

## Danos Y Perjuicios Locacion Falta De Habilitacion Del Local Comercial Responsabilidad De La Propietaria Y Del Corredor Inmobiliario

### JURISPRUDENCIA

### Daños y perjuicios. Locación. Falta de habilitación del local

comercial. Responsabilidad de la propietaria y del corredor inmobiliario Se mantiene el fallo en cuanto endilgó responsabilidad a la propietaria que ofreció la locación de su inmueble para una actividad comercial conociendo las construcciones clandestinas y que no se lograría la habilitación municipal, y también a la corredora -por el daño moral- por incumplimiento de su deber de poner en conocimiento de las partes las circunstancias relevantes para la contratación así como su deber de información, de modo que ninguna de ellas resulte dañada. En Mendoza, a los nueve días del mes de junio de dos mil diecisiete reunidos en la Sala de Acuerdos, los Sres. Jueces de esta Excma. Tercera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas de Paz y Tributario, trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos N° 250404/52137 caratulados ?Weigandt Lucas Matías c/ Vega Anticona Estela Maura y otros p/ d y p? originarios del Vigésimo Cuarto Juzgado en lo Civil, Comercial y Minas de la Primera Circunscripción Judicial, venidos a esta instancia en virtud de los recursos de apelación interpuestos a fs.355 por la demandada Mónica Ortega, a fs. 357 por la demandada Estela Vega Anticona y a fs.359 por la parte actora, contra la sentencia de fs. 328/336 y su aclaratoria. Llegados los autos al Tribunal se ordenó expresar agravios a los apelantes que habían pagado los tributos correspondientes. A fs. 377/386 fundó su recurso la demandada Mónica Ortega. El traslado del mismo fue contestado por el actor a fs.391/401 y en el mismo escrito expresó sus agravios, recurso que fue contestado por la demandada a fs. 406/408. El recurso de la demandada Vega Anticona fue desglosado por incumplimiento del pago de la tasa de justicia conforme al art. 302 del C.F. A fs. 434/437 la demandada Estela Vega Anticona contesta el traslado de los recursos de la actora y de la codemandada. A fs. 426 dictamina el Sr. Fiscal de Cámara con lo que queda la causa en estado de resolver. Practicado el sorteo de ley quedó establecido el siguiente orden de estudio: Dres. Mastrascusa, Márquez Lamena, Colotto. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del CPC, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA CUESTIÓN: ¿Es justa la sentencia apelada? SEGUNDA CUESTIÓN: Costas. A LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA MASTRASCUSA DIJO: I. La sentencia impugnada hizo lugar parcialmente a la demanda por daños y perjuicios iniciada por el actor contra quienes fueron su locadora y la corredora inmobiliaria que ayudó a celebrar el contrato de locación de un inmueble de propiedad de la demandada con destino a la instalación de una panadería y pastelería, el que resultó clausurado por la Municipalidad por no reunirse la documentación y los requisitos correspondientes para tal destino. La Sra. Juez a quo entendió que asistía responsabilidad a la propietaria que ofreció la locación de su inmueble para una actividad comercial conociendo las construcciones clandestinas y que no se lograría la habilitación municipal conforme al art. 1526 del Código Civil. También entendió responsable a la corredora por incumplimiento de su deber de poner en conocimiento de las partes las circunstancias relevantes para la contratación así como su deber de información, de modo que ninguna de ellas resulte dañada. Admitió parcialmente el daño emergente reclamado, rechazó el rubro correspondiente al lucro cesante, y acogió el rubro correspondiente al daño extrapatrimonial. Contra esta decisión se alzan el actor, solicitando el acogimiento total de los daños reclamados y la codemandada Mónica Ortega, quien se agravia por la responsabilidad que se le atribuye y solicita el rechazo de la demanda y en subsidio se corrija la errónea cuantificación de los daños. II. Recurso de la Sra. Mónica Ortega. En general y basándose en el art. 90 del C.P.C. sostiene que la sentencia impugnada no se atiene a los requisitos impuestos por la norma por no haber meritado toda la prueba ni tratado todas las defensas planteadas, pronunciándose sobre todas las cuestiones litigiosas, lo que altera el derecho de defensa en juicio. En cuanto a la atribución de responsabilidad que se le imputa, expresa que en esencia la sentenciante ha entendido en resumen que su parte habría ofrecido un local comercial en alquiler cuando en realidad nunca iba a poder ser habilitado. Sostiene que se agregó prueba que demuestra lo contrario. Dice que su labor es intermediar entre las partes pero que son estas las que celebran el contrato y que la sentenciante no ha hecho mérito a su respecto de los requisitos de la responsabilidad contractual, ya que no ha encontrado un obrar antijurídico ni relación de causalidad adecuada con el daño producido, señalando además que existió culpa de la víctima. Se refiere al art. 36 inc. e de la ley 20.266 y en especial señala que es deber del corredor comunicar a las partes las circunstancias conocidas por él que puedan influir en la contratación en particular las relativas al objeto y al precio de mercado. Luego analiza la secuencia de algunos hechos que ocurrieron en su mayor parte en el expediente administrativo, a saber que el 10/12/12 antes de la firma del contrato se otorgó la factibilidad del uso de pastelería en el inmueble al actor pero se le hizo saber que ello no constituía habilitación municipal para lo que debía hacer los trámites pertinentes por la Mesa Coordinadora. El contrato se suscribió el 21/12/12 haciéndose cargo el actor de todas las habilitaciones incluso la municipal la que se puso a su cargo en la

