiere -además de la firma del boleto- el perfeccionamiento de esa promesa de venta con las formalidades que la ley impone (escritura, tradición e inscripción; v. opinión vertida por el doctor Hitters en la causa antes referenciada)?. En efecto, ?la celebración del boleto genera el derecho del corredor, al cobro de la comisión, con independencia de que acontecimientos ulteriores ajenos a éste frustren el desenlace natural del negocio jurídico, cual es el traspaso del dominio de la cosa (art. 111, Cód. de Comercio y su doct.). En suma, la doctrina invocada alude a aquellos supuestos donde el derecho a cobrar la comisión del corredor surge como consecuencia del perfeccionamiento del contrato.? Sin embargo, también resulta aceptado que ?el corredor realiza tareas de acercamiento entre las partes, logrando que estas concreten determinado negocio jurídico? (CCC, San Isidro, sala II, causa N° 46.661, 25/8/88; ídem, esta Sala causa n° SI 28.621-2010, ?Berg, Mónica Beatriz c/ BOSISIO S.A. s/ Cobro Sumario?, RSD 143, 13/10/2015; entre otros). En el caso la compraventa fue concluida mediante la suscripción de la pertinente escritura traslativa de dominio, aspecto no controvertido entre las partes de este pleito. Aprecio que si el Máximo Tribunal provincial, en la causa C. 109.634, "Ripodas, Silvia Susana contra Pesalaccia, Roberto y otros s/ Cobro sumario de dinero" (5/6/2013 ? JUBA 4321) entendió suficiente la firma del boleto de compraventa para conferirle derecho al corredor para cobrar su comisión, con mayor razón habrá de tenerlo en las presentes en las cuales se formalizó la escritura pública traslativa del dominio. Ello sin perjuicio que el art. 111 del Código de Comercio haya sido derogado por la ley 20.266 (B.O. 17/4/1973), reformada a su vez por la ley 25.028 (B.O. 29/12/1999), pues el criterio legal se ha mantenido en cuanto al derecho a la retribución. El Código Civil y Comercial de la Nación, aunque considero que no rige para el presente caso, pues la contratación se realizó antes de su vigencia (art. 7), regula el contrato de corretaje en los arts. 1345 a 1355. Este último dispone ?Las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales?, como lo son sin duda la ley 20.266 (texto conforme ley 25.028) y las leyes locales que rigen la matrícula en las respectivas jurisdicciones. El nuevo ordenamiento continúa la senda legislativa sobre la comisión del corredor, admitiendo su procedencia aunque éste no intervenga en la suscripción de la compraventa (art. 1352 inc. c), si inició la negociación y el comitente lo hace por sí en condiciones sustancialmente similares. En el caso no se encuentra discutida la matrícula del demandante, cuya inscripción en el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de esta jurisdicción se encuentra acreditada en autos (fs. 80). La demandada no demostró que las condiciones del negocio concluido entre vendedor y comprador hayan sido sustancialmente diversas a las autorizadas al aquí actor. ii. La procedencia de la comisión en el caso La parte actora expresa que la autorización de venta por 120 días suscripta el 10/6/2009 (fs. 21), incluso su renovación no se encontraban vigentes al tiempo en que Satelier tomó contacto con él interesándose por la propiedad. No obstante la compradora no cuestiona en su contestación de demanda que el actor haya intermediado en la operación inicial autorizada por la parte vendedora, mediante la carta documento de fecha 22/9/2010 (fs.12). La requerida argumenta que el corredor no tiene derecho a la comisión por cuanto la compraventa no pudo realizarse debido a su impericia, al no haber gestionado en su oportunidad el correspondiente informe sobre el estado de dominio del inmueble, que hubiera advertido la existencia del embargo que sobre él pesaba; ello no fue solucionado pese a la prórroga concedida hasta el 30/11/2010. El art. 52 de la ley 10.973 (BA) en su actual redacción (Ley 14.085 BA), establece como una de las obligaciones del corredor ?Comprobar la existencia de los instrumentos que acrediten el título invocado por el comitente. En el caso de tratarse de compra-venta, cuando fuesen bienes inmuebles, deberá recabarse la certificación del Registro de la Propiedad sobre la inscripción de dominio de los gravámenes y embargos que reconozcan aquellos, así como las inhibiciones anotadas a nombre del enajenante.? De acuerdo a las constancias se advierte que, efectivamente, la operación inmobiliaria no pudo concluirse en un primer momento debido a un embargo que afectaba al bien. Ahora bien, los informes obtenidos por el actor fueron los que pusieron de manifiesto la existencia de la medida trabada sobre el inmueble. Esa circunstancia determinó, que en una primera oportunidad, se frustrase la

