

Corretaje Corredor Inmobiliario Honorarios Comision Intermediacion Prueba Nuevo Codigo Civil Y Comercial De La Nacion

JURISPRUDENCIA

CORRETAJE. Corredor inmobiliario. Honorarios. Comisión.

Intermediación. Prueba. Nuevo código civil y comercial de la nación Se desestima la demanda por cobro de pesos interpuesta por un corredor inmobiliario, a los efectos de cobrar su comisión por la venta del inmueble de la demandada, dado que el actor no acreditó su intermediación en la operación inmobiliaria denunciada. En ese sentido, se dijo que el corredor inmobiliario es un auxiliar autónomo, mediador entre la oferta y la demanda y facilitador o promotor de la celebración de contratos entre personas que desean contratar, destacando que la obligación de pago de la comisión se encuentra supeditada a la obtención del resultado; es decir, a la debida contratación entre las partes que el corredor acercó.

En la ciudad de Mendoza, a los treinta días del mes de junio de dos mil diecisiete, reunidas en la Sala de Acuerdo de esta Excma. Primera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario de Mendoza las Sras. Juezas de Cámara Marina Isuani y Alejandra Orbelli, no así Silvina Miquel por encontrarse en uso de licencia, trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos N° 250.281/52.055, cara-tulados ?BRONER RICARDO DARÍO C/ REY MARCELA MÓNICA P/ COBRO DE PESOS?, originarios del Décimo Quinto Juzgado en lo Civil, Comercial y Minas de la Primera Circunscripción Judicial, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 181, contra la sentencia de fs. 176/179. Practicado el sorteo de ley, se estableció el siguiente orden de estudio: Sras. Juezas Isuani, Orbelli y Miquel. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantearon las siguientes cuestiones a resolver. Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada? Segunda cuestión: costas. Sobre la primera cuestión propuesta la Sra. Jueza Marina Isuani dijo: I.- Que en la primera instancia la Jueza a quo desestimó la demanda por cobro de pesos intentada por el Sr. Ricardo Darío Broner en contra de la Sra. Marcela Mónica Rey, impuso costas y reguló honorarios. Para resolver de tal modo, consideró que el corredor es un auxiliar autónomo, mediador entre la oferta y la demanda y facilitador o promotor de la celebración de contratos entre personas que desean contratar, refiriendo que la obligación de pago de la comisión se encuentra supeditada a la obtención del resultado; es decir, a la debida contratación entre las partes que el corredor acercó. Sostuvo que, en el caso concreto de autos, no se encuentra controvertido que la demandada vendió al Banco de la Nación Argentina un inmueble sito en calle Mariano Moreno 143 de la Ciudad de Tunuyán, mientras que sí lo fue la intermediación profesional del actor para la concreción de dicha operación, como también que el encargo en tal sentido fuera realizado por el Sr. Nelson David Rey, hermano de la accionada, en su nombre y representación. Aludió, en torno a la primera cuestión, a la suficiencia de la prueba rendida en relación al ofrecimiento en venta del inmueble, por parte del actor, a través de la instrumental acompañada a fs. 14, 15 y 17, la cual no ha sido desconocida por la demandada. Meritó que surge de la nota de fs. 14 que en fecha 18 de abril de 2012 el actor ofreció de tal modo al Banco de la Nación Argentina la propiedad ubicada en calle Mariano Moreno 143 de Tunuyán, valuando la misma en \$ 850.000, importe que se respetaría por sesenta días. Sostuvo que, el acta de constatación obrante a fs. 15/16 de autos da cuenta, a través de las entrevistas realizadas por la notaria actuante a los vecinos del lugar, de que en la propiedad se colocó un cartel de la inmobiliaria VUAI ofreciendo a la venta dicho terreno. Valoró también el informe de Inmoclick de fs. 17 que acredita que el Sr. Broner es cliente de www.inmoclick.com.ar desde el año 2010 y que la propiedad en cuestión fue publicada el día 06 de marzo de 2012 y modificada por última vez el día 12 de septiembre de 2012, que recibió 131 visitas y 6 solicitudes de información, lo que es confirmado a fs. 157. Refirió que también se ha probado la oferta del inmueble por parte de la inmobiliaria a través de las testimoniales rendidas a fs. 115, 122 y 129, que en forma concordante se pronuncian sobre la existencia del cartel de VUAI en el frente de la propiedad. Aludió a que el vínculo existente entre el actor y la mencionada inmobiliaria surge de la declaración testimonial del Sr. Sebastian Brantiz, quien afirma que en el cartel colocado en la propiedad se expresaba el nombre de la inmobiliaria, seguido del nombre del actor, confirmando lo expresado oportunamente en el acta de constatación oportunamente labrada (fs. 16 vta). Merita que la Sra. Laura Lucena declara a fs. 115 que en el pueblo se sabía que era la inmobiliaria del actor y que sabe que le pertenece ?porque en el Facebook sale su nombre?, ?sale su página y aparece su inmobiliaria y publicita por eso sé que es de él?. Valoró, no obstante, que tal extremo no constituye un hecho controvertido en la causa, ya que la demandada al momento de contestar demanda en modo alguno negó el vínculo existente entre la inmobiliaria VUAI y el actor. También reconoció la existencia del mandato otorgado por la accionada al Sr. Nelson David Rey invocado por el actor y negado por la demandada, considerándolo evidente, dada la conducta pasiva de la propietaria frente a las publicaciones por distintos medios de la oferta en venta del inmueble, lo que debe interpretarse rectamente como un consentimiento del accionar de su hermano. Puso en relieve que no obra en la causa ningún

