



respuestas 6ª y 10ª). No forma óbice a esta última comprobación: I) la circunstancia de que los testigos que dieron cuenta de ello fueran conocidos, amigos o vecinos de los codemandados toda vez que, contrariamente a lo expuesto en la expresión de agravios, nada de ello constituye causal para descalificar la prueba testimonial en la medida que no se ha probado que los dichos carezcan de idoneidad (conf. Palacio, L. y Alvarado Velloso, A., Código Civil y Comercial de la Nación, explicado y anotado jurisprudencial y bibliográficamente, Santa Fe, 1994, t. 8, p. 396) y observando que la actitud esperable de quien considera existentes falsedades es su denuncia en la misma audiencia a los fines de posibilitar lo dispuesto por el art. 449 del Código Procesal, o incluso recurrir a la justicia penal para dilucidar la existencia de falso testimonio, nada de lo cual ha ocurrido en la especie (conf. CNCom. Sala D, 13/5/08, ?Argentoil S.A. c/ Soft Pack S.A.?; íd. Sala D, 16/10/09, ?ABB S.A. c/ Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F. s/ ordinario?; íd. Sala B, 27/8/91, ?Torreiro, Oscar c/ Vilas, Jorge?; íd. Sala B, 29/6/07, ?Ripio, Javier c/ Sagazola S.A. s/ ordinario?; etc.); y II) el hecho de que el actor hubiera negado la autenticidad del ?print? de pantalla del que resultaba el error de publicación referido (fs. 85 y 120), ya que la existencia de esa publicidad engañosa también resultó acreditada testimonialmente (fs. 235 vta., respuesta 6ª) y, a todo evento, quien estaba en mejor posición para demostrar que la publicidad contenida en dicho ?print? no correspondía a la página web de la inmobiliaria fue, obviamente, el propio actor quien, entonces, de acuerdo con el régimen de las cargas probatorias dinámicas -que complementa el art. 377 del Código Procesal- debe cargar con las consecuencias de su omisión (Peyrano, J., Lineamientos de las cargas probatorias dinámicas, ED 107-1005; Peyrano, J., Nuevos lineamientos de las cargas probatorias dinámicas, ED 153-968; Morello, A., Hacia una visión solidarista de la carga de la prueba, ED 132-953; CNCom. Sala D, 23/10/12, ?Riggio Rosario y otro c/ Ford Argentina S.A. s/ ordinario?). (d) El 12/3/2011 el actor devolvió a la codemandada Costa el importe de la Reserva de Compra (fs. 28). (e) El 13/5/2011 la codemandada Costa compró al señor Ricciardi la propiedad de referencia en la suma de U\$S 140.000 (conf. informe de dominio de fs. 20 vta. y declaración de la escribana interviniente de fs. 227 y vta.). (f) Frente a las intimaciones extrajudiciales que el actor cursó a los demandados para lograr el pago de su comisión (fs. 11 y 16), el codemandado Ricciardi respondió negando ser deudor de retribución alguna ya que ?... casualmente..., aproximadamente un mes después de vencida la autorización...? apareció Costa ?...como interesada directa y prevaleciéndose de mi grave estado de necesidad económica compró mi inmueble por la suma de U\$S 140.000...? (fs. 12). 5º) Relatados los antecedentes del caso, el primer aspecto a considerar es el referente a si la Autorización de Venta del 20/11/2010 mantenía vigencia el día 13/5/2011 en que los codemandados, sin intervención del actor, llevaron adelante la operación de compraventa inmobiliaria. Como se recuerda, el corretaje encargado al actor se concibió como irrevocable por 90 días corridos a partir del 20/11/2010, pero manteniendo su vigencia con posterioridad, por tiempo indeterminado, mientras el propietario o comitente no notificara su voluntad de cesar el encargo (cláusula 7ª, fs. 30). A mi modo de ver, tal estipulación permite sostener -contra lo resuelto en la instancia anterior- que la compraventa