

## Corredor Inmobiliario Comision

JURISPRUDENCIA Corredor inmobiliario. Comisión Se confirma la sentencia que rechazó la demanda entablada por un corredor inmobiliario, por entender que carecía del derecho al cobro de comisión por no haber verificado que la demandada no tenía legitimación para vender in totum el inmueble en cuestión. En Buenos Aires a los ocho días del mes de agosto de dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos "COSENZA OMAR LUIS FLORO C/PORCINO ANDREA PAULA S/ORDINARIO" (Expediente Nro. 28.409/2012) en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden de Vocalías: N°18, N°16 y N°17. Intervienen sólo los doctores Rafael F. Barreiro y Alejandra N. Tevez por encontrarse vacante la vocalía N° 17. Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 286/291? El Señor Juez de Cámara doctor Barreiro dice: I. Los antecedentes. Presentaré, resumidas, las posiciones sostenidas por los sujetos procesales intervinientes en la causa y las aristas dirimientes del conflicto suscitado que estimo útiles para su elucidación (CSJN, Fallos 228:279 y 243:563). a) Omar Luis Floro Cosenza, por medio de apoderado, promovió demanda contra Andrea Paula Porcino por cobro de u\$s 8.400 con más sus intereses y las costas del juicio. En primer lugar, refirió ser corredor inmobiliario colegiado en el colegio único de corredores inmobiliarios de Buenos Aires (C.U.C.I.C.B.A.) -matrícula 5071- y ser titular de la inmobiliaria identificada con el nombre de fantasía "Cosenza Negocios Inmobiliarios". De seguido, relató que el 27.05.11 la Sra. Paula Andrea Porcino le otorgó una autorización a su favor para gestionar la venta de la propiedad ubicada en la calle San José de Calasanz 776, Piso 2° Dpto. "A" de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Expuso que, en cumplimiento de la manda que le fuera encomendada, el 12.06.11 suscribió una reserva de compra en la cual el Sr. Darío Pérez se comprometía a adquirir el inmueble de la demandada en las condiciones oportunamente autorizadas, obligándose a suscribir el respectivo boleto de compraventa y la posterior escritura de dominio. Tras ello, señaló que dicha circunstancia fue comunicada en forma verbal a la accionada. Denunció que, desde ese momento, la defendida comenzó a ser renuente en el trato y a ensayar una serie de excusas dilatorias para no aceptar la reserva tomada. Alegó que la demandada por medio de carta documento, le manifestó su intención de revocar la autorización de venta; ello, pese al carácter irrevocable de la misma. Transcribió el art. 37 de la ley 25.028 y se refirió a la misiva enviada por la accionada el 12.08.11, donde reiteró los términos de la carta documento del 26.07.11. Agregó que, desde entonces, perdió todo contacto con la defendida, quien no concurrió a aceptar la reserva efectuada por el comprador ni abonó las comisiones que corresponden por la operación frustrada. Finalmente, adujo que restituyó las sumas recibidas en calidad de reserva y alegó haber cumplido cabalmente con la manda encomendada. Imputó la responsabilidad a la demandada por los hechos reseñados. Explicó que el monto reclamado en concepto de comisión inmobiliaria (u\$s 8.400) resulta de aplicar el 7% sobre el valor de venta autorizado (3% comisión parte vendedora, más 4% comisión parte compradora), que ascendió a u\$s 120.000. Fundó en derecho su pretensión y ofreció prueba. b) A fs.31 la Sra. Juez a cargo del Juzgado Nacional en lo Civil Nro.45 resolvió que la Justicia Comercial resultaba competente para entender en estos obrados. c) Andrea Paula Porcino, por derecho propio, contestó la demanda incoada en su contra con la presentación de fs. 88/100. Preliminarmente, opuso al progreso de la presente acción las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva parcial. Subsidiariamente, contestó la demanda impetrada en su contra. Negó todos y cada uno de los hechos relatados por el actor en el escrito de inicio y solicitó su rechazo con costas. De seguido, señaló que el 27.05.11 concurrió a la oficina de Cosenza Negocios Inmobiliarios con la intención de vender un inmueble que posee en copropiedad con el Sr. Juan Marcelino Godoy -esposo de su madre-, sito en la calle San José de Calasanz N° 776, piso 2° Dto. "A", CABA. Dijo que se constituyó en dicha dependencia porque fue allí donde adquirió el inmueble a la parte actora. Asimismo, señaló que estaba interesada en adquirir uno de iguales características. Indicó que en la entrevista fue atendida por el Sr. Marcelo Cosenza, quien dijo ser martillero y representante de la firma. Manifestó que en ese mismo acto completó un formulario preimpreso con sus datos, conviniendo un precio libre de venta de u\$s 120.000 dólares estadounidenses libre de gastos. No obstante ello, afirmó que la autorización debía ser ratificada por su padrastró Juan Marcelino Godoy, lo cual era de conocimiento del accionante. Remarcó que, según lo convenido, la venta estaba sujeta a la aprobación de su condómino por el precio estipulado, libre de gastos. Expuso que el formulario preimpreso está lejos de reflejar la voluntad contractual de las partes y sostuvo que dicha autorización también quedaba sujeta a que el Sr. Marcelo Cosenza encontrara un departamento de similares características al que se vendería y con cochera. Denunció que el inmueble estuvo publicado para su venta una sola vez, que se realizó una guardia de cuatro horas para que concurrieran los interesados a visitarlo y que se colocó el cartel de venta pese a su negativa y la insistencia