antecedente que contenga un cuestionamiento de lo actuado por el Sr. Nelson David Rey o por la inmobiliaria respecto del terreno vendido. Invocó la normativa del art. 1874 del C. Civil. Centró la controversia, fijado lo anterior, en torno a dilucidar si el actor inter-medió concretamente en la operación de venta del inmueble al Banco de la Nación Argentina refiriendo que, de la acreditación de tal extremo, surgirá la procedencia del crédito por honorarios que reclama el accionante. Adelantó su respuesta negativa a tal cuestión, al alegar que las pruebas arrimadas a la causa no resultan convincentes a los fines de demostrar la mentada intermediación. Valoró que el informe de Infoclick (fs. 17) no resulta esclarecedor de tal ex-tremo, ya que si bien consigna que el inmueble fue publicado en venta en el portal digital a partir del 06/03/2012, no explica ni demuestra que las partes intervinientes en la operación hubieran tomado contacto a través de dicha publicación. Advirtió que la propuesta de venta fue remitida por la titular registral al Banco mediante nota en fecha 07/03/2012, es decir, un día después de la publicación (ver fs. 37), y que no se ha probado que dicha conducta se encontrara prohibida o vedada contractualmente para la oferente. Apreció que si bien la operación de venta del inmueble se hizo efectiva con posterioridad a las ofertas remitidas respectivamente por la titular y por el Sr. Broner a la institución bancaria (v. matrícula agregada a fs. 13), no se ha probado en forma clara que aquélla respondiera o fuera consecuencia de la gestión de intermediación llevada a cabo por el actor, siendo carga de éste probar tal extremo (art. 179 del C.P.C.), máxime cuando la nota presentada por la titular es de fecha anterior a la pre-sentada por el accionante. Agregó que de los testimonios rendidos en la causa tampoco se desprende que la operación de compraventa haya respondido a las gestiones del actor, con alusión a la declaración del gerente de la sucursal del Banco adquirente, Sr. Da Silva, que no brinda explicación alguna acerca de los antecedentes de la oferta realizada por la titular registral, especialmente de la manera en que la misma tomó conocimiento del inte-rés de la entidad de adquirir un lote en la zona y de cómo tomó contacto con ésta. Concluyó en que las pruebas rendidas no aportan certeza de la causalidad re-querida entre la gestión procurada por el actor y la operación de compraventa efecti-vamente formalizada respecto del inmueble de marras, lo que descarta el derecho al cobro de la comisión pretendida, por lo que rechazó la demanda de autos. II.- A fs. 186/190 funda recurso la actora apelante. Se agravia de la consideración ilógica que llega el a quo, cuando el actor pro-bó acabadamente haber sido intermediario de la venta cuyos honorarios se reclaman. Señala que no obstante a las pruebas presentadas en autos, la sentencia da un salto lógico al considerar no probado el hecho de la intermediación concreta del Sr. Darío Broner en el caso de la venta, base de esta acción. Se interroga acerca de cuál extremo de la gestión del actor debía probarse, pa-rra que la Juez entendiera que corresponde la compensación económica de la gestión del Corredor Público Inmobiliario. Alude a que la propia Juez tiene por probada la venta en sí, el mandato entre los hermanos Rey, pero no considera probados los extremos de gestión que llevaron a la conclusión de la operación de compra-venta. Sostiene la existencia de la relación causal, la conclusión de la venta por in-termediación directa del Sr. Broner, aunque comprador y vendedor hayan concluido luego la venta por sí. Manifiesta que la prueba del nexo causal es la fecha de oferta al público por primera vez del inmueble en cuestión, la que opera el 06/03/2012 (fs. 17). Manifiesta que, por ello, pueden afirmar que el BNA tomó conocimiento de la oferta de venta con antelación a la ?nota? de la Sra. Rey y a la presentada por esa parte ante el gerente de dicha entidad bancaria. Advierte también una posible colusión dolosa entre la Sra. Rey y el Gerente del BNA ya que, habiéndose ofertado al público en general y habiéndose corrido nota al BNA por parte de Broner, las autoridades del banco habrían procedido a hacer una nota antedatada con la misma oferta que había efectuado al BNA el Sr. Broner. Pone en relieve que el BNA ha sido demandado también por honorarios pro-fesionales, con causa en esta misma operación, ante el Juzgado Federal n° 2 de Men-doza, bajo el n° 19036/14, lo que explica la asociación de intereses y la posible colu-sión fraudulenta entre quienes celebraron la venta, para no pagar la comisión. Las cartas documentos remitidas por el Sr. Broner al BNA y a la demandada, prueba la intencionalidad del cobro de los honorarios a ambos deudores. III.- A fs. 193, contesta el traslado, la parte demandada, solicitando el rechazo del recurso de apelación impetrado por la actora, por los fundamentos que expone, a los cuales remito en honor a la brevedad. IV.- Tratamiento del recurso de apelación Adelanto desde ya mi opinión desfavorable a la procedencia del recurso inter-puesto. Los argumentos recursivos no alcanzan a con-mover en modo alguno, el sólido razonamiento de la juzgadora de grado, en abono de la decisión que adopta al sentenciar. A fin de circunscribir el contenido de la queja, refiero inicialmente que la con-troversia planteada en esta sede está destinada sólo a dilucidar si se encuentra probada la intermediación del actor, como corredor inmobiliario, en la compraventa celebrada entre la demandada y el Banco de la Nación. Este es el punto neurálgico de la cuestión recur-siva. Comparto el criterio que sustenta el fallo en crisis. La juzgadora de grado, con-forme el relato precedente, realiza un estudio pormenorizado y analítico de las constan-cias fácticas y probatorias del proceso, para concluir en que no ha sido probada la men-tada intermediación, de modo de poder reconocerse el derecho a percibir la comisión respectiva, por parte del actor. Coincido con tal apreciación. El actor formula un argumento inatendible en esta sede: la supuesta connivencia entre la actora y las autoridades del Banco Nación para antedatar una nota que habría sido supuestamente ofrecido por la aquí actora, titular del bien a enajenar, ofreciéndolo a dicha institución, con antelación a la presentación que formula Broner a la misma institución, con idéntico