inmobiliaria del 13/5/2011 tuvo lugar durante la vigencia del contrato de corretaje. En efecto, si bien el 20/2/2011 venció el plazo de 90 días con relación al cual el encargo se pactó como irrevocable, lo cierto es que el demandado Ricciardi no envió al actor ninguna notificación extintiva con anterioridad al 13/5/2011, por lo que la relación mantenía entonces su vigor. Es verdad que en la intermediación inmobiliaria no puede entenderse que el titular del interés o dueño del negocio se desprenda sine die de sus facultades, del derecho a gestionar sus negocios por sí mismo y que, consiguientemente, toda autorización o colaboración es, necesariamente, limitada en el tiempo, pues como se concluyó en las Quintas Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil, celebradas en San Rafael, Mendoza, en octubre de 1978, la gestión convenida sin plazo se considera otorgada por el lapso determinado por los usos locales, pudiendo la renovación automática del plazo considerarse abusiva, en atención a las circunstancias del caso? (conf. Mosset Iturraspe, J. y Moisset de Espanés, L., Contratación inmobiliaria (intermediación en los negocios inmobiliarios - vicios de la contratación), Buenos Aires, 1980, ps. 60/61, n° 6). Empero, no parece que el caso sub examine evidencie ninguna situación abusiva o ajena a usos y costumbres pues, aparte de que el actor, como se dijo, podía revocar el encargo después de los 90 días y no lo hizo, lo cierto es que entre el vencimiento del 20/2/2011 y la escrituración del 13/5/2011 transcurrió un lapso de algo menos de tres meses que, en sí propio, no luce como demasiado prolongado para negar la falta de subsistencia del encargo según un orden normal de las cosas. 6º) Pero aun si no se compartiera lo anterior y, por el contrario, se partiera de la base de que la operación inmobiliaria del 13/5/2011 se concretó cuando el encargo dado al actor ya estaba extinguido, la solución, en mi criterio, no cambiaría pues aquella solamente se explica en función de la intermediación efectuada por el actor. Veamos. (a) El régimen jurídico es el siguiente. Para que proceda el cobro de comisión por parte del corredor, basta que las partes hayan sido aproximadas por él y que, por su obra, se hubieran puesto de acuerdo sobre los puntos esenciales del negocio, aunque luego prescindieran de aquél para la concertación y formalización definitiva del negocio (conf. Fontanarrosa, R., Derecho Comercial Argentino - Parte General, Buenos Aires, 1992, p. 542, n° 403). En tal sentido, la última parte del art. 111 del Código de Comercio (norma aplicable en la especie de conformidad con lo prescripto por el art. 7, segundo párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación), prescribe que la comisión se debe igualmente aunque principiada la negociación por el corredor, el comitente encargase su conclusión a otra persona o la concluyese

por sí mismo. La solución legal sobreentiende que, en la hipótesis descripta, la conclusión del contrato es igualmente obra del corredor separado del negocio; esto es, que entre la conclusión del contrato y la actuación del mediador hay una relación de causa a efecto, de modo que aquél no se hubiere realizado sin la intervención de éste. Naturalmente, si se admitiera la terminación del negocio por las partes sin la intervención del mediador, se privaría a éste del derecho a comisión, y estaría en manos de aquéllas defraudar los legítimos derechos del intermediario (conf. Siburu, J., Comentario del Código de Comercio Argentino, Buenos Aires, 1923, t. III, ps. 76/77, n° 569; CNCom. Sala D, 11/12/07, ?Scardino, Francisco c/ Coviesa Construcciones S.A. y otros s/ ordinario?).