en que deberían obtener la conformidad del Sr. Godoy. Seguidamente postuló que, al no obtener respuesta por parte del Sr. Marcelo Cosenza, el destrato sufrido por la inmobiliaria -quien, a su vez, administraba el edificio- y ante la inminencia de un juicio laboral contra el consorcio por quien se desempeñaba como ordenanza, decidió revocar la autorización de venta a través de la carta documento Nro. 196877727 del 26.07.11, cuyos términos transcribió. En relación al contenido de la misiva que el demandante le remitió el 08.08.11 dijo que su contraria la obligaba a vender bajo condiciones poco claras o abonar las comisiones de una operación que no se realizó. Con motivo de ello, envió la carta documento del 12.08. Tras ello, formuló una serie de consideraciones sobre la autorización de venta, a la que atribuyó el carácter de revocable. Recalcó que no se dan en el caso de autos los presupuestos que deben existir para toda imputación de responsabilidad. Subsidiariamente, impugnó la procedencia y cuantía de la comisión reclamada. Fundó en derecho su defensa y ofreció prueba.

d) A fs130/132 la Sra. Juez a quo desestimó las defensas de falta de legitimación activa y pasiva opuestas. La mentada decisión fue confirmada por esta Sala a fs.147/148. II. La decisión recurrida. En la sentencia de fs. 286/291, la Sra. Magistrado de grado rechazó la demanda articulada por Omar Luis Floro Cosenza contra Andrea Paula Porcino e impuso los gastos causídicos del pleito al accionante vencido (conf. art. 68 del Cpr.). Para así resolver juzgó que el actor incumplió con la obligación impuesta por el art. 36, inc. b) de la ley 20.266, modificada por la ley 25.028, al no haber verificado que la demandada no tenía legitimación para vender in totum el inmueble en cuestión. Por tal motivo, sostuvo que la inobservancia de lo prescripto por la normativa que regula la actividad del corredor inmobiliario impidió, desde el inicio de la relación contractual, la enajenación del inmueble. En razón de ello, concluyó que la circunstancia antes descripta resulta suficiente para desestimar la presente acción por cobro de comisión.

