

Intermediación Inmobiliaria Corrataje Inmobiliario Ley 25 028 Art 33 Costas Ley Provincial 13154

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Intermediación inmobiliaria. Corrataje inmobiliario. Ley 25.028 art. 33. Costas. Ley provincial 13154

Se resuelve rechazar el recurso de apelación ya que quienes ejercen el corrataje sin cumplir con los requisitos y calidades exigidos por la ley, no tendrán acción para cobrar retribución de ninguna especie. En la ciudad de Rosario, a los 20 días del mes de Febrero de dos mil diecisiete, se reunieron en acuerdo los señores miembros de la Sala Primera integrada de la Cámara de Apelación Civil y Comercial de Rosario, doctores Ariel C. Ariza, Darío L. Cúneo y Mario E. Chaumet para dictar sentencia en los autos ?FANTIN, Roberto Natalio contra PAVIOTTI, Eduardo Raúl sobre ORDINARIO? (Expte. Nro. 221/2015 CUIJ: N° 21-04945618-9), venidos para resolver el recurso de apelación interpuesto por la actora contra el fallo número 96 del 06 de Febrero de 2015, dictado por el Juez de Primera Instancia de Distrito Civil y Comercial de la 6ª Nominación de Rosario. Realizado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones: Primera: ¿Es justa la sentencia recurrida? Segunda: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Sobre la primera cuestión, el señor vocal doctor Ariza, dijo: 1. La sentencia de primera instancia. Mediante resolución número 96 del 06 de Febrero de 2015, el Juez de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 6ta. Nominación de Rosario rechazó el otorgamiento de una retribución profesional por los trabajos de intermediación inmobiliaria realizados por el actor y ordenó restituir lo detallado en los considerandos en concepto de gastos efectuados en beneficio del accionado con más los intereses correspondientes. Condenó en costas a la parte actora (fs. 327/331). Para así decidir, el judicante calificó la relación contractual como de corrataje inmobiliario y se fundó en las disposiciones de la ley 25.028 (art. 33) y en el fallo plenario dictado por la Cámara Civil y Comercial de la provincia de Santa Fe en los autos ?Brega, Arturo E. c. Capdevielle, Kay y Cía. de Mandatos s. Ordinario?, de fecha 04.06.2003, que estableció como doctrina que en la intermediación inmobiliaria no merece retribución de ninguna especie quien realizó la actividad de corredor no estando matriculado y que cuando se configura un supuesto de corrataje en esas condiciones, no es lícito ocurrir a disposiciones o contratos análogos. Consideró irrelevante la comprobación del término contractual como la dispensa de la matrícula aludida. Hizo lugar parcialmente al reintegro de los gastos efectuados (contratación de servicio del ingeniero agrónomo como de la Bolsa de Comercio de Rosario, colocación de avisos en diarios, estudios de suelo, viáticos por traslado) entendiéndolo que, de lo contrario, se estaría ante un enriquecimiento sin causa. Consideró que la suma reclamada en función de la impresión de la carpeta del inmueble no merecía ser restituida por haberse demostrado que la misma era enviada por e-mail a los clientes. Contra esa decisión, la actora interpuso recurso de apelación (fs. 333). Radicados los autos en la alzada (fs. 346), expresó sus agravios a fojas 354/360, los que fueron contestados por el demandado a fojas 364/369. Firme la providencia de autos (fs. 371 y 372) y la integración de la Sala (fs. 379 y 380), quedó la causa en estado de resolver. 2. Los agravios. La actora se quejó, liminarmente, de la imposición de las costas. Entendió que el juez se apartó de las reglas estipuladas en los artículos 250 y 252 CPCC sin fundamento; que debieron imponerse en parte a la demandada ya que no se configura en el caso de autos el supuesto de reducción de las pretensiones de una de las partes en forma relativamente insignificante. Dijo que esgrimió en la demanda dos pretensiones: restitución de los gastos y el pago de una retribución por la gestión de negocios ajenos, de las cuales el sentenciante hizo lugar a una sola de ellas, por lo que sostuvo que las costas se deben fijar en la proporción justa a cada parte; y las de esta instancia imponerse en su totalidad a la demandada. Seguidamente, se agravio de: a) la calificación de la relación contractual. Señaló que en el instrumento aludido, denominado autorización de venta, en ningún lugar se hablaba de contrato de corrataje inmobiliario, lo que es confirmado por la dispensa expresa respecto de la matrícula; b) que el A-quo haya considerado que lo que estaba en discusión era el plazo fijado para la intermediación inmobiliaria y la