La misma solución está actualmente aprehendida en el art. 1350 del Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto determina que ?...El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el contrato se celebra como resultado de su intervención...?. En otras palabras, el corredor tiene derecho a su retribución si el acuerdo puede reputarse consecuencia de su actividad como intermediario, o sea, causa de aquél (conf. Esper, M. en la obra dirigida por Rivera, J. y Medina, G., Código Civil y Comercial de la Nación, comentado, Buenos Aires, 2014, t. IV, p. 214). Lo anterior, empero, tiene el límite lógico de que el negocio tramitado con la intervención del corredor hubiera fracasado realmente y que el nuevo negocio celebrado en condiciones distintas haya sido consecuencia de circunstancias no contempladas antes o de condiciones sobre las cuales el mediador no tuvo ninguna influencia. Es que, en este último supuesto, faltaría la relación causal precedentemente aludida y, por ende, su derecho al cobro de cualquier comisión (conf. CNCom. Sala D, 11/12/07, ?Scardino, Francisco c/ Coviesa Construcciones S.A. y otros s/ ordinario?; Anaya, J. y Podetti, H., Código de Comercio y leyes complementarias, comentados y concordados, Buenos Aires, 1965, t. II, p. 304, n° 144; Fontanarrosa, R., Derecho Comercial Argentino, ob. cit., p. 544/545, n° 403; Fernández, R. y Gómez Leo, O., Tratado teórico-práctico de derecho comercial, Buenos Aires, 1993, t. II, ps. 386/387; en el mismo sentido, con relación al derecho español: Garrigues, J., Tratado de derecho mercantil, Madrid, 1964, t. III, ps. 595/596, n° 1261). Por el contrario, si el contrato fue concluido por pactos accesorios modificados, y a corta distancia de las gestiones realizadas por éste, existe fortísima presunción de que el abandono precedente no fue verdadero y leal. Se puede, por tanto, establecer un principio equitativo que tutele los derechos de todos los interesados y que ponga al mismo tiempo al mediador en una posición ventajosa en lo que se refiere a la prueba. El principio es el siguiente: si el negocio tratado por el mediador fue concluido después y a breve intervalo del primero, el mediador podrá pedir la remuneración, funcionando, sin más, a su favor, la presunción de que la conclusión es efecto de su obra precedente. Corresponderá a las partes contratantes demostrar que los tratos hechos con el mediador habían real y honestamente fracasado; que los nuevos hechos fueron el producto de circunstancias antes no contempladas o imprevistas; que las modificadas condiciones del contrato influyeron sobre los propósitos modificados; que el mismo fue concluido por la intervención de otro mediador, recompensado con la remuneración; etc.; en suma, que no hay, en las relaciones con el mediador, nexo alguno entre los primeros tratos abandonados y el contrato después concluido (conf. Bolaffio, L., en la obra de Bolaffio-Rocco-Vivante, Derecho Comercial - Parte General, t. 2, vol. II, Buenos Aires, 1947, ps. 431/432, n° 179). Todo es materia de hecho que los jueces deben examinar en cada caso concreto (conf. Fontanarrosa, R., op. cit., ps. 544/545, n° 403). (b) De su lado, la situación fáctica, examinada a la luz de las probanzas reseñadas, presenta las siguientes notas. No es creíble que el señor Ricciardi (vendedor) recibiera ?casualmente? a la señora Costa. De hecho, corresponde presumir que ambos se conocieron cuando Costa, acompañada de un empleado de la inmobiliaria, visitó el inmueble por primera vez (en este sentido, véase la manifestación de dicha codemandada de fs. 89 vta.). Así las cosas, nada de ?causal? hubo en el ulterior encuentro entre ambos. Y ese conocimiento previo generado por la actuación profesional del actor, fue indudablemente aprovechado por ambos demandados para concretar la operación inmobiliaria de una manera directa, dejando de lado al intermediario. La prueba de signo contrario a lo anterior, es decir, la de que el encargo dado al actor había realmente cesado y que la operación inmobiliaria del 13/5/2011 no guardaba ninguna vinculación causal con el corretaje, correspondía obviamente a los demandados (art. 377 del Código Procesal), quienes nada han aportado en ese preciso sentido. En ese marco, poco o, más bien, ningún dato relevante ofrece el hecho de que la compraventa del 13/5/2011 se hubiera llevado adelante con modificaciones o pactos accesorios distintos de los tenidos inicialmente en cuenta en la Autorización de Venta del 20/11/2010 y aceptados en la Reserva de Compra del 12/3/2011. Como se explicó anteriormente, se debe la remuneración aun cuando el asunto se concluya a través de un negocio jurídico diverso de aquél para el cual el mediador prestó directamente su obra (conf. Bolaffio, L., ob. cit., p. 430, nota n° 64 al final). Tampoco importa, ciertamente, la constatación de que la publicidad efectuada por el actor hubiera sido errónea y, eventualmente, violatoria de lo dispuesto por el art. 12 de la ley 2340 de la C.A.B.A. Aun frente a tal constatación, lo concreto y relevante es que, finalmente, esa particularidad publicitaria no fue eficaz para impedir la definitiva contratación inmobiliaria, no siendo descartable que en la reducción del precio de adquisición (U\$S 140.000 en vez de los U\$S 195.000 inicialmente ofrecidos por la señora Costa) hubiera tenido influencia lo atinente al distinto metraje y al carácter de ?uso no exclusivo? que tenía la terraza. A todo evento, que el precio fuera inferior al primariamente propuesto no desvirtúa el derecho del intermediario a cobrar comisión, puesto que la causa de tal derecho es, como se dijo, la intervención en un determinado negocio que

las partes han podido luego concluir, a pesar de la falta de coincidencia de la operación concretada con los términos en que había sido originariamente propuesta (conf. CNCom., esta Sala, 23.03.87, ?Moiraghi Candiotti, R. c/ Bongiorno, R. s/ sumario?; conf. Gregorini Clusellas, Eduardo L., ?El corretaje y la buena fe en su ejecución?, LL 1994-C, p. 388). Y es que, en definitiva, como lo ha señalado la doctrina clásica, a los fines del derecho del mediador a la remuneración no es necesario su concurso en la fijación de las varias condiciones del contrato ni, especialmente, en la del precio (conf. Bolaffio, L., op. cit., p. 405, nota n° 26), cabiendo observar, asimismo que su derecho a exigir de las partes la comisión subsiste aún en el caso que de mutuo acuerdo ellas transen las dificultades originadas por el contrato (conf. Siburu, J., ob. cit., t. III, p. 78, n° 570). En fin, la alegada circunstancia de que el actor demoró injustificadamente la devolución del importe dado en calidad de Reserva de Compra (fs. 308 vta.), no brinda ningún fundamento apto para negar el derecho al cobro de la comisión por una operación posterior a la primitiva que, frustrada, originó dicha devolución. Son cosas distintas. (c) En las condiciones que anteceden, la sola circunstancia (supuesta en esta parte del voto) de que el negocio hubiera sido perfeccionado con ulterioridad al vencimiento de la denominada Autorización de Venta, sin la intervención del corredor, no constituye causa suficiente para negar su remuneración cuya gestión inicial vinculó a la adquirente con el vendedor, según resulta de la prueba (conf. CNCom, Sala D, 11/2/1997, ?Romeo de Fretes Margarita c/ Segre Marcela O. y otros s/ sumario?, considerando 1. a) del voto del juez Rotman). 7°) Lo expuesto conduce a propiciar la revocatoria del fallo apelado y condenar a los demandados al pago de la remuneración debida al actor. Para ello, es menester examinar lo atinente al monto por el que debe prosperar la demanda, sin que sea necesario provocar una nueva intervención de la juez a quo (conf. Podetti, J., Tratado de los recursos, Buenos Aires, 1958, ps. 147/148). Al respecto, observo que en la Autorización de Venta se dejó aclarado que el señor Ricciardi abonaría ?...el 1,5% + IVA, sobre el valor final de venta, en el momento de llevarse a cabo la firma del respectivo Boleto de compraventa...? (fs. 30, cláusula 5ª). De su lado, en la Reserva de Compra la señora Costa declaró que ?...El reservante-comprador reconoce la intermediación en la presente operación de la firma SERGIO ORTNER INMUEBLES, y se obliga a abonarle en el momento de suscribirse el correspondiente boleto de compraventa, en concepto de honorarios por el asesoramiento inmobiliario, reintegro de gastos, publicidad y comisión por su intervención, la suma de Dólares Estadounidenses BILLETES SIETE MIL OCHOCIENTOS (U\$S 7.800.