fin, cuarenta días después. Tal argumentación, que constituye una cuestión de hecho de suma gravedad, no fue alegada en oportunidad de plantear la demanda el accionante, por lo que constituye un argumento novedoso que impide a este Tribunal, ingresar en su tratamiento. Las facultades del Tribunal ad quem se encuentra limitadas al tratamiento de la plataforma fáctica y defensiva planteada en primera instancia, siempre que constituyan materia de agravio en la alzada. Consecuentemente, no puede emitir pronunciamiento sobre cuestiones no sometidas a decisión del Juez de Primera Instancia. En tal sentido, se ha dicho que el Tribunal de Alzada tiene cercenado su accionar por los límites de la relación procesal de primera instancia (Hitters, Juan Carlos, "Técnica de los recursos ordinarios", pág. 388). Lo expuesto no implica que la cuestión a debatir en la instancia de apelación deba, necesariamente, haber sido tratada y resuelta por el Juez de primera instancia, sino que "pueda" haber sido meritado, por formar parte de la demanda y contestación. La Suprema Corte de Justicia de Mendoza tiene dicho que la prohibición de deducir nuevas demandas en apelación no implica el rechazo de nuevas razones si éstas se encuentran dentro de los límites de la demanda ya propuesta al primer juez (Voto Dr. Nanclares; Expte.: 61829 - San Martín Cía. Argentina de Seguros S.A., Natalio Chalub e Imperio S.A. en J: Rinaldi Rubens E. c/ Natalio Chalub y Ot. p/ D. Y P. s/ Cas. y sus acumulados Carlucci Nedo y ots. en j:... "Rinaldi Rubens E. c/ Natalio Chalub y ot. p/ D. y P. s/ Ca-sación y autos - Natalio Chalub y ot. p/ D. y P.?, L.S. 279 - 428). En consecuencia, la nota presentada por Broner cuarenta días después, cuando la actora ya había ofrecido el bien al Banco Nación, con el que finalmente concreta la ope-ración de compraventa, nada prueba en relación a la mentada intermediación productora del derecho a cobrar comisión. Lo mismo ocurre con las restantes pruebas rectamente valoradas en el fallo en crisis (testimonial del Sr. Da Silva e informe de Infoclick). La ley 3.043, que rige la actividad profesional de Martilleros y Corredores de Comercio, dispone en su art. 35 que el arancel para los referidos profesionales es el 3% por: "? II -REMATES Y NEGOCIOS PARTICULARES A) BIENES IN-MUEBLES, CADA PARTE, EL TRES POR CIENTO (3%) ?J) TASACIONES EN GENERAL, EL UNO POR CIENTO? ". Pero lo cierto es que, para tener derecho al cobro del referido porcentual, debe probarse acabadamente la intervención del comi-sionista, acercando a las partes a los fines de celebrar el negocio. Esa es, justamente, su actividad propia. Si bien el contrato de corretaje ha sido probado en el caso, considerando que reviste los caracteres de ser consensual, no formal, bilateral, oneroso y comercial (Conf. Ricardo L. Lorenzetti "Tratado de los Contratos" T. II, pág. 298, Rubinzal Culzoni 2000), lo cierto es que en el caso no ha sido probado que fuera el actor el que hubiese conectado a la actora con el banco, a los fines de la concreción de la venta del bien, tal como lo sostiene la juzgadora de grado. La jurisprudencia ha dicho en ese sentido que "El corredor es la persona que se interpone profesionalmente entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la conclusión de los contratos. Son personas que por su conocimiento de los mercados se encargan de efectuar las negociaciones preliminares que necesariamente