

Corredor Inmobiliario Falta De Matriculacion Perdida De Derecho A Reclamar Comision

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Corredor inmobiliario. Falta de matriculación. Pérdida de derecho a reclamar comisión Se mantiene el rechazo de la acción de cobro de la comisión que se habría devengado a favor del actor como consecuencia de la prestación de sus servicios para la renegociación del monto locativo, ya que el actor no se encontraba matriculado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al momento de la suscripción del contrato mencionado, requisito indispensable no solo para el ejercicio de la profesión, sino para el reclamo de sus honorarios.

En Buenos Aires, a los dieciocho días del mes de abril de dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos seguidos por ?RIZZUTI HORACIO LUIS c. BANCO SUPERVIELLE S.A s/ ORDINARIO? (EXPTE N°: 30816/2014), 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: Doctores Eduardo R. Machin (7) y Julia Villanueva (9). Firman los doctores Eduardo R. Machin y Julia Villanueva por encontrarse vacante la vocalía 8 (conf. art. 109 RJN). Estudiados los autos, la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 418/453? El Señor Juez de Cámara Doctor Eduardo Roberto Machin dice:

I. La Sentencia Mediante pronunciamiento obrante a fs. 531, el Sr. juez de grado rechazó la demanda instaurada por el Sr. Horacio Luis Rizzuti contra Banco Supervielle S.A. e impuso las costas a la vencida. Para así decidir, el a quo consideró que era ilegítimo el reclamo del cobro de la factura pretendida por la suscripción de la adenda al contrato de locación celebrado entre el demandado y Mitre Construcciones S.A. Mencionó la ley 20.266 modificada por ley 25.028, la cual regula la actividad del corredor inmobiliario. Dicha norma, en su artículo 33 establece expresamente que, quien pretenda ejercer la actividad de corredor, deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente y cumplir con todos los requisitos allí estipulados. A falta de cumplimiento de tales recaudos no habrá acción para cobrar la remuneración prevista por la misma ley en su artículo 37. Así lo entendió, en razón de que, según expresó, se acreditó en autos que el actor no se encontraba matriculado en el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) al momento de desempeñar su actividad respecto del contrato de locación mencionado. Dicho organismo manifestó que no había nadie registrado con el nombre del actor, por lo que éste ?no se encontraría habilitado para ejercer el corretaje inmobiliario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...?. Mencionó que existe jurisprudencia del fuero en el sentido de que quien ejerce el corretaje sin estar matriculado, tiene derecho al cobro de la comisión si existe un contrato escrito por el cual el comitente se obliga a abonar una determinada suma. Dicho contrato escrito no fue probado en estos autos. En concordancia con lo mencionado precedentemente, el Sr. juez de grado consideró que, teniendo en cuenta la suma pretendida en la demanda -esto es \$528.259,82- el actor debió haber tomado los recaudos necesarios instrumentando las condiciones relacionadas con el pretendido pago. Resaltó que no se probó en autos que el Sr. Rizzuti haya cobrado comisión por la suscripción del contrato de locación, lo que deriva en que, siendo el instrumento que dio origen al presente litigio una adenda a dicho contrato, lo accesorio debe seguir la suerte de lo principal. Consideró que del peritaje informático practicado sobre los emails intercambiados por las partes se desprendió que, el ?Banco? en ningún momento le requirió al actor la prestación de sus servicios sino que, el Sr. Rizzuti actuó en virtud del contacto que habían entablado las partes debido a las gestiones practicadas para el contrato de locación celebrado con anterioridad. Resaltó que el peritaje contable esclareció el asunto, al no tener el ?Banco? registrado en sus libros la contratación del actor como proveedor ni el alta del mismo en sus registros contables.

II. El Recurso

1- La sentencia de grado fue apelada por el Sr. Rizzutti a fs. 540, quien fundó su recurso a fs. 547. El recurrente se agravia por considerar que la sentencia adolece de arbitrariedad fáctica por carecer el fallo de la debida motivación. Asimismo manifiesta que el a quo se circunscribe a meros formalismos sin tener en cuenta que el contrato de corretaje inmobiliario en sí, carece de formalidades.

2- Crítica la valoración que realizó el juez de grado de la prueba informativa producida, toda vez que de la respuesta al oficio librado al CUCICBA surge que el actor no se encontraba habilitado para ejercer su profesión por carecer de registración pero que, constaba en los registros de dicho organismo, que el Sr. Rizzuti había iniciado con anterioridad los trámites tendientes a su matriculación, los cuales se encontraban inconclusos. A tal efecto, explicó que dicha falta de registración pudo deberse, por ejemplo, al retraso en el pago de la matrícula, pero que en ningún caso ese extremo altera la condición de idoneidad del profesional.