cláusula decima. Agrega que en enero y febrero de 2013 el actor remodeló el local de acuerdo al plano que presentó a fs. 13 y luego a fs. 77 del expediente municipal. Luego inauguró su local el 18/4/2013 sin tener la habilitación comercial como lo reconoce en su demanda y a pesar de que en la resolución administrativa se lo prohibía. El 23/04/2013 personal municipal clausuró el local y unas horas después el mismo día se presentó el actor en el expediente a solicitar la habilitación. Señala que a fs. 54/56 del Expediente 24817 reconoce expresamente que el comercio cuenta con antecedentes comerciales. A fs. 79 se produce el informe catastral señalando que el inmueble es de adobe y que el plano presentado por el actor no se encontraba aprobado por la Municipalidad emplazándosele en 120 días a que presentara planos. A fs. 91 se declaró caduca la factibilidad por inactividad de parte del actor. Entiende que surge de la prueba enumerada que a) antes de firmar el contrato el actor tuvo la factibilidad; b) que antes de iniciar los trámites de habilitación procedió a la apertura del local; c) luego de la clausura comenzó los trámites de habilitación; d) el trámite quedó paralizado cuando el Municipio le pidió la presentación de planos aprobados; e) no existe resolución que rechace la habilitación; f) el mismo actor reconoce que el local tenía antecedentes comerciales; g) la circunstancia de que el inmueble fuera de adobe nunca fue causa de rechazo. Dice que no se entiende por qué razón la Sra. Juez a quo imputó responsabilidad a su parte, cuando además las obligaciones establecidas en la ley para el corredor de comercio tienen un límite que es que se trate de circunstancias conocidas por él. Expresa que en la sentencia se dice que ella conocía las construcciones clandestinas y que al anterior locatario le fuera rechazada la habilitación por esas construcciones de adobe y clandestinas. Dice que esto no tiene acreditación alguna en el expediente y que por el contrario surge del AEV 23372 que al anterior locador no se le rechazó la habilitación por tener construcciones de adobe y clandestinas sino que no se le otorgó la factibilidad para el uso propuesto. Agrega que la sentencia le imputa responsabilidad por haber ofrecido un inmueble como comercial cuando no cumplía con las normativas administrativas para su habilitación en base al deber de información y conocimiento para concretar el fin propuesto. Dice que su parte sabía que el local contaba con antecedentes comerciales así como reconoció el actor saberlo y por ello publicó el local como comercial. Señala que de ello hay prueba que individualiza en los dos expedientes administrativos, especialmente el tiempo que estuvo alquilado por el Sr. Saravia Robinson que tubo habilitada una despensa. Dice que la sentencia ha valorado tan arbitrariamente la prueba que mediante la apelación debe declararse su nulidad. Cita jurisprudencia. Insiste en que al Sr. Huanan no le dieron la factibilidad por no adaptarse el comercio a la zona. Se queja también de la fecha del evento dañoso que la Sra. Juez ubica en el día 4 de junio de 2013 fecha en que la autoridad administrativa emplaza al actor a obtener la habilitación comercial pero al mismo tiempo se le comunican las deficiencias del inmueble. Dice que ese emplazamiento dirigido al locatario y a la locadora fue para que presentaran un plano aprobado por la Dirección de obras privadas en 120 días y que no hay constancias en autos de que el actor le haya pedido los planos a las demandadas. Insiste en que el actor pese a ello ya había inaugurado el local asumiendo el riesgo que implicaba. Afirma que el propio actor en la absolución de posiciones señala que la que no solucionó el problema de los planos fue la locadora. Expresa que hay prueba de circunstancias que eximen de responsabilidad a su parte a saber: la propia torpeza del actor que inauguró el local sin habilitación, el accionar de la codemandada quien en su carácter de locadora debía proporcionar al inquilino todos los documentos necesarios para lograr la habilitación. Luego cita el testimonio del Sr. Iudica agente municipal que indicó que sólo se pueden habilitar locales de hasta treinta metros cuadrados cubiertos si son de adobe, con lo que entiende que la construcción de adobe nunca tuvo nada que ver, sino la falta de presentación de planos. En subsidio estima incorrecta la cuantificación de los daños. Con respecto al daño material, señala que los rubros que lo integran no son debidos por su parte. Impugna las facturas agregadas a fs. 27/28, manifiesta que no tienen fecha ni mucho menos fecha cierta, que el reconociente de fs. 199 es un señor de apellido Maure y o Antonio pero el emisor de las facturas en Norma Elizabeth Fernández de Maure por un negocio que gira bajo el nombre de fantasía de Service Total y que no compareció a reconocer las mismas. Expresa que aún si se considerara que la prueba debe tener eficacia se trataría de mejoras instaladas en el inmueble (colocación de cerámica, y reja, pintura que aprovechan en la fecha a la Sra. Vega Anticono, propietaria del inmueble. Se refiere también a los alquileres cancelados por éste a la locadora señalando que es incorrecto que se pida que devuelva lo que no percibió. Y agrega que aún si procediese sería un enriquecimiento ilícito por parte de la propietaria en detrimento de su mandante. Igualmente entiende que ocurre lo mismo con el depósito en garantía. Destaca que el caso sería diferente si el actor hubiera reclamado el pago de los honorarios que recibió como intermediaria, lo que no hizo. En cuanto al daño moral se queja de que no existe prueba alguna del daño moral sufrido por el actor, tratándose de un daño contractual. Cita jurisprudencia. Señala que se ha entendido que la prueba de su existencia tiene carácter restrictivo. En subsidio pide que la condena por el rubro no sea mayor a \$4.000. A fs. 391 y sigs. la actora contesta el recurso solicitando su rechazo por las razones que doy por reproducidas en mérito a la brevedad. La codemandada Vega Anticono hace lo propio a fs. 434/437. b) Recurso del actor Al fundar su recurso el actor se queja de que la sentenciante no ha tenido en cuenta prueba fundamental que hace a su reclamo. Con respecto al daño material sostiene que su parte acompañó prueba instrumental (facturas) sobre la adquisición de compra de materiales para adaptar el

