

Corretaje Inmobiliario Intermediacion Cobro De Comision

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Corretaje inmobiliario. Intermediación Cobro de comisión Se desestima el recurso de apelación deducido contra la sentencia que rechazó la pretensión de cobro de pesos por comisión de intermediación de un corredor inmobiliario, si interpuso su reclamo con posterioridad al plazo de dos años del art. 851 del Cód. De Comercio. En Buenos Aires, 3 de marzo de 2017, se reúnen los Señores Jueces de la Sala D de la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal, con el autorizante, para dictar sentencia en la causa ?RIBOTTA ENRIQUE MARIO c/ DIAZ LIDIA ESTER s/ ORDINARIO?, registro n° 30197/2014/CA1, procedente del Juzgado N° 21 del fuero (Secretaría N° 41), en los cuales como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo previsto por el art. 268 del Código Procesal, resultó que debían votar en el siguiente orden, Doctores: Garibotto, Vassallo, Heredia. Estudiados los autos, la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 161/173? El Señor Juez de Cámara, doctor Juan Roberto Garibotto dijo: I. La Litis y la sentencia de primera instancia. Por cuanto los hechos y el derecho en que las partes sustentaron las posturas que asumieron aparecen suficientemente relacionados en la sentencia, sólo aquí reseñaré muy brevemente la materia de que trata este juicio. i. Enrique Mario Ribotta promovió demanda contra Lidia Ester Díaz por el cobro de \$ 56.000 más I.V.A.-equivalentes a U\$S 7.000 según la cotización de \$ 8 por dólar al momento de demandar- y los intereses respectivos, en concepto de la comisión adeudada por su intermediación en el carácter de corredor inmobiliario. Afirmó que se desempeña como operador inmobiliario integrante del ?Grupo Mega Red Inmobiliaria? y que la sra. Díaz suscribió una reserva de compra ?ad referéndum? del propietario por un inmueble ubicado en la calle ... el día 24.1.11. Arguyó que ese documento contenía el precio total de venta de U\$S175.000 y el monto de la comisión acordada por su labor de U\$S7.000, como así también, una cláusula (?e?) que establecía que en caso de no realizarse la operación por causas imputables a las partes, la incumplidora debería abonar el total de ambas comisiones a cargo del comprador y vendedor. Señaló que la oferta fue aceptada por el propietario y que ello fue notificado a la demandada mediante carta documento el día 26.1.11; dijo que esa misiva nunca fue retirada del correo y que aquélla nunca respondió sus llamados telefónicos. Ante tal menester, reclamó del modo en que lo hizo invocando la cláusula antes mencionada. ii. Lidia Ester Díaz opuso la defensa de prescripción de la acción en los términos del art. 851 del Cód. de Comercio. A su vez, respondió la demanda y solicitó su absolución; alegó concretamente la extemporaneidad de la aceptación puesto que la oferta sólo estuvo vigente hasta el 25.1.11 y la ausencia de un negocio concluido que otorgue derecho al cobro de una comisión. iii. El actor contestó y solicitó que se aplique el plazo de diez años previsto por el art. 846 del mismo cuerpo normativo, pues pretende el pago de las comisiones no percibidas por el incumplimiento contractual de la defensa. iv. El primer sentenciante hizo lugar a la excepción de prescripción y, en consecuencia, rechazó la demanda, con costas que impuso al actor. Para así decidir, consideró que la pretensión del actor tiene su origen en la intervención como corredor inmobiliario y, por ende, resulta aplicable el plazo de dos años previsto en el art. 851 del Cód. mercantil; que desde que se firmó la reserva (24.1.11) o, incluso, desde la fecha en que se habría perfeccionado el contrato (25.1.11 o 26.1.11) hasta que se sorteó la demanda (24.9.14) transcurrió en exceso aquel término. Resaltó que la cuestión se encuentra bajo la órbita de la ley 24.240 y agregó que nunca hubo aceptación oportuna del negocio jurídico, toda vez que la propuesta de compra sólo fue válida hasta el 25.1.11 y la notificación afirmativa sobre tal propuesta lo fue el 26.1.11. En esos términos la sentencia fue pronunciada. II. El recurso. Apeló el actor en fs. 178, quien expresó los agravios en fs. 186/189, que fueron respondidos por la demandada en fs. 191/202. Se agravió de que se hubiere aplicado el plazo más breve de prescripción fundado en la ley 24.240, puesto que tal normativa no contempla casos similares al presente y en la especie se trata de un reclamo de un proveedor contra un consumidor que incumplió. Calificó de errónea la aplicación del art. 851, pues no hubo operación concluida tal como prescribe esa norma. Reiteró que lo que reclama es el pago de las comisiones no percibidas a casusa del incumplimiento de la demandada, por lo que cupo aplicar el plazo decenal del art. 846. Citó la cláusula ?e? del documento ?reserva de compra? como sustento de su pretensión. Se quejó de que no se hubiere tenido en cuenta su buena fe y la probada incomparecencia de la demandada desde que suscribió la reserva. Cuestionó el análisis efectuado con respecto a la declaración testimonial de una de sus empleadas, pues sostuvo que el juez a quo se detuvo a analizar aspectos formales atinentes a la idoneidad de aquella en la firma del documento sin que tal circunstancia fuera planteada por la contraparte, omitiendo valorar el reconocimiento que manifestó acerca ese instrumento. En fin, también se quejó de que se hubieren desconocido los llamados telefónicos por los cuales informó a la demandada la aceptación de la oferta. III. La solución. No se encuentra controvertido en la especie que la sra. Díaz suscribió una reserva de compra ?ad referéndum? del propietario el día 24.1.11 para la adquisición de