preceden a todo contrato de alguna importancia y cuando han aproximado las voluntades de los contratantes, allanando las dificultades y procurando el acuerdo, dejan que los intere-sados concluyan directa y personalmente el negocio. ? Para que surja el derecho a cobrar la comisión, se requiere la concurrencia de dos condiciones: a) Que la inter-vención del mediador sea pedida o aceptada, aún tácitamente, por ambas partes; b) Que la obra del intermediario haya conducido a los contratantes, aunque sea solamen-te en virtud del impulso inicial pero decisivo del mediador, a la concertación del ne-gocio. La prueba de esos extremos corresponde al corredor que pretende cobrar la comisión" (CC4°, 21/10/2008, autos N° 144.057/31.263, "Renna Darvi, Santiago c/Bustos Cano, Mario Enrique p/Cobro de Pesos"). En línea coincidente, el nuevo CCCN regula en sus artículos 1345 a 1355 el contrato de corretaje. Aun cuando no resulta aplicable la normativa por haberse con-figurado la situación jurídica de autos con antelación a su sanción, constituyendo pau-ta interpretativa señalo que el art. 1350 reconoce el derecho de comisión del corredor "si el negocio se celebra como resultado de su intervención?". Tampoco se configura en el caso la situación contemplada en el art. 1352, inc. c) que reconoce el derecho al cobro de comisión, aunque el corredor no concluya el contrato, "si inicia la negocia-ción y el comitente encarga su conclusión a un tercero, o lo concluye por sí en condi-ciones sustancialmente similares?. En autos, como lo señala la juzgadora de grado en posición que se comparte, no se ha probado la intervención en tales términos. Por lo expuesto, no presentando la sentencia las fisuras que le atribuye el recu-rrente, la misma debe ser confirmada, rechazándose el recurso interpuesto a los fines de su revocatoria. Así voto. La Sra. Jueza Alejandra Orbelli adhiere, por sus fundamentos, al voto que ante-cede. Sobre la segunda cuestión la Sra. Jueza Marina Isuani dijo: Las costas correspondientes a la alzada deberán ser soportadas por la recurrente vencida (art. 36 inc. I del C.P.C.). Así voto. La Sra. Jueza Alejandra Orbelli adhiere, por sus fundamentos, al voto que ante-cede. Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo, dictándose sentencia, la que en su parte resolutive dice así: SENTENCIA: Mendoza, 30 de junio de 2.017. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 181 por el actor contra la sentencia dictada a fs. 176/179, la que se confirma íntegramente. II.- Imponer las costas a la recurrente vencida (arts. 35 y 36 del C.P.C.). III.- Regular los honorarios profesionales de los Dres. Miguel A. Montalto en la suma de pesos doscientos con 60/100 (\$200,60), Susana G. Girini en la suma de pesos seiscientos sesenta y ocho con 70/100 (\$668,70) y José O. Perez Derlindati en la suma de pesos novecientos

cincuenta y cinco con 20/100 (\$955,20) (art. 15 y 31 ley 3641). NOTIFÍQUESE Y BAJEN. Dra. ALEJANDRA ORBELLI
Dra. MARINA ISUANI Juez de Cámara Juez de Cámara Se deja constancia que la presente resolución es
suscripta por dos Magistrados por encontrarse la Dra. Silvina Miquel en uso de licencia al momento de su dictado (art. 88, ap. III del
C.P.C.). Secretaría, 30 de junio de 2.017. Dr. Marcelo Olivera -Secretario- Correlaciones:
Colacilli, Ángel José c/Cooperativa Argentina de Floricultores Ltda. s/ordinario - Cám. Nac. Com. Sala E - 13/02/2013
019951E