3- Se queja de la valoración que hace el juez de grado respecto de la jurisprudencia existente en el fuero, la cual considera al contrato escrito como alternativa posible para el cobro de la comisión ante un supuesto como el de autos, esto es: un corredor no matriculado. Considera que, aunque no existe tal documento suscrito por las partes, el Sr. juez de grado debió haber ponderado

las demás pruebas producidas en autos, toda vez que no deben primar meros formalismos ante el compromiso de pago asumido, ya que dicha obligación nace no solamente cuando la intervención del corredor es solicitada, sino también cuando conocida, es aceptada tácitamente, cualquiera sea el resultado posterior del negocio. 4- Expresa que de los e-mails intercambiados con el personal del Banco, surge palmariamente la relación que vinculaba a la actora con la demandada, poniendo de relieve la recepción sin rechazo de la factura que pretende cobrar en estos autos. 5- Cuestiona el razonamiento del juez de grado en cuanto a que no tuvo por acreditada la exteriorización categórica por parte del comitente del encargo de la actividad que daría origen a la comisión. 6- Manifiesta que existe una contradicción debido a que el demandado, al iniciar la relación, no solicitó constancia que acredite la matriculación del actor lo cual da cuenta de que, el ?Banco? tenía conocimiento de la situación ?irregular? del Sr. Rizzuti. Alega que por lo antedicho, exigir la matriculación como condición para el cobro reclamado es un extremo que choca con la teoría de los actos propios, teniendo en cuenta que el propio ?Banco? en un primer momento le solicitó al actor la documentación necesaria para abonar la factura presentada, factura que luego fue desconocida y que dio origen al presente litigio. 7- Se agravia también, por considerar que el a quo realizó un juicio de valor, al considerar que, debido a que la operación era de un monto considerable, el actor debió haber tomado todos los recaudos necesarios para el cobro de la misma, instrumentando debidamente sus condiciones. Considera asimismo contradictorio dicho razonamiento debido a que en un primer momento el magistrado tuvo por cierto que el actor nada probó en cuanto a la relación que unió a las partes y por otro aseveró que el negocio ?no era menor?. 8- El apelante critica que el Sr. juez de grado haya considerado que, debido a que no pudo probarse en la causa que el actor percibió comisión alguna por el contrato de locación principal, misma suerte debe correr la adenda en cuestión, toda vez que lo accesorio debe correr la suerte de lo principal. Al respecto, alega el actor, que quedó acreditado en la causa que ?Mitre Construcciones? realizó varios pagos, todos ellos correspondientes a operaciones inmobiliarias y que mediante el envío por parte de la aludida empresa de la factura emitida por el Sr. Rizzuti bajo el concepto ?asesoramiento inmobiliario inmueble calle Bartolomé Mitre 454 C.A.B.A.?, quedó debidamente acreditado el pago de la referida comisión. 9- Critica asimismo la interpretación del magistrado en cuanto a que la intervención en la adenda se haya realizado en virtud de la practicada en el contrato original, no habiendo sido esta última requerida por el demandado. 10- También se agravia de la valoración realizada por el a quo del peritaje contable e informático. Con respecto al primero, se queja de que éste interpretó como esclarecedor el hecho de que el ?Banco? no haya tenido registrado como proveedor al actor. Con respecto al peritaje informático, se agravia debido a que considera que el a quo le restó todo valor probatorio al correo que reconoce la obligación de pago de la factura objeto de la presente. III. La Solución. 1- Como surge de la reseña que antecede, el actor reclamó en este juicio el cobro de la comisión que, según sostuvo, se había devengado a su favor como consecuencia de la prestación de sus servicios para la renegociación del monto locativo que debía abonar Banco Supervielle S.A. a Mitre Construcciones S.A. La demandada, en pos de frustrar la acción, opuso diversas defensas. Entre ellas, alegó que el actor actuó como representante de ?Mitre Construcciones? y no como intermediador de ambas partes, motivo por el cual, entre otros que expresó, no le reconoció el derecho a la comisión reclamada por el Sr. Rizzuti en estos autos. Asimismo manifestó que el actor no se encontraba matriculado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al momento de la suscripción del contrato mencionado, requisito indispensable no sólo para el ejercicio de la profesión sino para el reclamo de sus honorarios. La sentencia que rechazó la demanda, fue cuestionada íntegramente por el actor, recurso del que paso a ocuparme a continuación. 2- Estimo conveniente advertir, ante todo, que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarse acerca de aquéllas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones y resulten decisivas para la solución de la controversia (conf. CSJN, Fallos, 307:2216 y precedentes allí citados) ni tienen la obligación de expresar en su sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que, de conformidad con la regla de la sana crítica, fueren esenciales y decisivas para la resolución de la causa, según su prudente criterio, es que la falta de valoración del medio probatorio o argumento en concreto, sólo ha de significar la insuficiencia del mismo como para variar el alcance del fallo. (conf. CNCom, esta Sala, mi voto in re: ?Lippi, Adrián Alberto c/ General Motors de Argentina S.R.L. y otro s/ ordinario? (Expte. N° 33.425/06) del 15.05.12? ?SE.LL.ME S.A. Servicios de limpieza y metales c/ Volkswagen Argentina S.A. s/ ordinarios? (Expte. n° 7570.08) del 29.08.13? ?Servin Isabelino c/ Parana S.A. de Seguros s/ordinario? (Expte. N°48.900/09) del 04.04.13? ?Oribe Elisa c/ ALRA S.A. y otro s/ordinario? (Expte. n° 26772.07) del 25.10.2012, entre otros). 3- Un mejor orden expositivo exige que me ocupe en primer lugar de los agravios vertidos sobre la significación que debe dársele a la falta de contrato escrito cuando el corredor no está matriculado, para luego ingresar en el efecto y consecuencias de la falta de matriculación en sí, cuestión que, según mi ver, es central a la hora de dilucidar si le asiste o no razón al recurrente. a- Respecto del primer tópico -ausencia de contrato por escrito- el actor sostiene que la sentencia es arbitraria al ponderar meros formalismos a la realidad de los hechos, haciendo caso omiso a las probanzas de autos, de donde surgen los servicios prestados por la actora. Agrega que yerra el a quo al pretender la celebración de un contrato escrito debido a las circunstancias del caso -esto es la falta de matriculación- ya que, lo que hay que ponderar es la