III. El Recurso. A fs. 292 apeló la sentencia definitiva la parte actora. Sus incontestados agravios lucen glosados a fs.301/303. Las quejas plasmadas por el recurrente pueden señalarse, en síntesis, de la siguiente manera:(i) cuestionó la interpretación que realizó la primer sentenciante para desestimar el reclamo impetrado; (ii) criticó la forma en que fueron impuestas las costas del proceso; y (iii) solicitó se modifique el decisorio en cuanto fue materia de agravio y se haga lugar a la demanda con costas.

IV. La solución. a. Adelanto que no atenderé todos los planteos recursivos del apelante sino aquellos que estime esenciales y decisivos para dictar el veredicto en la causa (Conf. CSJN, in re: ?Altamirano, Ramón c. Comisión Nacional de Energía Atómica?, del 13.11.1986; ídem in re: ?Soñes, Raúl c. Adm. Nacional de Aduanas?, del 12.02.1987; bis ídem, in re: ?Pons, María y otro? del 06.10.1987; ter ídem, in re: ?Stancato, Carmelo?, del 15.09.1989; y Fallos, 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros). b. En tal labor, debe recordarse que la presente demanda fue desestimada por la Sra. Juez de grado con fundamento en que la parte actora carecía de derecho para reclamar el cobro de la comisión supuestamente devengada por la gestión que adujo haber cumplido en favor de la defendida. Ello, debido a que no surgía de autos que hubiera cumplimentado los recaudos previstos en el art. 36, inc. b) de la ley 20.266, modificada por la ley 25.028. En este marco, ingresaré de seguido a analizar la queja esbozada por el Sr. Cosenza referida a si procede o no el reclamo por cobro de comisión inmobiliaria impetrado contra la Sra. Porcino.

b.2. Pues bien, cuadra señalar, a modo de introducción, que el corredor inmobiliario, calidad que se ha concedido a quien interviene profesionalmente en negocios relacionados con propiedades, es un intermediario entre la oferta y la demanda, y su tarea es poner en contacto o aproximar a quienes tienen interés en realizar tal negocio (Zavala Rodríguez, C., Código de Comercio Comentado, T. I, página 130; CN Com. Sala D, 27/10/1994, ?Mignone S.A. c. Serantoni, Marcelo T.?, LA LEY 1995-E, 75). En tal cometido no representa, como principio, a ninguno de los interesados y percibe una comisión al concluir exitosamente con su tarea. Así se ha diferenciado a la locación de servicios del corretaje pues la primera es remunerada cuando concluye la tarea encomendada, mientras que en el segundo sólo se habilita el pago cuando es concertado el contrato. Este principio tradicional en la materia ha sido adecuado en ciertas circunstancias pues se prevé como excepción a aquella regla el derecho de cobro en situaciones en que el intermediario cumpla con su tarea de acercamiento de las partes colocándolas a ambas en condiciones de concluir el acuerdo, y que luego el mismo se frustre por razones ajenas al corredor. La ley 25.028, luego de ratificar el principio general (pago al concluir la operación; art. 37 primer párrafo), habilita al intermediario a percibir la remuneración tanto en la situación antes apuntada como en otras puntuales al disponer que procede la comisión ?...aunque la operación no se realice por culpa de una de las partes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargue la conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo? (art. 37, segundo párrafo). En esta línea la jurisprudencia ha sostenido que ?el corredor inmobiliario carece de derecho a percibir comisión si la operación se frustró sin que hubiera principio de ejecución del contrato, pues lo que se remunera es el resultado útil de la gestión encomendada, con independencia de los trabajos o servicios prestados para su consecución? (CN Com., Sala A, 08/04/2002, ?Abadie, Ana M. c. Indev S. A. y otro?; LA LEY 2002-C, 385; RCyS, 2002-631). En esta materia la ?gestión útil? se traduce habitualmente en la concreción del negocio; pero también ocurre cuando el intermediario cumplió con sus obligaciones preliminares (legitimación de las partes para comprar y vender y del inmueble para ser objeto de tal operación), acercó a las partes, y logró el acuerdo en punto al precio y condiciones de la enajenación. En tal situación la eventual frustración del negocio por causas que le