inmueble para la instalación de la panadería y pastelería. Expresa que la sentenciante no consideró las obrantes a fs. 26/32; 35/38; 42. Se queja de que la Sra. Juez a quo se refirió a que los instrumentos otorgados por terceros quedan sujetos en su valor probatorio al reconocimiento de sus otorgantes y que en el caso no habiéndose citado a los diversos firmantes, éstos carecen de valor probatorio alguno. Sostiene que en el auto de admisión de prueba se resolvió fijar audiencia a tales fines y señala que su parte ofició correctamente a los firmantes para citarlas a la audiencia fijada pero sólo se presentó el emisor de las facturas de fs. 27/28. Cita jurisprudencia sobre el simple desconocimiento de la prueba instrumental efectuada por la parte contraía a la que ofreció la prueba instrumental señalando que el juzgador debe hacer mérito de ellas si no se justifican las causas por las que se desconocieron.

Pide que esta sea la interpretación que se haga del valor probatorio de las mismas, más teniendo en cuenta que la reparación y puesta a punto del local para los fines previstos fue ampliamente acreditado e implica necesariamente costos dinerarios. Pide la admisión del total de lo reclamado. A fs. 406/408 la demandada Mónica Ortega contesta el recurso solicitando su rechazo. La codemandada Vega Anticona hace lo propio a fs. 434/437. III. Por razones de orden lógico trataré en primer lugar el recurso de la demandada Mónica Ortega. Las quejas sobre la responsabilidad de la codemandada que actuó como corredora de comercio acercando a las partes para concretar el contrato de locación se centran en el análisis que a su juicio corresponde hacer de las pruebas recibidas en la causa, principalmente en el expediente administrativo de factibilidad y habilitación del inmueble locado para el uso comercial consignado en el contrato. Por mayor esfuerzo argumentativo que la apelante haya realizado sobre el material probatorio recaído en la causa, resulta más que obvio que no se obtuvo la autorización municipal para la apertura y funcionamiento del comercio de pastelería y panadería en el local alquilado por la única razón objetada en el informe de la Dirección de Catastro que manifestara a fs. 79 que el croquis del local ?... no concuerda con los antecedentes en la carpeta del inmueble (DEPOSITO Y BAÑO). Para dar cumplimiento al artículo 9 del decreto N°746/10 se deberá presentar en el citado expediente, plano aprobado por la Dirección de Obras Privadas en un plazo no mayor a 120 días, bajo apercibimiento de disponerse la clausura inmediata del comercio y su posterior baja en caso de haberse otorgado el correspondiente certificado de habilitación o archivo del expediente?, aspecto con el que el locatario nunca pudo cumplir. Poco importa en la causa si existían otros antecedentes de habilitaciones fallidas por otras causales o si alguna vez funcionó un comercio en el local, o si el actor inauguró el comercio aún sin tener habilitación. Es verdad que antes de firmar el contrato había obtenido la factibilidad, pero ello es respecto al tipo de comercio, no a la adecuación del inmueble, por lo que también es irrelevante, y de todos modos dependió de la labor del actor únicamente. Lo cierto es que al momento de alquilarse el local, las construcciones del depósito y del baño no figuraban en los planos del inmueble existentes en la Dirección de Catastro de la Municipalidad y menos aún existía algún plano aprobado por la Dirección de Obras Privadas por lo que de no cumplirse con la regularización de tales instalaciones el comercio no obtendría nunca la habilitación. El decreto 746/10 (art. 9 inc. c) establece como requisito de la habilitación de comercios en inmuebles situados en la ciudad de Mendoza que los croquis que se presenten coincidan con los registrados en la Dirección de Catastro del Municipio y en caso de que ello no ocurriera el titular del inmueble o el comerciante deben regularizar la situación en el plazo que se les otorgue. El decreto es de fácil consulta en la página web de la Municipalidad. En el inciso d) del mismo artículo se prescribe que la Dirección de Obras privadas compulsando dicha documentación debe pronunciarse acerca de la viabilidad del edificio, medidas de seguridad e higiene, servicios sanitarios, salidas de emergencia, elementos de extinción, seguridad eléctrica, elementos de electromecánica que puedan producir ruidos molestos, cantidad y calidad de elementos de publicidad permitidos, etc. La mayor parte de los elementos requeridos según el inciso d) ya habían sido cumplidos por el inquilino presentando los croquis relativos a ellos, sin embargo era más que obvio que si el baño y el depósito no habían sido declarados ante la Municipalidad la habilitación no procedería. La cuestión es de sentido común, y no parece necesario explayarse sobre las razones por las cuales el corredor que acepta un contrato para acercar a las partes a contratar sobre un local que quiere destinarse a pastelería y