venta y que incluso la compradora desistiese de adquirir el bien, por lo cual se le restituyó la reserva (fs. 24). No obstante, una vez superado el mencionado inconveniente, las partes formalizaron por su cuenta el contrato. Para brindar adecuada solución a la controversia suscitada entiendo que debe tenerse en cuenta que el propietario, mediante la carta documento del 22/9/2010, autorizó de modo expreso al corredor, no sólo para recibir una seña por la venta de su propiedad, sita en la calle Vélez Sarsfield 1404, esquina Kennedy, lote 14, manzana 26 de la localidad de Adolfo Sordeaux, sino que detalló las condiciones de la operación: precio total U\$S ..., los cuáles debían ser pagados U\$S ... a la firma del boleto; igual cantidad al suscribirse la escritura pública; el saldo en 85 cuotas, de U\$S ... las primeras 84 y de U\$S ... la última; la deuda se garantizaría mediante hipoteca a favor de la parte vendedora. En mi criterio ésta constituye una nueva autorización, no sólo porque se confirió después de vencida la suscripta el 10/6/2009, como lo admite el actor, sino porque las condiciones son diversas, como fácilmente se advierte de la lectura de una y otra. En consecuencia considero que no es necesario ahondar en lo que a esta última se refiere, resultando suficiente, al menos en lo que a Satelier se refiere, limitar el análisis de aquella que permitió recibir de su persona la reserva de compra. Las condiciones indicadas en la carta documento (autorización) del 22/9/2010 son las que el corredor pactó con la compradora en la reserva de compra (fs. 23). En cuanto al informe de dominio consta que se obtendría en forma previa a suscribir el boleto, lo cual sin dudas fue cumplido desde que este último no se pudo realizar, aspectos no controvertidos por las partes. También se hizo expresa mención en dicha reserva sobre cuál sería el porcentual de retribución del profesional. La compradora accedió luego a prorrogar el plazo de vigencia de la reserva por cuarenta días corridos a contar desde el 19 de octubre de 2010, manteniéndose inalterables las demás condiciones pactadas (fs. 22). Vencido el nuevo plazo, al no poderse suscribir el boleto, debido a la subsistencia del embargo, la interesada desistió de la adquisición y se le reintegró la suma percibida en virtud de aquella (fs. 24). De lo relatado no caben dudas que el actor intervino en el acercamiento de las partes y logró el acuerdo inicial. La circunstancia que el negocio no se haya concluido en un primer momento no obedeció a una causal originada en el desempeño del demandante, sino en que el vendedor tenía la propiedad embargada. La actuación del profesional fue la que alertó sobre esta circunstancia y el tiempo que haya insumido levantar la medida no le es imputable. Interin Satelier desistió del negocio pero luego lo retomó en forma directa con el propietario no son hechos oponibles al corredor. Como he mencionado más arriba la doctrina y la jurisprudencia son coincidentes en que el derecho a ser retribuido le corresponde al quien ejerce legalmente el corretaje desde que acerca a las partes. En el caso ni siquiera se ha demostrado que la compraventa se haya realizado en términos sustancialmente diversos a los acordados en la reserva, resultando irrelevante, conforme a las circunstancias de la causa ya expuestas, en cuanto a partes, objeto y condiciones del negocio, que se encontrara vencida la autorización. Esto porque, como ha quedado reseñado, no es materia de controversia que en la vinculación de las partes intervino el demandante. Esto me