relación existente entre las partes la cual surge de las probanzas de la causa. A mi juicio, al recurrente, no le asiste razón. Y esto por cuanto sin perjuicio de que no se acreditó, en los términos que aquí se pretende, la aludida relación entre las partes- presupuesto que debió haber probado el actor, en los términos del art. 377 del CPCN- corresponde advertir que la valoración del contrato escrito celebrado con un corredor no matriculado a los efectos de habilitar el cobro de la comisión ha variado, y no precisamente para favorecer a aquellos que carecen de habilitación. En efecto, hoy se encuentra superado el criterio jurisprudencial que avalaba el reclamo del cobro de la comisión de aquel corredor que sin estar matriculado había celebrado con su comitente un contrato escrito con las condiciones de pago, esto en virtud de las modificaciones normativas vigentes en la materia y que más adelante explicaré. En tal sentido esta Sala ha sentado criterio:... el contrato que reconoce a quien no está inscripto el derecho a comisión, jamás podría servir de título para habilitar judicialmente el cobro de esa comisión. (conf. ?Osuna José Polcarpio c/ Van Tooren Verónica Vanesa y otro? del 13/03/2014).

b- En cuanto, a la segunda cuestión se agravia el recurrente por considerar que nuevamente yerra el a quo al valorar como dirimente, el hecho de no estar matriculado al momento de la suscripción del contrato de locación. Esto por cuanto afirma, que conforme lo informó el CUCICBA, si bien carecía de matriculación como asevera dicho organismo, el recurrente había iniciado la gestión tendiente a la concreción del trámite, el cual se vio frustrado por razones que no fueron acreditadas en la causa. En ese sentido, manifiesta que la falta de habilitación puede deberse a un problema administrativo, y que dicha circunstancia no altera bajo ningún punto de vista las condiciones de idoneidad del profesional. Según mi entender, este agravio también debe ser rechazado. Esto por cuanto la cuestión planteada se encuentra subsumida bajo la actual redacción del artículo 33 de la ley 20.266, reformada por la ley 25.028, el cual en forma clara y precisa establece la solución del caso en cuanto prescribe: ?... Quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Para ello, deberá cumplir los siguientes requisitos: a) Acreditar mayoría de edad y buena conducta? b) Poseer el título previsto en inciso b) del artículo 32? c) Acreditar hallarse domiciliado por más de un año en el lugar donde pretende ejercer como corredor? d) Constituir la garantía prevista en el artículo 3º inciso d), con los alcances que determina el artículo 6º?. e) Cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local. Los que sin cumplir estas condiciones sin tener las calidades exigidas ejercen el corretaje, no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista por el artículo 37º, ni retribución de ninguna especie.? (el resaltado es mío). Es clara la norma en cuanto dispone que quien ejerza el corretaje sin estar matriculado en la jurisdicción correspondiente, aunque realice efectivamente los trabajos, no tendrá acción para cobrar la remuneración prevista en el artículo 37 ni retribución de ninguna especie. Se trata de una sanción concebida en términos que no pudieron haber sido más amplios: el legislador dejó aclarado que, lo que se perdía en tal caso, era la acción para reclamar todo tipo de retribución. El tenor de la norma transcrita deja a su vez en claro que el corretaje dejó de ser un oficio para convertirse en una profesión que requiere la obtención de un título superior y la inscripción en la matrícula (ver Facundo Martín Bilbao Aranda, ?El derecho al cobro de comisiones del profesional en negocios inmobiliarios sin matrícula de corredor?, p. 208/224, Revista de Derecho Comercial del Consumidor y de la Empresa. La Ley. Junio 2013). Es decir: si quienes ejercen la medicina sin ser médicos o sin estar debidamente colegiados, o quienes ejercen la abogacía sin ser abogados, carecen de toda acción para reclamar honorarios, lo mismo debe ocurrir con quienes ejercen el corretaje sin ser corredores debidamente matriculados (ver Facundo Martín Bilbao