sean ajenas y, en su caso, responsabilidad de alguno de los pretensos contratantes, no invalida su derecho a ser remunerado por su tarea. Sin embargo, como lo ha destacado la sentencia de grado, en el caso el recurrente ha incumplido sus obligaciones como corredor inmobiliario al punto que su gestión, desde un inicio, no permitió la concreción del negocio de venta. Y ello es así toda vez que quien otorgó la autorización de venta del inmueble en cuestión no era la única propietaria del bien. Obsérvese que de la lectura del certificado de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble obrante a fs. 225/226 surge que el Sr. Juan Marcelino Godoy era propietario del 40% y la Sra. Andrea Paula Porcino dueña del 60 % restante. De lo dicho se deriva que quien otorgó la autorización de venta no se encontraba legitimada, a esa fecha cuanto menos, para vender la propiedad in totum. Es que el condómino sólo goza de los derechos inherentes a la propiedad respecto de su parte indivisa (art. 2676 código civil), y en tal calidad puede hasta enajenar su porción (art. 2677 código civil). Pero de manera alguna puede ejercer derechos sobre la cosa común que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. Sólo está habilitada a hacerlo con el consentimiento de todos los condóminos (art. 2679 código civil; Cifuentes S., Cód. Civil, comentado y anotado, t. IV, Buenos Aires, 2011, pág. 705). Es que la oposición de uno basta para impedir lo que la mayoría quiera hacer a este respecto. Es evidente que un profesional como es un corredor inmobiliario no puede ignorar los alcances de tal situación. Es que al no contar con la autorización de todos los condóminos, sabe desde un inicio que la venta no podrá concretarse. Esta falencia constituye una clara y expresa infracción a las obligaciones impuestas al corredor en el artículo 36 de la ley 25.028. Es que, entre otras responsabilidades, el intermediario debe: i) comprobar la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios en los que interviene y su capacidad legal para celebrarlos (inc. b); ii) comprobar, además, la existencia de los instrumentos de los que resulte el título invocado por el enajenante; cuando se trate de bienes registrables, recabará la certificación del Registro Público correspondiente sobre la inscripción del dominio, gravámenes, embargos, restricciones y anotaciones que reconozcan aquéllos, así como las inhibiciones o interdicciones que afecten al transmitente (inc. c); y iii) proponer los negocios con la exactitud, precisión y claridad necesarias para la formación del acuerdo de voluntades, comunicando a las partes las circunstancias conocidas por él que puedan influir sobre la conclusión de la operación en particular, las relativas al objeto y el precio del mercado (inc. e). En definitiva, el corredor es un profesional cuya intervención debe brindar seguridad a los contratantes sobre las condiciones fácticas y jurídicas del negocio y garantizar así el éxito de la operación, cuanto menos en punto a estos aspectos de la compra. Congruente con ello, quien incumple tales funciones (en el caso específicamente previstas en la ley), carece de todo derecho a percibir una remuneración en tanto actuó como mala praxis al punto de hacer inviable el negocio (CN Com. Sala C, 27/08/2004, ?Aricó, N. c. Toribio Achaval S.A., RCyS 2004-1250). No ignoro que la demandada firmó el documento denominado ?autorización de venta? lo cual podría acarrearles algún tipo de responsabilidad en este fracaso. Empero es función del auxiliar de comercio, como experto en la materia, ?...superar la torpeza de su cliente, de modo de: i) determinar con precisión y por sí la legitimación de éste para celebrar la operación que propone, para lo cual tiene el deber de hacer cumplir la expresamente prevista obligación de presentar el título de propiedad; ii) gestionar y obtener la autorización de la condómina; y iii) no ofrecer el bien a probables interesados en su compra, hasta no haber cumplido satisfactoriamente las conductas indicadas? (CN Com. Sala D, 30/05/1989, ?Claro, Amelia R. c. Buoncristiano, E.?, LA LEY 1989-E, 96). De allí que, por su mayor conocimiento del negocio y la función que cumple en su concertación, cupo al actor advertir a su cliente la inviabilidad de la operación en tales condiciones. Y al no hacerlo, no puede escudarse en la actuación de las personas a las que debía asesorar (art. 902 Código Civil). Esta solución no se modifica si se analiza la pretensión como una acción resarcitoria. Es que no puede haber indemnización alguna para el accionante cuando fue él el responsable del fracaso del negocio. En síntesis, la actitud asumida por el recurrente configura un obrar culpable e imprudente, que en el marco de autos resulta suficiente para desestimar la pretendida comisión. b.3. Entonces, en la situación antes descripta, la desestimación de las quejas en examen se impone como única solución posible con la consecuente confirmación de lo decidido en la instancia de grado. c. Finalmente, en relación al agravio referido a la forma en que fueron impuestas las costas del proceso, debo decir que el análisis de la causa muestra a las claras la imposibilidad de apartarse de la solución que trae el art. 68 del Cpr. Es que la condena en costas al vencido, constituye un resarcimiento que la ley conforme la prescripción contenida en el mentado artículo, reconoce al vencedor para sanear su patrimonio de los perjuicios que le ocasione el pleito. La misma debe ser entendida como reparación de los gastos razonables y justos, generados durante el devenir del proceso para accionar o para defenderse. Por ello, el vencimiento lleva consigo tal condena, principio éste resultante de la aplicación de una directriz axiológica de sustancia procesal, en cuya virtualidad debe impedirse que la necesidad de servirse del proceso se convierte en daño (CNCom, Sala B, 28.3.89, ?San Sebastián c/ Lande, Aron?); es decir, es una institución determinada por el supremo interés que el derecho cuyo reconocimiento debe transitar por los carriles del proceso, salga incólume de la discusión judicial (CNCom, Sala B, 12.10.89, ?De la Cruz Gutiérrez, Graciela María, c/ Círculo de Inversores SA?; esta Sala, 11.10.2011, ?Koldobsky Liliana Estela c/ Koldobsky Carlos David s/ ordinario?). Así entonces, considero que los gastos causídicos del proceso deben ser soportados por el accionante pues, ha reclamado enfáticamente y