panadería, que cuenta con dos empleados y el dueño, tiene no sólo que tener planos aprobados y construcciones declaradas sino que además el baño y el depósito tienen que tener las características necesarias para que la Municipalidad habilite el local por razones de seguridad y salubridad públicas, aspectos que son de especial interés municipal como se destaca en los fundamentos del decreto. Tal plano aprobado era esencial para la obtención de la habilitación municipal del negocio que figura en el contrato de locación como único destino que se le podía dar al inmueble. Y sin embargo la inexistencia de tales planos o la imposibilidad de lograr su aprobación nunca fue informada por la corredora al actor, siendo que ello era esencial para su decisión de alquilar o no ese local. Tal aspecto no puede discutirse cuando de la prueba acompañada surge que la apelante publicó en la prensa el ofrecimiento del local como comercial, aún antes de que el actor se acercara, sabiendo o debiendo saber que el local no lograría la habilitación para comercio alguno con construcciones distintas a las registradas y no aprobadas por la Municipalidad. El Código de Comercio en su artículo 98 establecía que los corredores propondrán los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de hacer supuestos falsos que puedan inducir a error a los contratantes. Si por este medio indujeres a un comerciante a consentir en un contrato perjudicial serán responsables del daño que le

hayan causado. El art. 99 disponía que se tendrían por supuestos falsos haber propuesto un objeto comercial bajo distinta calidad que la que se le atribuye por el uso general del comercio y dar una noticia falsa sobre el precio que tenga corrientemente en plaza la cosa sobre la que versa la negociación. Estos artículos si bien fueron derogados prevenían un supuesto general dirigido a la obligación genérica de actuar con la diligencia requerida a un buen corredor profesional, además de referirse al incumplimiento de estas obligaciones con dolo del martillero. Aunque las normas fueron derogadas por la ley 25.028, nunca por ello pudo entenderse que la remisión a las reglas genéricas del Código Civil que establece el art. 207 del Código de Comercio quedaran derogadas. En especial las establecidas por los arts. 505, 506, 511, 512, 513 y 514 del CC así como las generales de todos los contratos en especial la regla de la buena fe establecida en el art. 1198 CC. Esta interpretación se refleja además en los actuales artículos 1347 y cc del CCCN así como en la jurisprudencia imperante con anterioridad a él. Por su parte, la ley 20266 modificada por ley 25.028, en su art. 36 dispone: Son obligaciones del corredor:... e) 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 al precio de mercado. En consecuencia no puede sostenerse que la apelante no conoció o al menos no debió conocer si la oferente del negocio contaba o no con planos aprobados del local ya que ello era indispensable para que el mismo fuera apropiado para su destino comercial. . Cuando la ley dice circunstancias ?conocidas? por él no quiere decir que el corredor pueda desentenderse de aspectos relevantes de los inmuebles que ofrece para determinados destinos, y no formular las averiguaciones pertinentes. Ello significaría promover o tutelar la negligencia en un comerciante profesional. Esas cuestiones que la ley 20266 señalan como conocidas se refieren más bien a aquellas no esenciales para el contrato en abstracto pero que pueden influir en la causa motivo para contratar de las partes. En lo demás la norma no modifica a las reglas generales de la contratación y se mantiene el deber de actuar conforme a las pautas del art. 512 del Código Civil, esto es sin omitir las diligencias necesarias que exigiere la naturaleza de la obligación conforme a las circunstancias de persona, tiempo y lugar, más teniendo en cuenta que en el caso se trata de una profesional que ejerce con habitualidad la tarea de corredora y que tiene una inmobiliaria. Además la ley 25028 le otorga (por si la oferente de la locación no le proporcionara los datos adecuados), facultades para buscar aquellos esenciales para la contratación por su propia autoridad. En este sentido el artículo 34 dispone: ?En el ejercicio de su profesión el corredor está facultado para:... c) Recabar directamente de las oficinas públicas, bancos y entidades oficiales y particulares, los informes y certificados necesarios para el cumplimiento de sus deberes?. No es admisible que la intermediación apunte exclusivamente al cobro de una comisión desentendiéndose de los deberes de lealtad, probidad, cuidado y previsión que el art. 1198 del CC impone a la contratación y por ende a los sujetos que en ella intervienen cualquiera que sea su papel. Ni tampoco puede aceptarse que una profesional como la apelante desconociera que la falta de aprobación de los planes obstaba al destino de la locación o que ello constituyera un caso fortuito. En consecuencia, ante la evidencia del incumplimiento de tales obligaciones por la demandada apelante, resulta contractualmente responsable por el no acatamiento de las obligaciones que emanan del contrato de corretaje (arts. 512, 508, 511, 519 y 520 del Cód. Civil y su responsabilidad ha de considerarse en forma rigurosa pues se trata de una profesión reglamentada y las disposiciones que rigen su desempeño son de orden público (CNCom., sala B, 19/11/71, J. A., t.14, 1972); tal normativa apunta principalmente a garantizar idoneidad, corrección y seguridad, a las operaciones en que intervienen corredores derecho que a su vez asiste a los que contratan con su intermediación. Hay que recordar que la figura del corredor ha sido y es fundamental en el comercio y en el derecho comercial desde hace muchos años.