permite concluir que asiste razón al apelante en cuanto a su derecho a percibir una comisión por su actividad (ley 20.266, reformada la ley 25.028; art. 54 ley 10.973). iii. Irrelevancia de la presentación de fs. 49 No obsta a lo concluido en el considerado que antecede la presentación efectuada por el actor a fs. 49. Aprecio que tanto en la sentencia como en la contestación de agravios se ha dado al escrito en cuestión un alcance que entiendo no corresponde. En la referida actuación (fs.49), acápite I, el demandante manifiesta que ¿los codemandados Pablo Nicolás LACUADRA y Laura Inés RANNO de LACUADRA han abonado el total del importe reclamado en autos?; en el párrafo II, agrega ¿De conformidad con lo expresado en el párrafo precedente, vengo a desistir de la acción y del derecho? con respecto a los codemandados denunciados?; por último expresa ¿... solicito a V.S. de por terminado el pleito con respecto a los codemandados Pablo Nicolás LACUADRA y Laura Inés RANNO de LACUADRA.? La comprensión integral del escrito aludido no deja dudas en cuanto a que el total del importe reclamado al cual se hace referencia, lo es en forma exclusiva respecto a lo pretendido de los accionados que allí se mencionan, en relación a los cuales se desiste de la acción y el derecho. La conclusión precedente se ve corroborada porque tanto el desistimiento como la terminación del pleito se formulan con indicación de los allí nombrados, no incluyéndose de modo alguno a Satelier. Además, ningún sentido tendría que Lacuadra hubiera abonado lo reclamado en estos actuados a Satelier, desde que si bien el corredor puede cobrar la comisión a ambas partes del contrato, no existe solidaridad al respecto. Al no mediar esta última no parece adecuado interpretar, sin otro elemento que lo evidencie, que uno sólo de los demandados pague la totalidad del juicio. Por todo ello mi opinión es que la presentación de fs. 49, ninguna relación tiene con la suma exigida a la compradora. En cuanto a lo indicado en la autorización de fecha 10/6/2009, la cual preveía para el supuesto de realizarse la venta sin intervención del corredor, que la vendedora debía pagar la comisión a cargo de ambas partes, nada agrega a la cuestión debatida. En efecto, no es esto último lo demandado por Amarilla en estos actuados a Lacuadra y Ranno de Lacuadra, limitando su acción sólo a lo que les correspondía como parte vendedora, es decir, el 3% del valor del acto (U\$S ...), o sea la suma de U\$S .... Además, en el escrito que se cuestiona (fs. 49) el actor dice que los nombrados le pagaron la suma reclamada, debiendo entenderse, como lo he mencionado, que lo es respecto de Lacuadra y Ranno de Lacuadra. En consecuencia y conforme a todas las constancias de autos ya señaladas, el referido pago ninguna incidencia produce en el derecho del actor a percibir la comisión de Satelier. Cabe aclarar por último, que

si bien el apelante menciona una presentación en la que, ante el requerimiento de la Señora Jueza informó el monto del crédito percibido, no advierto que ella obre en autos, imponiéndose mencionarlo, aún cuando esta circunstancia en nada conmueve la decisión que se propicia. iv. El porcentaje de la comisión Respecto a los porcentajes que han de tenerse en cuenta en materia de retribución de los corredores, esta Sala - aunque integrada en forma parcialmente diversa - se ha expedido en los autos caratulados "D'Aria, Carlos A. y/o c/ Armoring System S.A. y otros s/ Cobro de dólares" (causa n°104.294, 27/3/2008, Reg.63). Al expresar mi voto en dichos actuados expuse la evolución de la jurisprudencia y la doctrina sobre la cuestión, lo cual ha sido abordado de igual modo por este Tribunal en la causa n° SI 28.621-2010, "Berg, Mónica Beatriz c/ BOSISIO S.A. s/ Cobro Sumario", mediante sentencia de fecha 13/10/2015; RSD 143. En ambos precedentes recordé que: "... la materia referida a la retribución de los honorarios tanto de los martilleros como de los corredores públicos emana de preceptos de la ley en los cuales se encuentra comprometido el orden público y, consecuentemente, como prescribía el art. 65, ap. III de la ley 7.021 -texto según ley 9.126-, recogido incluso en la actual ley 10.973, "los martilleros y corredores públicos podrán fijar por contrato con sus comitentes el monto de sus aranceles y honorarios, sin otra sujeción que a esta ley y a los Códigos de fondo..."