dispensa por parte de Paviotti de la falta de matrícula cuando no constituirían hechos controvertidos puesto que el demandado reconoció su firma en el instrumento, por lo que ambas partes acordaron voluntariamente que el actor realizaría a favor del demandado una serie de tareas de promoción para la venta de un inmueble; c) que el A-quo citó normativa no aplicable al caso -Ley Nacional N° 25.028- y que conforme al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en sus artículos 1345 a 1355, que regulan el contrato de corrataje, no surge sanción como la dictada en la sentencia recurrida. Asimismo, dijo que el juez se remite a la jurisdicción local en materia de inscripciones en la matrícula respectiva, y que de la Ley Provincial N° 13.154 justamente se desprende que si el corredor no está matriculado no puede exigirse comisión, pero no significa que quien se benefició por las tareas esté eximido de hacerse cargo de los gastos y de una compensación económica; d) que el sentenciante entendiera estar ante una profesión reglamentada -corredor inmobiliario- con disposiciones de orden público, sosteniendo que tal figura es inaplicable al caso

que cataloga como una mera autorización de venta; e) que los fallos invocados en la sentencia no son aplicables a autos; f) que el juez diera por cierto que no existe excepción alguna a la norma invocada. Entendió que el demandado se enriqueció a costas del actor, independientemente de si hubo o no contrato de corretaje; g) que el juez sostuviera que la posterior matriculación del actor fuera un fuerte indicio en su contra; h) que el A-quo no haya hecho lugar a la totalidad de los rubros reclamados en la demanda, atento a que el tiempo destinado a la promoción del inmueble debió ser considerado de la misma forma que lo relativo a los gastos; que confundió el modo en que se promocionó la carpeta de publicidad con la confección de la misma, lo que asumió un costo importante, y que si bien fue difundida por mail también se entregó personalmente a los interesados que visitaron el inmueble. Pretende, en suma, la revocación del fallo, con costas de ambas instancias a cargo de la contraparte, o bien, subsidiariamente, confirmar la admisión parcial de la demanda pero imponiendo las costas de primera instancia en un 50% al actor y un 50% a la demandada en función de los vencimientos recíprocos, y las de la Alzada en su totalidad a la demandada. 3. Sobre la procedencia de la apelación. El relato de los antecedentes de la causa ha sido adecuadamente efectuado por el sentenciante, por lo cual a dicha relación de hechos, que no ha sido objeto de reproche alguno, corresponde remitir en esta instancia. Liminarmente, debe aclararse que el sub lite será analizado a la luz de las previsiones que regían la materia con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme lo estipulado por el artículo 7 de dicha normativa. Ello es así puesto que tanto el hecho como los efectos jurídicos producidos por la celebración del contrato resultan anteriores a la entrada en vigencia del nuevo Código. Consecuentemente, quedan regidos por la ley vigente al momento de su acaecimiento. Así, ingresando, en primer lugar, en el análisis del agravio atinente a la calificación de la relación contractual entendida por el juez de primera instancia como de corretaje inmobiliario, lo que fue objeto de cuestionamiento por el recurrente al sostener que el instrumento firmado refería sólo a una autorización de venta, se advierte que el encuadramiento efectuado por el A-quo como así también la aplicación de las normas dispuestas en la ley nacional N° 25.028 y la ley provincial N° 13.154 resultan correctos. El corredor inmobiliario es la persona que intermedia profesionalmente entre la oferta y la demanda de bienes raíces, con la finalidad de preparar, promover o facilitar la celebración de un acto jurídico vinculado con ellos (ESPER, Mariano, Intermediación en Contratos Inmobiliarios, 1° edición, Abeledo Perrot, Bs. As., 2010, p. 29). La propia parte recurrente, al promover la demanda, manifestó que ¿ejerce como profesión habitual la de corredor inmobiliario y la de productor de seguros? (fs. 4 vta., pto. 4.1). Es decir, afirma su actividad de corredor; y, en el documento de fecha 19.12.2008, obrante en copia a foja 1 de las medidas preparatorias unidas por cuerda a los presentes (Expte. del Juzgado de origen N° 646/2011 - CUIJ 21-01240258-6) el que fuera reconocido por el demandado en los autos principales, tanto al contestar la demanda (fs. 94 vta.) como en la audiencia de que da cuenta el acta obrante a foja 110, expresamente se