- Su función de mediador entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la conclusión de negocios ha sido siempre de singular importancia, puesto que se trata de una actividad desarrollada por personas que, por su conocimiento de los mercados, se encargan de efectuar con un mejor grado de conocimiento las tratativas previas indispensables de cualquier contratación, lo que facilita la tarea de las partes que delegan en esta persona tal actividad (conf. Ghersi "Responsabilidad Profesional"-7, pág. 81).- Debe entonces la demanda responder por los daños que la frustración de la locación ocasionó a la actora en los términos del art. 512 y conc. del Cód. Civil, sin que obste a ello la responsabilidad de la propietaria y locadora del inmueble desde que los daños son consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento de las obligaciones de la apelante (art. 520 del Cód. Civil) aún cuando la causa fuente de tales obligaciones sean contratos diferentes. En cuanto a la fecha de la mora, estimo que es verdad que la establecida por la Sra. Juez a quo, en realidad se refiere más al incumplimiento de la locadora que al de la apelante. Sin embargo el agravio no puede prosperar por el principio de la reforma en perjuicio, pues el incumplimiento de la recurrente se verificó con su actuación como intermediaria, concretándose al momento de la firma del contrato de locación de una cosa impropia para su destino, que es anterior a la fijada por la Sra. Juez a quo, por lo que en definitiva la queja no puede acogerse. Las demás razones invocadas para eludir su responsabilidad y referentes a la conducta del actor no pueden admitirse ya que como se ha dicho o bien son irrelevantes, o bien son producto de la confianza depositada por el actor en que, lo que se ofrecía como susceptible de ser utilizado como local comercial, lo era, en función de la intermediación de una profesional que actúa con

habitualidad y es conocida como tal. En punto a los daños, estimo, por el contrario, que el recurso debe progresar al menos parcialmente. El rubro reclamado por el actor como daño material no puede ser imputado a la apelante, ya que su causa fuente no está directa e inmediatamente relacionada con el contrato de corretaje, y en cambio sí lo está respecto del contrato de locación. Como se ha dicho precedentemente las responsabilidades de las codemandadas tienen diversa causa fuente, por un lado un contrato de corretaje y por otro un contrato de locación. El contrato de corretaje tiene por finalidad que una persona con conocimientos especiales del mercado y de las normas pertinentes se interponga profesionalmente entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la conclusión de los contratos. Sin embargo el corredor no es parte del contrato que las personas a las que acercó concluyan entre sí. Tal lo ocurrido en el caso de autos. En materia contractual cuando el incumplimiento es culposo el deber de reparar se limita a los daños que fuesen consecuencia inmediata y necesaria de aquél (art. 520, Cód. Civ.), ya que por las consecuencias mediatas no existe responsabilidad contractual sino en caso de dolo o incumplimiento malicioso, lo que en el caso no se ha demostrado ni tampoco surge de los hechos invocados por el actor en su demanda. Siendo ello así los gastos realizados por la necesidad de adecuar el local para el destino de panadería y pastelería, así como los alquileres y el depósito en garantía, no tienen como causa inmediata el incumplimiento del deber de informar con precisión y exactitud por parte de la corredora, sino que media entre tales daños y este incumplimiento, otro derivado directamente del contrato de locación. Esto es, la causa inmediata de esos daños materiales reclamados por el actor y admitidos en la sentencia es el contrato de locación y no el de corretaje. Estos detrimentos patrimoniales causados al actor no son consecuencias inmediatas de la gestión de acercamiento de las partes realizada por la corredora (aún cuando su incumplimiento de sus deberes profesionales haya quedado establecido) sino que son consecuencias mediatas, "que resultan solamente de la conexión de un hecho con un acontecimiento distinto", lo que empero, pudo preverse por cuanto era probable que ello sucediese (art. 901 del CC). Si bien este régimen de responsabilidad contractual fue ampliamente criticado por la doctrina antes de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, lo cierto es que, como bien lo dijera la Sra. Juez en su sentencia, al caso le son aplicables las reglas del Código Civil y por ello la reparación de los gastos efectuados por efecto de la locación misma (que además fueron previstos en el contrato (cláusula séptima y decimo tercera). Agrego a ello que en el caso tampoco correspondería hacer una aplicación extensiva a los arts. 904 y 905 del Código Civil, como lo propusieran en su momento Lafaille y León (LAFAILLE, Héctor, Derecho Civil. Tratado de las obligaciones, Ediar, Buenos Aires, 1947, t. I, ps. 205 y ss., N° 222; LEÓN, Pedro, El problema de la limitación de los daños y perjuicios resarcibles, Imprenta de la Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, 1935, especialmente ps. 42 a 46) basándose en la violación al principio de reparación integral, toda vez que los daños reconocidos por este concepto en la sentencia en su mayoría han quedado en beneficio de la locadora (gastos reconocidos en las facturas de fs. 26/27), o han sido pagados a ella (alquileres, depósito en garantía) con lo que respecto de la codemandada sólo tendrían un mero efecto restitutivo en cambio en la corredora provocarían un empobrecimiento injustificado. En este aspecto, entonces