(Cám. Civil y Com. 2a. Sala III, La Plata, Causa B 79.862, R.S.D. 48-95, 18-4-1995, "Martigano, Edith c/ Novelli, Juan C. s/ Ordinario", JUBA B352271). En similar sentido nuestra Suprema Corte de Justicia ha resuelto en numerosos casos que la ley de aranceles de los abogados es considerada de orden público en todo lo que se refiere a su naturaleza y a los fines tuitivos perseguidos con su sanción, lo que impone la aplicación de sus normas aún de oficio (SCBA, L 73.763, 13-12-2006, "Malbert, Jorge Alberto c/ Telefónica de Argentina S.A. s/ Ejecución de honorarios"; ídem, L 73.429, 30-5-2007, "Malbert, Jorge Alberto c/ Telefónica de Argentina S.A. s/ Ejecución de honorarios", JUBA B 51392). Sin perjuicio de ello y en lo que hace a las escalas arancelarias debe tenerse presente lo dispuesto por el Decreto 2.284/91 (P.E.N.), cuyo art.8 dispone "déjense sin efecto las declaraciones de orden público establecidas en materia de aranceles, escalas o tarifas que fijen honorarios, comisiones o cualquier otra forma de retribución de servicios profesionales no comprendidos en la legislación laboral o en convenios colectivos de trabajo, en cualquier clase de actividad, incluyendo los mercados de activos financieros y otros títulos establecidos, aprobados u homologados por leyes, decretos o resoluciones" (S.A.I.J. Normas vigentes). Al respecto la Suprema Corte Provincial resolvió en un primer momento que no puede sostenerse que la adhesión al régimen de desregulación del decreto nacional 2284/91, dispuesta por decreto provincial 3942/91, importe derechamente la derogación o modificación de las normas de la legislación provincial que pudieran colisionar con el régimen de desregulación, ya que ello implica subvertir el orden constitucional local atribuyendo facultades legislativas al Poder Ejecutivo. La referida norma invita al Poder Legislativo a proyectar preceptos para modificar o derogar las disposiciones que considere incompatibles con la desregulación, pero hasta tanto ello no ocurra y las nuevas normas estén sancionadas, promulgadas y publicadas, las actuales gozan de toda su operatividad (conf. arts. 104, 108, 144 incs. 2 y 3 y conds. de la Constitución de la Provincia) (S.C.B.A., "Polacchini, Enza c/ Capano, Orlanda s/ Cobro ejecutivo", Ac 58.087, 20-11-1996, JUBA B23852). En igual sentido al indicado en el párrafo precedente se expidió esta Sala, al afirmar que el decreto (provincial) 3492/91 no puede importar la derogación o modificación de normas de legislación de la provincia sin subvertir el orden constitucional. Y agregó que así lo ha entendido la misma norma citada en cuanto invita al Poder Legislativo a adecuar la legislación vigente, modificando o derogando las disposiciones que considere incompatibles con la desregulación. En referencia a la ley 8.904, expresó que es evidente que hasta tanto no ocurriese aquella adecuación, la citada norma arancelaria resulta aplicable en su totalidad ("Romero, Guillermo c/ Costa, Abel s/ Incumplimiento de contrato", Causa 76.331 RSD-347-98, 16-7-1998); el criterio del referido fallo resultaría aplicable a la escala arancelaria que concierne a los corredores. También se dijo que sólo existe por parte del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, adhesión a los principios del régimen de desregulación estatuido por el Decreto Nacional 2284/91 e invitación a la Legislatura para elaborar los proyectos de reforma que correspondan a la legislación provincial (Decreto P. B. A. N° 3942/91) sin que hasta el presente se haya efectuado modificación alguna con relación a la Ley 10.411 (Cám. Civ. Especial, La Plata, "G., S. s/ Presunta trasgresión a la Ley 10.411", causa n° 230.591 RSD-58, 29-6-2000, JUBA B3200074). Asimismo la vigencia de los mínimos y máximos del arancel de los corredores ha sido reconocida por la jurisprudencia en numerosos fallos, al señalar que de conformidad con la ley 10.973, "les está prohibido a los