sin razón el pago de una comisión cuando no cumplió acabadamente con los deberes que le ley 25.028 le impone para ejercer adecuadamente su profesión. En función de ello, no corresponde apartarse del criterio objetivo de la derrota. Ergo, la queja no será admitida. V. Conclusión. Por todo lo expuesto, si mi criterio fuera compartido por mi distinguida colega, propongo al Acuerdo: a) rechazar la apelación articulada por Omar Luis Floro Cosenza y, consecuentemente, confirmar la sentencia dictada en 286/291, y b) imponer las costas de Alzada al actor vencido (art. 68 del Cpr.). Así voto. Por los mismos fundamentos la Doctora Alejandra N. Tevez adhiere al voto del Doctor Rafael F. Barreiro. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: ALEJANDRA N. TEVEZ RAFAEL F. BARREIRO MARIA FLORENCIA ESTEVARENA SECRETARIA Buenos Aires, 8 de agosto de 2017. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: a) rechazar la apelación articulada por Omar Luis Floro Cosenza y, consecuentemente, confirmar la sentencia dictada en 286/291, y b) imponer las costas de Alzada al actor vencido (art. 68 del Cpr.). II. Notifíquese (Ley N° 26.685, Ac. CSJN N° 31/2011 art. 1° y N° 3/2015). Fecho, devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Secretaría de Comunicación y Gobierno Abierto (cfr. Ley N° 26.856, art. 1; Ac. CSJN N° 15/13, N° 24/13 y N°42/15).

Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la Vocalía N° 17 de esta Cámara (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). ALEJANDRA N. TEVEZ RAFAEL F. BARREIRO MARIA FLORENCIA ESTEVARENA SECRETARIA 021893E