a mi juicio el recurso debe progresar y excluirse de la condena a la codemandada Ortega el monto del daño material. Distinta es la cuestión en punto al daño moral. Si bien es cierto que respecto del daño extrapatrimonial la doctrina y jurisprudencia han interpretado que debe exigirse prueba específica del mismo, el texto del art. 522 no permite a mi juicio una restricción de esa naturaleza. El art. 522 del CC dice "en los casos de indemnización por responsabilidad contractual el juez podrá condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiere causado de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso. En el caso de la apelante el hecho generador de la responsabilidad que se le atribuye es justamente el no haber cumplido con diligencia las obligaciones relativas a interiorizarse de la aptitud de la cosa para su destino así como la falta de información que hubiera podido proporcionar al actor respecto de la posibilidad de cumplimiento de las exigencias administrativas para habilitar el inmueble como comercio dada la existencia de construcciones (baño y depósito) que no estaban incluidas en el plano de catastro y no obtuvieron aprobación de la Dirección de Obras Privadas. El actor como todo particular que quiere iniciar un negocio aceptó la intermediación de la Sra. Ortega, confiando en su habilidad y aptitudes profesionales. Los corredores de comercio los corredores como "personas que, por el conocimiento que tienen de los mercados, se encargan de efectuar las negociaciones preliminares que necesariamente preceden a todo contrato de alguna importancia. Cuando han aproximado las voluntades de los contratantes, allanando las dificultades y procurando el acuerdo, dejan que los interesados concluyan directa y personalmente al negocio". (Jose A. Garrone, "Diccionario Jurídico Abeledo-Perrot", pág.547). El deber de asesorar al cliente constituye una medida de prevención y un signo de capacidad en el martillero o corredor inmobiliario, que justamente tiene como función socioeconómica. Estas aptitudes son exigidas por el Estado a los corredores justamente para que puedan cumplir su labor con profesionalidad asesorando a las personas que acerca y evitando que de su contratación surja un abuso o un daño a cualquiera de ellos. En este sentido ha dicho í Etcheverry que "La exigencia, por parte del Estado, de mayores conocimientos y aptitudes en quienes aspiran a desempeñarse como corredores obedece sustancialmente a la necesidad de tutelar los intereses públicos comprometidos?". Resulta claro y de sentido común que quienes acuden a un profesional para concretar un negocio (ya sea

escribano, abogado, martillero, etc.), esperan del mismo que actúe conforme su sapiencia, de otro modo si estimaran que no necesitan el auxilio de un profesional, hubieran concretado el negocio sin su intervención. (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala 1, ?Granda Maria Natalia y otro c/ Divitto Sergio A. y otros s/ escrituración?, 1-nov-2012, MJ-JU-M-75634-AR | MJJ75634 | MJJ75634). El derecho a la información adecuada está establecido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, en el artículo 19, y posteriormente por el artículo 13 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, más conocido como Pacto de San José de Costa Rica, por lo que integra los derechos fundamentales garantizados por la Constitución Nacional a los ciudadanos y este derecho como tal no puede ser ignorado por los profesionales. El fundamento jurídico del deber de información es el principio de buena fe que obliga a no engañar y que impone actuar conforme a las buenas costumbres, en forma honesta. Significa fundamentalmente rectitud y honradez en el trato y supone un criterio o manera de proceder a la cual las partes deben atenerse en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas y en la celebración, interpretación y ejecución de los negocios jurídicos. Estas disposiciones, entre otros efectos, contribuyen a integrar el contenido contractual, con fundamento en que la confianza que debe presidir las relaciones jurídicas les da legitimidad a las expectativas que cada parte se forma respecto del comportamiento de su contraparte durante la vida de una particular relación contractual. En el caso entonces, era propio de la actividad negocial que se llevó a cabo con la intervención de la apelante que el actor generara mayor confianza en la posibilidad de instalar el negocio para el que tenía los medios necesarios y la aptitud comercial requerida tal como surge del expediente administrativo. El actor confió en la labor de la demandada apelante para establecerse, llevar adelante su emprendimiento y con ello mejorar su vida y tuvo las razones arriba indicadas para hacerlo. De lo contrario hubiera podido buscar un local por su propia cuenta. El impacto de la frustración del negocio por una mera formalidad legal que de haberla conocido hubiera podido hacer que el actor optara por otros caminos (no contratar la locación, buscar antes de celebrar el contrato de locación medios adecuados para solucionar el problema, etc.) ha de haber producido una fuerte frustración de sus expectativas además de un sentimiento cierto y justificado de haber puesto su confianza en quien no le respondió adecuada y justamente. Estimo en consecuencia que tanto el daño moral como su cuantía han sido adecuadamente establecidas como responsabilidad de la demandada apelante y que por ello en este aspecto el recurso no puede progresar. IV. Recurso de la parte actora. El punto central del recurso de la actora es la queja por la admisión parcial del rubro correspondiente al daño material. Por lo que ha quedado dicho nada de ese rubro - ni siquiera lo admitido en la