martilleros y corredores públicos,... a) practicar descuentos, bonificaciones o reducción de comisiones arancelarias (art. 53, inc. a)?: Y que, si bien estos profesionales pueden fijar contractualmente sus aranceles y honorarios, ello lo es con sujeción a la propia ley y a las disposiciones de los códigos de fondo, y aquélla dispone que "las escalas arancelarias serán de observancia obligatoria, tanto en los mínimos como en los máximos previstos (art. 54, II, dos últimos párrafos)" (Cám. Civ. y Com. 2, Sala 1, La Plata, "Bruno, Julio Alfredo c/ Di Popolo, Lucia s/ Cobro suma de dinero", RSD-119-94, 9-6-1994? JUBA B 77467). Sin embargo, a partir de la reforma del Art.1627 del Código Civil (art. 3 de la ley 24.432) la Suprema Corte de esta Provincia compartiendo "el criterio sustentado por la doctora Kemelmajer de Carlucci sobre la criticable técnica legislativa que adolece la ley en estudio: aborda la reformulación de varios temas que involucran, no sólo

incorporaciones precisas al Código Civil, ley concursal y ordenamiento procesal civil y laboral de la Nación, sino también modificaciones, sustituciones e incluso derogaciones de diversas normativas, especialmente en materia arancelaria (ley 21.839; conf. SC Mendoza, Sala I, Julio 81.996, "Amoretti, Marcos Rafael" en J, 127.335/30.235; "P. L. por su hija M. A. C. c. José Miranda s/ daños y perjuicios s/ inc.", E.D., 170-363 y sigtes.); mas la amplia gama de normas derogadas, modificadas o sustituidas, no autoriza a pensar que en todas ellas sea necesaria la legislación provincial convalidatoria, ya que la adhesión del art. 16 de la mencionada ley no puede interpretarse en todos los artículos, sino en "los pertinentes", o sea, en aquellos que tienen estricta atinencia con el Código procesal y las leyes que se vinculan con esa materia. En cambio la modificación efectuada por el art. 3 de la ley 24.432 al art. 1627 del Código Civil por ser de naturaleza sustancial no requiere para su aplicación de la ratificación o adhesión legislativa provincial y, en consecuencia, tiene operatividad inmediata. Esta norma dispone la posibilidad de que las partes ajusten libremente el precio de los servicios, sin que dicha facultad pueda ser cercenada por leyes locales.? Agregó el Máximo Tribunal que "... la ley 24.432...modificó los términos de la legislación fonal (sic) proyectando, por imperio del art. 31 de la Constitución Nacional, sus efectos sobre la normativa local. Cabe recordar que el art. 1627 conforme ley 24.432 establece: "... Las partes podrán ajustar libremente el precio de los servicios, sin que dicha facultad pueda ser cercenada por leyes locales...". Señalan José Carlos Neira y Carlos Ernesto Ure que la incorporación de esta norma al Código Civil y su expresa mención a su prevalencia sobre los aranceles locales, unifica el principio en todo el país. Conviene precisar que el caso está referido a los supuestos de convención particular entre el profesional y el cliente acerca de la retribución del primero, por lo cual todo el sistema arancelario contenido en las leyes respectivas, sólo resultaría de aplicación en forma supletoria, cuando dicha remuneración deba ser abonada por el propio cliente y tales acuerdos no existan (en "La nueva ley de aranceles", "La Ley", t. 1997-B-870). Menciona Antonio Juan Rinessi sobre este tipo de convenio que "las partes pueden pactar libremente el precio de los servicios y que esta situación se asienta en el campo contractual, su regulación e interpretación queda sometida al sistema del derecho privado, dentro del orden público de protección -reseñado arts. 1071, 954 y 1198 del Código Civil. La norma emanada del Congreso se refiere al derecho común, materia exclusiva del gobierno federal, por virtud del art. 75 inc. 12 de la Constitución nacional en forma exclusiva. No hay duda de que los alcances de esta ley son de aplicación también a las jurisdicciones provinciales, por ser una ley común, de obligatoriedad general, por la naturaleza de las mismas, y que no entra en conflicto con el poder de policía local por el carácter que ostenta". Finalmente, agrega el autor citado que "en principio aquí se viene a