establece: ¿Por la presente autorizo a ud. en forma exclusiva, para que gestione la venta de la propiedad ubicada en Casilda, dominio inscripto al T° 347, F° 51, N° 394959, obligándome al pago de su comisión, dispensando su falta de inscripción como corredor...?. De modo tal que no puede admitirse la afirmación de la actora recurrente de que las partes han acordado una autorización de venta. Surge claramente la celebración de un contrato de corretaje, no estando el actor -al momento de la celebración- habilitado para actuar como tal. Ha dicho la Sala que quienes ejercen el corretaje sin cumplir con los requisitos y calidades exigidos por la ley, no tendrán acción para cobrar retribución de ninguna especie. La sanción impuesta por el artículo 33 in fine de la ley 20.266, con la incorporación efectuada por la ley 25.028 específicamente para corredores, es de orden público, y reitera, aunque con una redacción más terminante, la anterior disposición del artículo 89 del Código de Comercio que ha sido derogada. Antes de la sanción de la mencionada ley alguna jurisprudencia interpretó que si bien el corredor no matriculado no tenía derecho a cobrar comisión por el corretaje, podía en virtud de los principios de la locación de servicios percibir otra remuneración con fundamento en la aplicación de los artículos 1.627 y 1.628 del Código Civil. Pero a partir de la norma especial mencionada que terminantemente disponía que no tendrá derecho a cobrar comisión ni a ¿retribución de ninguna especie? se entendió que esa interpretación permisiva ya no es legalmente admisible. La intención del legislador ha sido la de dar prioridad a la protección del corretaje regular (ROUILLÓN, Adolfo A. N., Código de Comercio Comentado y Anotado, T.I-p.149; CCCR, Sala III, Juris T.60-165; Gómez Leo - Gómez Buquerin, Legislación Comercial Anotada, Volumen 2, p. 21 a 22, Depalma, 1999, entre otros). Adicionalmente, y como bien lo señalara el magistrado de primera instancia, es aplicable al caso el fallo plenario emanado de todas las Cámaras de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe del 4 de Junio de 2003, causa Brega c. Capdevielle, que dejó establecido que ¿en la intermediación inmobiliaria no merece retribución de ninguna especie quien realizó la actividad de corredor no estando matriculado y cuando se configura una supuesto de corretaje en esas condiciones, no es lícito ocurrir a disposiciones o contratos análogos? (Cita Online AR/JUR/1625/2003; CCCRos., Sala I, Acuerdo N° 122 del 19.04.2011, ¿Carrero, Rogelio R. c. Salgado, Ernesto A. s. Cobro de pesos?). Ello conlleva a concluir que el actor -a la fecha de celebración del contrato- no tenía derecho a cobrar comisión ante su intervención por no encontrarse matriculado al momento de la firma del instrumento referido. Con relación al plazo fijado para la intermediación inmobiliaria y la dispensa de Piavotti ante la falta de

matrícula, ya el magistrado sostuvo como irrelevantes tales cuestiones, en función de la normativa aplicable al caso, la que resultaba -como se dijo- de orden público. Si bien el recurrente alude que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 1.345 a 1.355, al regular el contrato de corretaje no exige matriculación alguna, no resultan estas disposiciones aplicables al sub examine en virtud de lo normado por el artículo 7 CCCN, conforme se expusiera ut-supra al aclararse liminarmente que no corresponde la aplicación del nuevo Código respecto de las relaciones jurídicas preexistentes. En lo atinente al agravio de que no se hizo lugar a la totalidad de los rubros reclamados en la demanda, se advierte de las constancias de autos que el actor pretendió el reintegro de las sumas de: a) \$ 600.- en concepto de honorarios al Ingeniero Agrónomo Bessón por la redacción del informe de la propiedad; be) \$ 400.- pagados a Bessón por los trabajos realizados; c) \$ 754.- abonados a la Bolsa de Comercio por los estudios de suelos; d) \$ 800.- por la preparación e impresión de la carpeta que se entregaba a los interesados; e) el pago las facturas abonadas a los diarios La Nación, El Litoral y La Capital; f) más un importe por compensación por viáticos realizados. El anterior juzgador consideró fehacientemente probado las actividades publicitarias, los servicios de estudio de suelos contratados, el pago a la Bolsa de Comercio (a, b, c, e, f). No así la suma de \$ 800.