sentencia- corresponde que sea impuesto a la codemandada Sra. Ortega. Sin embargo los agravios del actor subsisten respecto a la condena relativa a la locadora Sra. Vega Anticona. Adelanto que comparto el criterio de la Sra. Juez a quo en lo que hace a la falta de reconocimiento de los documentos ofrecidos como prueba por el actor para probar la totalidad de su reclamo. El art. 182 del C.P.C., dice expresamente que ?Los documentos ofrecidos como prueba y las cartas y telegramas dirigidos a la contraria y producidos en copia, que no fueran observadas, se tendrán como auténticos?. Este no es el caso de autos en el que los documentos emanados de terceros (facturas de compras, de servicios, etc) han sido desconocidas en su autenticidad por las demandadas. El actor no ha reclamado una deuda de valor sino concretamente una suma de dinero gastada y que intentó acreditar con las pertinentes facturas o tickets emanados de terceras personas que vendieron bienes o prestaron servicios. No se trata de documentos emitidos por la contraparte, sino de instrumentos emanados de terceros. La admisión de estos documentos como prueba de los gastos realizados por el actor tanto como prueba directa como de indicios no puede admitirse por no interpretar en forma armónica y sistemáticas los arts. 1012 a 1035 del Código Civil y 168, 179,183 y 212 del Código Procesal de Mendoza. En efecto, los instrumentos emanados de las partes requieren para que su desconocimiento sea eficaz, razones y fundamentos de parte del impugnante y hasta invierten la carga de la prueba. Pero cuando el que pretende fundar en ellos su derecho a la restitución o al resarcimiento, ofrece prueba emanada de terceros, y la misma se desconoce por no constarle a la contraria su autenticidad, ello basta para que, quien deba desplegar la actividad probatoria sea el interesado (art. 179 del C.P.C.). Es por ello que el art. 177 inc. VIII prevé la fijación de audiencias para la recepción de los reconocimientos de firmas de los documentos que hayan sido desconocidos. En el caso de autos, esa audiencia fue fijada con especificidad para cada otorgante y los emisores no concurrieron a la citación salvo en el caso de las facturas aceptadas. El actor no intentó pedir una nueva audiencia ni citar nuevamente al reconocimiento de tales instrumentos. A mayor abundamiento, es sabido que el Código Civil es severísimo con respecto a la prueba de terceros, y los arts. 1034 y 1035 exigen para su oposición a terceros que los instrumentos privados gocen de fecha cierta. El actor no reclamó como daño emergente un quantum sino un quid, representado por los gastos efectivamente realizados para instalar el local y no los probó adecuadamente por su propia negligencia. Ello basta para rechazar el recurso. Pero aún en el caso de que se entendiera que pidió una deuda de valor (lo que no se compadece con el modo y forma en que planteó su reclamo) tampoco ha indicado de qué otros elementos de prueba puede surgir el total de la suma reclamada (art. 137 del C.P.C.), por lo que en definitiva su recurso debe rechazarse. En conclusión estimo que el recurso de la Sra. Ortega debe admitirse parcialmente en relación a la improcedencia del rubro correspondiente a gastos materiales en su contra y

el recurso del actor debe rechazarse en su totalidad. Así voto. Sobre la primera cuestión voto entonces por la afirmativa, salvo en lo que respecta al monto de la condena que corresponde a la Sra. Ortega. Sobre la primera cuestión los Dres. Márquez Laméná y Colotto adhieren al voto que antecede. **SOBRE LA SEGUNDA CUESTION LA DRA MASTRASCUSA DIJO:** VI. Las costas de Alzada deben ser impuestas a la demandada apelante Sra. Ortega en lo que su recurso se rechaza (\$40.000) y al actor en lo que progresa (\$20.150). Respecto del recurso del actor las costas deben serle impuestas a él por cuanto su recurso se rechaza (\$15.836,39)(arts. 36 y cc del C.P.C.). Así voto. Sobre la misma cuestión los Dres. Márquez Laméná y Colotto adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta:

**SENTENCIA:** Mendoza, 09 de Junio de 2017 **Y VISTOS:** El acuerdo que antecede, el Tribunal **RESUELVE:** I. Rechazar el recurso de apelación articulado por la parte actora. II. Imponer las costas del recurso deducido por el actor al recurrente. III. Regular los honorarios de los Dres. Luciano Matías Lorenzo, Armando Gonzalo Rosas, Ignacia Suarez, María Agustina Buere y Octavio de Casas en las sumas de trescientos ochenta y un pesos (\$381); trescientos ochenta y un pesos (\$381) ciento catorce pesos (\$114); quinientos treinta y tres pesos con cuarenta centavos (\$533,40) y ciento sesenta pesos (\$160), respectivamente y sin perjuicio de las regulaciones complementarias que puedan corresponder (arts. 15 y 31 LA). IV. Admitir parcialmente el recurso de la codemandada Sra. Mónica Ortega y en consecuencia modificar la parte resolutive de la sentencia la que queda redactada de la siguiente manera: ? I.- Hacer lugar parcialmente a la demanda incoada por LUCAS MATIAS WEIGANDT en contra de las demandadas Sras Estela Maura Vega Anticona y Mónica Ortega, y en consecuencia condenar en forma indistinta a las demandadas, para que en el plazo de DIEZ DÍAS de quedar firme y ejecutoriada la presente sentencia paguen al actor la suma de PESOS CUARENTA MIL (\$40.000) en forma indistinta y con más la suma de PESOS VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA (\$ 20.150) a cargo exclusivo de la codemandada Sra. Estela Maura Vega Anticon, ambas cifras con más los intereses moratorios que se deben calcular desde el día 4 de junio de 2013 y hasta el 1 de agosto de 2015, aplicando la tasa activa cartera general nominal que informa el Banco de la Nación Argentina y, desde aquí y hasta el efectivo pago a la tasa promedio que publica el Banco Central de la República Argentina en materia de préstamos personales. II. Rechazar la indemnización reclamada por la actora en lo que no prospera por la suma de PESOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS CON 59/100 CTVOS (\$38.936,59) suma integrada por la admisión parcial del rubro ?Daño material parcialmente rechazado? y ?Lucro cesante?. Respecto de la codemandada Sra. Vega Anticona y respecto de la Sra. Ortega por esas mismas sumas con más veinte mil ciento cincuenta pesos (\$20.150)- III.