-) + IVA...? (fs. 29). Así las cosas, juzgo apropiado: a) que el demandado Ricciardi sea condenado a pagar U\$S 2.100, esto es, el 1,5% del precio final de adquisición de U\$S 140.000, ya que esta última suma es la que, en rigor, refleja un valor proporcionado a las verdaderas características del inmueble vendido, debiendo descartarse el mayor de U\$S 190.000 explicitado en la Autorización de Venta o el de U\$S 195.000 indicado en la Reserva de Compra del 13/12/2010, pues ambas cifras, por el contrario, cabe entenderlas proporcionadas a las características del inmueble erróneamente publicitadas por el actor en su página web, no pudiendo él sacar provecho de ello. b) que la demandada Costa pague la cantidad de U\$S 7.800. Las cantidades precedentemente indicadas, a las que se le deberá añadir el I.V.A., devengarán intereses a la tasa del 6% anual desde la fecha en que a cada demandado le fue reclamado extrajudicialmente su pago (fs. 11 y 16), hasta la efectivo cancelación. 8°) En síntesis, si mi voto es compartido por los apreciados colegas de la Sala, deberá revocarse la sentencia de primera instancia con el efecto de dejar admitida la demanda y condenar a Carlos Antonio Ricciardi y Verónica Beatriz Costa a pagar al señor Sergio Pedro Ortner, dentro de los diez (10) días de notificada la providencia referida por el art. 135, inc. 8°, del Código Procesal, la cantidad por capital e intereses que corresponda a cada uno según lo indicado en el considerando 7°. Las costas del juicio, en ambas instancias, deben ser impuestas a los demandados vencidos (art. 68, primera parte, y 279 del Código Procesal). Así lo propongo al acuerdo. Los señores Jueces de Cámara, doctores Garibotto y Vassallo adhieren al voto que antecede. Concluida la deliberación los señores Jueces de Cámara acuerdan: (a) Revocar la sentencia de primera instancia con el efecto de dejar admitida la demanda y condenar a Carlos Antonio Ricciardi y Verónica Beatriz Costa a pagar al señor Sergio Pedro Ortner, dentro de los diez (10) días de notificada la providencia referida por el art. 135, inc. 8°, del Código Procesal, la cantidad por capital e intereses que corresponda a cada uno según lo indicado en el considerando 7°. (b) Las costas del juicio, en ambas instancias, deben ser impuestas a los demandados vencidos (art. 68, primera parte, y 279 del Código Procesal). (c) De conformidad con lo dispuesto en el art. 279 del Código Procesal y en atención a la naturaleza, importancia y extensión de las labores desarrolladas y las etapas procesales efectivamente cumplidas, fíjense los honorarios de los distintos profesionales de la siguiente manera: para los letrados apoderados de la parte actora, en \$ 38.000 (pesos treinta y ocho mil) para Graciela Mónica Fijtman y en \$ 1.500 (pesos mil quinientos) para José Daniel Banda; y para los letrados patrocinantes de las partes demandadas, en \$ 20.000 (pesos veinte mil) para Adrián Norberto Barcarollo y en \$ 20.000 (pesos veinte mil) para Roberto Enrique Semino. Fíjase en \$ 6.400 (pesos seis mil cuatrocientos) el honorario de la mediadora, Diana Alicia Ribak (Decreto n° 2536/2015). Ponderando las tareas desempeñadas desde la aceptación del cargo de fs. 145 (v. informe de fs. 178), fíjase en \$ 5.000 (pesos cinco mil) el estipendio de la perito contadora, Vanesa Silvina Palmeiro. Por la incidencia resuelta a fs. 158, se fijan los honorarios de Graciela Mónica Fijtman en \$ 3.800 (pesos tres mil ochocientos) (art. 33 de la ley 21.839). Por último, por el escrito de fs. 296/298, fíjase en \$ 13.300 (pesos

trece mil trecientos) el emolumento de la abogada, Graciela Mónica Fijtman (art. 14 de la ley 21.839). 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 Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13). Gerardo G.

Vassallo Juan R. Garibotto Pablo D. Heredia Julio Federico Passarón Secretario de Cámara

014249E