un inmueble, ni que esa oferta tuvo validez hasta el 25.1.11, inclusive. Fuera de discusión también se halla que el actor remitió una carta documento a la demandada el día 26.1.11 comunicando la aceptación de la oferta. Sentado ello, me referiré en primer término y por una cuestión de orden lógico, a la queja vertida por el actor concerniente a la admisión de la excepción de prescripción ya que de su suerte dependerá el tratamiento de los demás agravios.

i. Debo señalar que en rigor procesal correspondería declarar la deserción del recurso, pues el memorial en análisis no contiene una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas (art. 265 del Cód. Procesal); en efecto, se limitó a reiterar su postura sobre la norma aplicable al caso y los hechos que se sucedieron, sin rebatir suficientemente lo decidido en la instancia de grado. No obstante, para preservar la garantía constitucional de la defensa en juicio es que trataré el asunto.

ii. Dos son las cuestiones que primeramente debo dirimir: (i) si corresponde aplicar al caso el término de prescripción que prevé el art. 851 del ordenamiento mercantil o aquel regulado en el art. 846 y (ii) decidido esto, si corrió el plazo de prescripción de la acción. Veamos.

(i) El plazo general de prescripción de diez años previsto por el art. 846 del Cód. de Comercio resulta aplicable en caso de ausencia de una disposición específica que regule la cuestión, y tanto es así que este precepto es de aplicación subsidiaria y complementaria de las demás normas que regulan la prescripción. Es este el motivo por el cual se lo denomina como plazo "ordinario" de prescripción, teniendo como contrapartida los plazos "especiales" abreviados regulados a partir del art. 847 hasta el art. 855 del mismo cuerpo legal, que se aplican directamente a los casos a los que expresamente se refieren. Ahora bien, del estudio de la causa advierto que la naturaleza jurídica de la cuestión que aquí se ventila tiene vinculación directa con la materia que contempla específicamente el art. 851, pues lo que el actor persigue es el cobro de la comisión por su intermediación en el carácter de corredor inmobiliario (esta Sala, "Cellulernet S.A. c/ Telecom Personal S.A.", I.9. 16; v. en igual sentido: López Herrera, en "Tratado de la Prescripción Liberatoria", ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009, pág. 648; Fernández-Gómez Leo-Aicega, en "Tratado teórico y práctico de Derecho Comercial", ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009, tº. I-B, págs. 478 y 479). Ello surge claramente tanto del escrito de inicio al exponer su pretensión, como así también de los dichos manifestados en el resto de las presentaciones efectuadas a lo largo de la tramitación de la causa en la que intenta echar por tierra la defensa opuesta por la demandada. Adelanto que tales expresiones, que bien cabría catalogarlas de inconsistentes y contradictorias, en nada logran conmover la solución arribada por el primer sentenciante, con quien coincido. A modo de ejemplo cito dos párrafos: - "Que vengo por medio del presente a iniciar demanda por cobro de sumas de dinero... en concepto de deuda por la comisión que me corresponde en mi carácter de Corredor Inmobiliario..." (v. objeto de la demanda, pto. I., fs. 34). - "Solicito se aplique al presente lo ordenado por el art. 846... ya que, reitero, en esta litis se reclama el pago de las comisiones no percibidas por el incumplimiento de la demandada, motivo por el cual el contrato no se concretó" (v. contestación del traslado de la excepción de prescripción, fs. 78). No obsta a la aplicación de esa norma el argumento del recurrente en torno a que no hubo negocio jurídico concretado en contraposición con lo que allí se estipula, pues la misma causa que invoca para sustentar su derecho de cobro de la comisión es la que, justamente, define la figura jurídica que atañe aplicar: cláusula "e" de la reserva de compra (fs. 29) "...si alguna de las partes desistiere de realizar la operación, la parte culpable abonará al martillero y/o corredor interviniente, el total íntegro de ambas comisiones?". Tal es así que todas las vicisitudes que puedan surgir en la operación -ya sea que finalice porque se frustró la compraventa por culpa de alguna de las partes, tal como sostiene el apelante, o bien que no se haya podido percibir la comisión por otras cuestiones-, se encuentran abarcadas, por razón de la materia, en la prescripción prevista para todas las acciones inherentes a los corredores que se encuentren vinculadas al pago del derecho de mediación (cito nuevamente la norma del art. 851). Lo cierto es que de una interpretación amplia sobre tal normativa se puede inferir que el curso de prescripción de la acción comienza en la fecha en que concluyó la operación o a partir de actos que dan derecho al corredor a reclamar el pago de la comisión (conf. Rouillón, en "Código de Comercio comentado y anotado", ed. La Ley, Buenos Aires, 2005, tº. II, pág. 974; en similar sentido Zavala Rodríguez, en "Código de Comercio comentado", ed. Depalma, Buenos Aires, 1976, tº. VI, pág. 560). No es ocioso señalar que el legislador buscó establecer plazos específicos de prescripción según la materia que se trate, con una especial atención a las particularidades que presentan cada una de ellas en el mundo de los negocios. Frente a tal panorama, considero que el reclamo del sub lite debe enmarcarse en lo normado por el art. 851 tantas veces mencionado, que prevé un plazo especial bienal de prescripción para el ejercicio de la acción de cobro de comisiones.