consagrar el criterio relativamente opuesto al que había regido con anterioridad; que los pactos sobre honorarios solamente tenían validez cuando respetaban el mínimo legal, o eran superiores a ese mínimo arancelario. En cambio ahora hay libertad absoluta de pactarlos en cualquier monto. No obstante ese pacto reconoce algunos límites: el abuso del derecho o la lesión subjetiva u objetiva, o la teoría de la imprevisión, en su caso" (en "Las nuevas reformas sobre honorarios", "La Ley", t. 1995-B-1210) (SCBA, Ac. 82.557, "Banco de La Pampa contra Cuevas Emilio Alfredo s/ cobro ejecutivo", 8 de junio de 2005, JUBA; ídem, causa C. 80.159, "Biondo, Alejandro contra Diser, José y otros s/ Ejecución de honorarios", 13-9-2006; ídem, causa C. 80.039, "Biondo, Alejandro J.R. contra Buzeta, Ricardo y otro s/Ejecución de honorarios", 27-12-2006 - JUBA). Este es también el criterio que prevalece en la doctrina sobre los alcances de la reforma al art.1627 del Código Civil y las leyes arancelarias locales, en especial cuando se trata de la retribución profesional originada en un acuerdo de voluntades, al menos cuando el desempeño no está relacionado con la intervención en un proceso judicial (Bueres, Alberto J. ? Highton, Elena: ?Código Civil...?, Tomo 4º, Hammurabi ? pág.558 y sgtes.; Cifuentes, Santos: ?Código Civil...?, Tomo II, La Ley, pág.462; Belluscio, Augusto C. y Zannoni, Eduardo A.: ?Código Civil... Tomo 8, pág.47 y 963; Ghersi ? Weingarten: ?Código Civil... Tomo III, pág.246)...?. El criterio señalado en el fallo hasta aquí transcrito, ha sido convalidado por la SCBA con fecha posterior, por mayoría, en la causa ?Feltrin, Alberto Juan c/ Banco Francés S.A. s/Ejecución de honorarios? (con disidencia del Dr. Negri, SCBA, C 92207, 10/08/2011, JUBA B27885). La prevalencia del art. 1627 del Código Civil (actual art. 1255 CCCN), por sobre las leyes locales, también fue dictaminada en sentido favorable al primero por la Procuración General de la Nación (CSJN, ?Banco de La Pampa c/ Mangieri, Juan Antonio S/Cobro Ejecutivo?, B. 2216. XLI. REX ? [www.pjn.gov.ar](http://www.pjn.gov.ar)) en el cual se señala "...los fundamentos expuestos por el a-quo en orden a la aplicación al caso del artículo 1627, segundo párrafo, del Código Civil (texto según el artículo 3º, de la ley 24.432), reseñados en el primer apartado al que remito en lo pertinente a fin de evitar reiteraciones, resultan también conducentes a los fines de la solución del conflicto, toda vez que los agravios que al respecto expresa el apelante, sólo traducen una diferencia con el criterio de los juzgadores y no resultan suficientes para rechazar las sólidas consideraciones en que se apoya el pronunciamiento sobre esta cuestión. Es acertado, a mi ver, el razonamiento del juez del primer voto al respecto, en cuanto, invocando doctrina nacional, manifestó que la norma emanada del Congreso se refiere al derecho común, materia exclusiva -como ya he dicho- del gobierno federal, por virtud del artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional. No hay duda -prosiguió- que los alcances de esta ley son de aplicación también a las jurisdicciones provinciales, por ser una ley común, de obligatoriedad general, por la naturaleza de las mismas, y que no entra en conflicto con el poder de policía local por el carácter que ostenta (v. fs. 538 vta.). Esta argumentación

otorga respuesta, asimismo, a la tacha de inconstitucionalidad del referido párrafo del artículo 1627 del Código Civil, proferida por el doctor Héctor Negri en su voto en disidencia, y transcrita -como se ha visto- por el apelante en su escrito recursivo...? Los fundamentos del Señor Ministro mencionado en último término resultan coincidentes con su voto, también minoritario, en la precitada causa ?Feltrin?. En similar sentido, al texto del C. Civil (art. 1627) el art. 1255 del CCCN dispone que ?El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial. Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución??. Sin perjuicio de las consideraciones precedentes, sobre los alcances de las leyes arancelarias, en particular el criterio de la SCBA, la ley 10.973 (BA) que reglamenta el ejercicio de actividad en esta jurisdicción provincial, establece, en su art. 54 I inc. a), que la comisión será del 1,5% al 3% a cargo parte. Teniendo en cuenta que en el caso la compraventa se formalizó luego de vencida la reserva suscripta por Satelier y en consecuencia extinguido lo allí acodado con el corredor, en cuanto a la cuantía de su comisión, lo cual como he concluido no afecta su derecho al cobro, la retribución ha de determinarse recurriendo a la ley arancelaria local. En virtud de la norma arancelaria de esta jurisdicción, considero que es adecuado fijar la comisión en el 3% del valor de la compraventa, pues no advierto que haya elementos que hagan presumir que el profesional haya tenido voluntad de reducirla, renunciando al derecho que le asiste. Dado que las partes del contrato inmobiliario no han invocado que se haya realizado por un monto diverso a aquél que se previó en su momento, cabe tomar como base la suma de U\$S .... Por todo ello la comisión del corredor deberá fijarse en la suma de U\$S ..., en su caso más IVA, previa acreditación de la situación fiscal en autos por parte del interesado, conforme normas vigentes de la AFIP al tiempo de su percepción. c) La propuesta al Acuerdo En virtud de lo analizado y lo dispuesto por el art. 1627 del Código Civil; art. 54, acápite II inc. a) de la ley 10.973 (BA); y los arts. 163, 164 y 375 del C.P.C.C., propongo al Acuerdo admitir los agravios de la parte actora y en modo consecuente revocar la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a la acción interpuesta por Juan Francisco Amarilla contra Analía Verónica Satelier, por cobro de comisión, la que se fija en la suma de U\$S ..., o su equivalente en pesos en cantidad suficiente para adquirir igual cantidad de dólares estadounidenses. En su caso se adicionará el IVA que pueda corresponder conforme la situación fiscal que acredite el actor al tiempo de practicar liquidación según las normas de la AFIP que se hallen vigentes en tal oportunidad. IV. Intereses Dado que se trata de un capital en dólares estadounidenses dicha condena devengará intereses a la tasa del 4% anual (causa n° 19.560-2011), desde el 19 de septiembre de 2014, fecha de notificación de la demanda a Analía Verónica Satelier (fs. 57) hasta el efectivo pago. V. Costas En atención a la propuesta formulada para decidir sobre la cuestión de fondo, postulo que las costas de ambas instancias sean impuestas a la demandada Analía Verónica Satelier (arts. 68 y 274 CPCC). Por todo lo cual y fundamentos expuestos, voto por la NEGATIVA. Por los mismos fundamentos, el Dr. Ribera votó también por la NEGATIVA Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA: Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se revoca la sentencia apelada (83/86 vta.), y se hace lugar a la demanda iniciada por Juan Francisco Amarilla contra Analía Verónica Satelier, a quien se la condena a pagar al actor, dentro del décimo día de quedar firme la presente, la suma de U\$S ... (dólares estadounidenses ...), o su equivalente en pesos en cantidad suficiente para adquirir igual cantidad de dólares estadounidenses. En su caso se adicionará el IVA que pueda corresponder conforme la situación fiscal que acredite el actor al tiempo de practicar liquidación según las normas de la AFIP que se hallen vigentes en tal oportunidad. El capital devengará intereses a la tasa del 4% anual desde el 19/09/2014, hasta el efectivo pago. Las costas de ambas instancias se imponen a la demandada. Se difiere la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31, 51 de la D-Ley 8.904/77). Regístrese, notifíquese y devuélvase a la Instancia de origen. Correlaciones: Berg, Mónica B. c/Bosisio SA s/cobro sumario sumas dinero - Cám. Civ. y Com. San Isidro - Sala I - 13/10/2015 Santa María, Edgardo Clemente c/Keen, Mónica Teresa y otro/a s/cobro de pesos - Cám. 1ª Civ. y Com. San Isidro - Sala I - 18/03/2014 Colacilli, Ángel José c/Cooperativa Argentina de Floricultores Ltda. s/ordinario - Cám. Nac. Com. - Sala E - 13/02/2013 D. C. c/B. J. E. s/cobro de pesos - Cám. Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza - 4ª - 18/12/2014 005518E