- reclamada en función de la impresión de la carpeta del inmueble por considerar que no fue acreditada por la actora. En efecto, no le asiste razón al recurrente puesto que de las testimoniales de fojas 111 y 128 (respuestas a la pregunta séptima) como de la pericial informática practicada (fs. 273/296) se demostró que la misma era enviada vía mail. El quejoso alega la confección material de la carpeta con un costo importante, pero no logra acreditar que se entregara personalmente a los interesados que visitaron el inmueble, con lo que el agravio deviene inadmisibles. Finalmente, sí le asiste razón al recurrente en cuanto se agravio de las costas, las que le fueron impuestas en su totalidad. Existió una doble pretensión ejercida por el actor: i) el pago del importe que resulte de la determinación judicial de una remuneración y/o retribución a su favor por la labor realizada en beneficio del demandado y ii) el reintegro de los gastos efectuados en aras a la venta del inmueble (fs. 3/4 vta. y 89). No hubo una pretensión principal y otra subsidiaria, sino que la actora -previo a que se corriera el traslado de la demanda- moderó su pretensión manifestando que lo pedido en los ptos. 3.2 a 3.5 de su escrito inicial (fs. 3/4) dejaban de revestir el carácter de supletorio para convertirse en una pretensión principal. De modo tal que habiendo el recurrente resultado perdedor en el cobro de sus honorarios pero vencedor en el cobro de las erogaciones (con excepción de lo reclamado en concepto de la confección material de la carpeta del inmueble), lo que a criterio de esta Sala no puede considerarse como un reconocimiento insignificante, se juzga como ajustado a derecho que la actora deba soportar el pago de las mismas en proporción al grado del éxito obtenido (art. 252 del C.P.C.C.). Como derivación de la regla objetiva de la derrota, en caso de vencimientos recíprocos las costas se compensan o se distribuyen proporcionalmente al éxito obtenido, según criterio expresamente receptado en la norma del artículo 252 del Código Procesal. Así pues, la imposición de costas es una mera consecuencia del vencimiento por lo que nada importa que el vencido haya tenido razón plausible para litigar, pues tal extremo importaría una ponderación subjetiva que excede el principio general y que sólo puede ser admitida en aquellos supuestos en que está legalmente previsto. En el caso, en definitiva, las costas de primera instancia deben soportarse en un 70% por la actora y en un 30% por la demandada. Las costas de Alzada se distribuirán en la misma proporción. Por tales consideraciones, así voto. Concedida la palabra al señor vocal doctor Cúneo, a quien le correspondió votar en segundo lugar, a esta primera cuestión, dijo: Que coincide con los fundamentos expuestos por el señor vocal doctor Ariza, y vota en el mismo sentido. Sobre esta misma cuestión, el señor vocal doctor Chaumet, a quien le correspondió votar en tercer término, dijo: Que habiendo tomado conocimiento de los autos y advertir la existencia de dos votos totalmente concordantes, invoca la aplicabilidad al caso de lo dispuesto por el art. 26, ley 10.160, absteniéndose de emitir opinión. Sobre la segunda cuestión, el señor vocal doctor Ariza, dijo: Atento el resultado obtenido al tratar las cuestiones anteriores el pronunciamiento que corresponde dictar es: Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto, modificando el veredicto en lo atinente a la imposición de las costas de primera instancia, las que conforme a lo dispuesto por el artículo 252 CPCC, se distribuyen en un 70% a la actora y un 30% a cargo de la demandada. Costas de Alzada en la misma proporción. Los honorarios de Alzada deberán regularse en el 50% de los que corresponden a la instancia de origen (art. 19 ley 6.767). Así me expido. Sobre la misma cuestión, el señor vocal doctor Cúneo, dijo: Que coincide con la resolución propuesta por el señor vocal preopinante, y vota de la misma forma. Concedida la palabra al señor vocal doctor Chaumet, a esta cuestión dijo: Que se remite a lo considerado en la primera cuestión, y se abstiene de votar. En mérito a los fundamentos del Acuerdo que antecede la Sala Primera integrada de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, RESUELVE: 1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto, modificando el veredicto en lo atinente a la imposición de las costas de primera instancia, las que conforme a lo dispuesto por el artículo 252 CPCC, se distribuyen en un 70% a la actora y un 30% a cargo de la demandada. 2) Costas de Alzada en la misma proporción. 3) Los honorarios de Alzada deberán regularse en el 50% de los que corresponden a la instancia de origen (art. 19 ley 6.767). Insértese, hágase saber y bajen. (Expte. Nro. 221/2015 - CUIJ N° 21-04945618-9). ARIZA CÚNEO CHAUMET Notas: (*)