(ii) Definido ello, analizaré si ese término efectivamente se cumplió. Desde el día en que se suscribió la reserva de compra (24.1.11, fs. 29) o, en su caso, desde la controvertida fecha en que el actor habría comunicado a la demandada la aceptación de la oferta (25.1.11, telefónicamente, o 26.1.11, por carta documento, fs. 30) hasta el momento de presentación de la demanda (1.10.14, fs. 36 vta.), transcurrió holgadamente el plazo reseñado -casi cuatro años-, por lo tanto, opino que la sentencia debe ser confirmada. No altera esa conclusión el lapso por el cual el curso de la prescripción estuvo suspendido -conf. art. 18 de la ley 26.589, que coincide con el previsto en el art. 2542 del Código Civil y Comercial de la Nación-, toda vez que, la audiencia de mediación se cerró el 2.5.11 (v. acta. en fs. 4) y aquel término se reanudó a los veinte días posteriores. Es preciso señalar, tal como expuso el juez a quo, que la

normativa mercantil aplicable al caso viene impuesta en virtud de lo previsto en el art. 2537 del Código recién citado, en el que se establece que los plazos de prescripción en curso, al tiempo de la entrada en vigencia de una nueva ley, se rigen por la legislación anterior. (iii). Un último punto cabe agregar en torno a la queja del actor vinculada a la aplicación de la ley 24.240. Las consideraciones expuestas por el magistrado de grado sobre el encuadre jurídico de la materia que nos ocupa no causan agravio al recurrente, pues, la solución al caso quedó finiquitada por la aplicación de citado artículo 851 (v. sentencia apelada, fs. 168 in fine y 169). Con lo hasta aquí expuesto, innecesario resulta ahondar más sobre la tema, en consecuencia, corresponde rechazar el recurso incoado. IV. La conclusión. Propongo, pues, al Acuerdo que estamos celebrando: Desestimar el recurso introducido por Enrique Mario Ribotta y, en consecuencia, confirmar la sentencia de grado en su totalidad. Con costas de Alzada a la parte actora en su carácter de vencida (conf. cpr 68). Así voto. Los señores Jueces de Cámara, doctores Heredia y Vassallo adhieren al voto que antecede. Concluida la deliberación los señores Jueces de Cámara acuerdan: (a) Rechazar el recurso del actor y confirmar la sentencia apelada. (b) Imponer las costas de Alzada al actor vencido. (c) Diferir la regulación de los honorarios hasta tanto sean fijados los de la anterior instancia. 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 015311E