- Imponer las costas a la parte actora en cuanto se rechaza su pretensión y a la parte demandada en cuanto se hace lugar a la demanda (Art. 36 del CPC).- IV.- Regular los honorarios por la labor desarrollada a los Dres. Maria Agustina Buere, Octavio Francisco de Casas, Oscar Yaciofano, Andres Privitello, Luciano Lorenzo, , en lo que prospera la demanda contra la Sra. Vega Anticona por la suma de PESOS SIETE MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO (\$7.218,00), DOS MIL CUATROCIENTOS SEIS (\$2.406,00), UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 20/100 ctvos (\$ 1.684,20), DOS MIL QUINIENTOS VEINTISEIS CON 30/100 ctvos (\$ 2526,30), UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 20/100 ctvos (\$ 1.684,20), respectivamente y sin perjuicio de los honorarios complementarios que oportunamente se regulen, más IVA respecto de los profesionales que acrediten su condición de responsables inscriptos ante la AFIP. (arts. 2, 3, 11, 13 y 31 de la ley 3.641) V.- Regular los honorarios profesionales por la labor desarrollada a los Dres Oscar Yaciofano, Andres Privitello, Luciano Lorenzo, , Maria Agustina Buere y Octavio Francisco de Casas en lo que se rechaza la demanda respecto de la Sra. Vega Anticona por la suma de PESOS SETECIENTOS SETENTA Y OCHO CON 73/100 ctvos (\$ 778,73), UN MIL CIENTO SESENTA Y OCHO CON 09/100 ctvos (\$ 1.168,09), SETECIENTOS SETENTA Y OCHO CON 73/100 ctvos (\$ 778,73), y DOS MIL CIENTO OCHENTA CON 44/100 ctvos (\$ 2.180,44) UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 33/100 (\$1635,33) y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS CON 67/100 (\$3270,67) respectivamente y sin perjuicio de los honorarios complementarios que oportunamente se regulen, más IVA respecto de los profesionales que acrediten su condición de responsables inscriptos ante la AFIP. (arts. 2, 3, 11, 13 y 31 de la ley 3.641).- VI. Regular los honorarios de los Dres. María Agustina Buere, Octavio Francisco de Casas, Ignacia Suarez, Armando Gonzalo Rosas y Federico Mexandeau por lo que prospera la demanda contra la Sra. Mónica Ortega en las sumas de CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$4.800), DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$2.400); DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS (\$2.240); UN MIL CIENTO VEINTE PESOS (\$1.120) y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$1.680), respectivamente y sin perjuicio de los honorarios complementarios que oportunamente se regulen, más IVA respecto de los profesionales que acrediten su condición de responsables inscriptos ante la AFIP. (arts. 2, 3, 11, 13 y 31 de la ley 3.641).- VII. Regular los honorarios de los Dres. Ignacia Suarez, Armando Gonzalo Rosas y Federico Mexandeau, María Agustina Buere y Octavio Francisco de Casas, por lo que se rechaza la demanda contra la Sra. Mónica Ortega en las sumas de CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (\$4.726,92); DOS MIL TRESCIENTOS SESENTAY TRES PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (\$2363,46); TRES MIL QUINIENTOS

CUARENTA Y CINCO PESOS CON DIECINUEVE CENTAVOS (\$3.545,19); CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON VEINTISEIS CENTAVOS (\$ 4963,26) Y DOS MIL CUATROSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS (\$2.481,63), respectivamente y sin perjuicio de los honorarios complementarios que oportunamente se regulen, más IVA respecto de los profesionales que acrediten su condición de responsables inscriptos ante la AFIP. (arts. 2, 3, 11, 13 y 31 de la ley 3.641).- III. Imponer las costas del recurso interpuesto por la Sra. Mónica Ortega, a la recurrente en cuanto se rechaza su recurso y a la actora en cuanto progresa. IV. Regular los honorarios de los Dres. Ignacia Suárez, Federico Mexandeau, María Agustina Bueres, Octavio Francisco de Casas, en cuanto el recurso progresa en las sumas de novecientos sesenta y siete pesos con veinte centavos (\$967,20); doscientos noventa pesos con dieciséis centavos (\$290,16); seiscientos setenta y siete pesos con cuatro centavos (\$677,04) y doscientos tres pesos con once centavos (\$203,11), respectivamente y sin perjuicio de las regulaciones complementarias que correspondieran. V. Regular los honorarios de los Dres. María Agustina Bueres, Octavio Francisco de Casas, Ignacia Suárez y Federico Mexandeau en cuanto se rechaza, en las sumas de un mil novecientos veinte pesos (\$1920); quinientos setenta y seis pesos (\$576); un mil trescientos cuarenta y cuatro pesos (\$1.344)y cuatrocientos tres pesos con veinte centavos (\$403,20) Notifíquese y bajen Dra. Graciela Mastrascusa Juez de Cámara Dr. Gustavo Colotto Juez de Cámara Constancia: La presente resolución es firmada por dos de los Ministros integrantes de la Cámara (art. 141° II CPC), atento a que el Dr. Sebastián Márquez Laméná se encuentra de licencia, realizando un curso de perfeccionamiento (art. 50 inciso 8° de la Ley 5811). Dra. Alejandra Iacobucci Secretaría de Cámara Dra. Graciela MASTRASCUSA - Juez de Cámara Dr. Gustavo Alejandro COLOTTO - Juez de Cámara Dra. Alejandra Iacobucci - Secretaria de Cámara 019293E