Aranda, op. cit.). En todos los casos la ley exige contar con título y con matrícula, y estas no sólo son exigencias legales -lo cual bastaría para justificar la necesidad de cumplirlas-, sino que, además, son exigencias que se inspiran en el interés público y que, por ello, han sido establecidas en normas que deben considerarse imperativas. (conf. Esta Sala ?Osuna José Polcarpio c/ Van Tooren Verónica Vanesa y otro? del 13/03/2014). Generalmente las personas carecen de los conocimientos específicos en materia de operaciones inmobiliarias, y quien acude a un corredor inmobiliario lo hace porque necesita quien entienda y sepa de aquellos temas. Por tal motivo ese corredor debe actuar con el conocimiento y habilidad que cabe presumir de él, debiendo su responsabilidad ser juzgada según la pauta general del art. 1725 del CCyCN. Esto se explica por la gran importancia social y jurídica que tiene la intermediación en las transacciones sobre inmuebles. Por ello es que la ley impone a estos intermediarios la obligación de cumplir con una serie de requisitos que tienen como finalidad asegurarles una preparación adecuada, de nivel superior, que permita al individuo común confiar en ellos por su capacidad y su profesionalidad. Se procura así que en los mercados actúen sólo los corredores que han demostrado la mínima idoneidad para el adecuado ejercicio de su gestión, lo cual justifica la gravedad de la sanción que acarrea su incumplimiento, cual es la de privar de comisión a quien no tiene matrícula de corredor, que no es sino alguien que no ha demostrado reunir los requisitos de idoneidad dispuestos por la ley (Conf. Iezzi, Gabriela, ?Responsabilidad del corredor?, AAVV Responsabilidad profesional, Ed. Astrea. Bs. As. T. 7, Cap. III, 2003, ps. 81/109).

4- En síntesis, la falta de matriculación resulta determinante a los fines de concluir en el rechazo de la acción, sellando la suerte del recurso interpuesto. Esto, por cuanto quien ejerce el corretaje sin estar matriculado en la correspondiente jurisdicción se encuentra privado de acción para el cobro de la comisión como de todo otro tipo de retribución. Solución que por otra parte no varía aún en el caso de existir un

vínculo contractual en el que se reconociera el derecho a retribución, ni aún estando el comitente en conocimiento de tal irregularidad, atento el fin querido por el legislador al proteger el interés público existente en la materia. A mayor abundamiento, considero del caso resaltar que el actor en su escrito de inicio presentó como prueba documental para acreditar su condición de corredor inmobiliario una credencial expedida por el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del departamento judicial de San Isidro, lo cual denota, una vez más, que el actor se encontraba en pleno conocimiento de que no cumplió con el recaudo de matriculación en la jurisdicción correspondiente por lo que no se hallaba en condiciones de reclamar la pretendida comisión. IV. La Conclusión Por las razones hasta aquí expuestas propongo a mi distinguida colega rechazar los agravios formulados por el actor y confirmar la sentencia de grado. Las costas de Alzada se imponen a la apelante vencida en los términos del art. 68 CPCC. Así voto. Por análogas razones, la Sra. Juez de Cámara, doctora Julia Villanueva adhiere al voto anterior. Con lo que terminó este acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Julia Villanueva, Eduardo R. Machin. Ante mí: Rafael F. Bruno. Es copia de su original que corre a fs. 137/42 del libro de acuerdos N° 58 Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal Sala "C". Rafael F. Bruno Secretario Buenos Aires, 18 de abril de 2017. Y VISTOS: Por los fundamentos del acuerdo que antecede se resuelve rechazar los agravios formulados por el actor y confirmar la sentencia de grado. Las costas de Alzada se imponen a la apelante vencida en los términos del art. 68 CPCC. Notifíquese por Secretaría. Devueltas que sean las cédulas debidamente notificadas, vuelva el expediente a la Sala a fin de dar cumplimiento a la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. Julia Villanueva Eduardo R. Machin Rafael F. Bruno Secretario 015768E