

Cobro De Pesos Corretaje Inmobiliario Comisiones Falta De Matriculacion

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Corretaje inmobiliario. Comisiones. Falta de

matriculación Se mantiene el rechazo de la demanda por cobro de comisiones de una compraventa inmobiliaria frustrada, ante la falta de legitimación de los actores, pues por un lado la sociedad anónima no probó que todos sus integrantes fueran corredores inmobiliarios y ese fuera su objeto; y por el otro, si bien el reclamante era corredor, actuó en dicha operación en su calidad de presidente de la sociedad.

En Buenos Aires a los 22 días del mes de junio de dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos ?SEBASTIAN CANTERO S.A. C/ KIRCHUK MARIO EDUARDO S/ ORDINARIO? EXPTE. N° COM 2759/2011; en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 286 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Vocalías N° 17, 16 y 18. La Dra. Alejandra N. Tevez interviene en su carácter de subrogante de la vocalía N°17 que se encuentra a la fecha vacante. Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 522/533? La Sra. Juez de Cámara Dra. Alejandra N. Tevez dice: I. Antecedentes de la causa a. Sebastian Cantero S.A. inició demanda contra Mario Eduardo Kirchuk a fin de obtener el cobro de U\$S 46.464 y/o lo que en más o en menos resultara de la prueba, con más los intereses calculados hasta el momento del pago y las costas del proceso. Relató que su reclamo se fundaba en las comisiones adeudadas por la accionada, en virtud de haber frustrado la compraventa del inmueble sito en Francisco Acuña de Figueroa .../..., CABA. Aclaró que la operación fracasó en tanto su contraria no concurrió, en la fecha y el lugar acordado, a la firma de la escritura traslativa de dominio. Explicó que Sebastian Cantero S.A. es una sociedad que brinda ?servicios inmobiliarios integrales, tales como administración de alquileres, localización de inmuebles para venta, compra y renta, tasación de inmuebles, asesoría fiscal, jurídica y contable en materia inmobiliaria, la valuación de proyectos inmobiliarios, la elaboración de estudios de mercado y el corretaje, entre otros servicios?(fs. 54 vta.). Indicó, asimismo, que su presidente es el Sr. Roberto Sebastián Cantero, corredor matriculado en el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, bajo la matrícula ... T° ... F° Refirió que, el 05.01.2010, la Sra. María Teresa Pastoriza y el Sr. Marcos Giana, ex cónyuges y propietarios del inmueble apuntado, la autorizaron a gestionar la venta del inmueble por un valor igual o superior a U\$S 650.000, en los términos que surgen del documento de fs. 55. Señaló que, el 01.02.2010, el Sr. Kirchuk suscribió la ?Reserva de compra N° ...?, en la que se comprometió -entre otras cosas- a pagar el precio de U\$S 640.000 y el 4 % de dicha suma (con más el IVA) a la actora en concepto de honorarios y/o comisión. Agregó que, con motivo de la reserva, el demandado entregó el cheque N° ... por \$ 18.000. Aseguró que, pese a que la oferta resultaba inferior al valor pretendido por los vendedores, gracias a la intervención del Sr. Roberto Sebastián Cantero, éstos aceptaron el ofrecimiento. Manifestó que, en consecuencia, se firmó el documento titulado ?Confirmación de compra- Aceptación de oferta- Entrega de dinero a cuenta de precio?, en el que se asentó -entre otros puntos-: ?el cambio del cheque mencionado por la suma de U\$S 5.000? (fs. 57) y que ?el comprador (...) entrega a Sebastian Cantero S.A. la suma de U\$S 15.000 los que en nombre y representación de los propietarios son tomados a cuenta del precio? (fs. 57 vta.). Mencionó -luego- que, el 26.03.2010, el demandado solicitó se extendiera el plazo para escriturar hasta el 09.04.2010, tal como se asentó en el instrumento denominado ?Pedido de extensión de plazos-Entrega de dinero a cuenta de precio?. Agregó que, en dicha ocasión, el Sr. Kirchuk entregó otros U\$S 10.000 a cuenta del precio. Señaló que, según lo acordado con el Sr. Kirchuk a fin de escriturar los vendedores y la actora se presentaron el 09.04.2010, a las 10h, en el Banco Comafi ubicado en la Av. Callao y Juncal. Indicó que, en dicha oportunidad, el comprador y su escribano no se presentaron a perfeccionar el acto y que, el día anterior, cancelaron la reserva de sala efectuada anteriormente. Aclaró que tal circunstancia quedó asentada en un acta notarial. Relató que, en virtud del incumplimiento del accionado, entregó a los vendedores los U\$S 30.000 recibidos en concepto de adelantos a cuenta de precio. Indicó que el valor reclamado incluía no solo la comisión pactada con el Sr. Kirchuk, sino también la estipulada con los propietarios; pues, por culpa de aquél, se vieron frustradas ambas retribuciones. Finalmente, transcribió las comunicaciones entre las partes con posteridad al fracaso del negocio. Ofreció prueba y se fundó en derecho. b. En fs. 130/133, la accionante modificó y amplió la prueba oportunamente ofrecida. c. En fs. 135/135 vta., se presentó el Sr. Roberto Sebastián Cantero, por derecho propio. Solicitó ser tenido por parte en los términos del art. 90, inc. 2, del Cpr. y se adhirió en todo a la demanda instaurada por Sebastián Cantero S.A. d. En fs. 190/197, se presentó el Sr. Kirchuk y solicitó el rechazo de las acciones. Luego de una pormenorizada y categórica negativa de los hechos relatados por sus contrarias, desconoció la autenticidad de la prueba documental arrojada por éstas. Aclaró que el vínculo comercial solo se entabló con Sebastián Cantero S.A. y que el Sr. Sebastián Cantero siempre actuó como presidente y en representación de dicha sociedad, por lo que cabía rechazar

la demanda iniciada por éste a título personal. Asimismo, señaló que la persona jurídica demandante no cumplía con los requisitos legales necesarios para reclamar la comisión pretendida, pues sus socios no son todos corredores matriculados y su objeto social no es exclusivamente el corretaje inmobiliario. A continuación, dio su versión de los hechos. Relató que a través de ?Marwin Propiedades?, cuyo titular es el Sr. Fernando Winitzky, el 01.02.2010 suscribió con Sebastián Cantero S.A. una reserva de compra del inmueble sito en ?A. Figueroa .../... CABA por la suma de U\$S 640.000? (fs. 192 vta.), condicionada a la obtención de un crédito privado que gestionaría la sociedad actora. Mencionó que, en dicha ocasión, entregó un cheque por \$18.000. Expresó que, el 04.02.2010, Sebastián Cantero S.A. le informó que había logrado conseguirle el crédito y que, por tal razón, el mismo día firmó con ésta un documento en el que se asentó -entre otras cosas- que se reemplazaba el cheque por la suma de U\$S 5.000. Agregó que, el 10.02.2010, la accionante le exigió reforzar la seña con U\$S 15.000 adicionales y firmar un instrumento que, entre sus cláusulas, maliciosamente indicaba que la vendedora se desligaba de responsabilidad por la falta de planos de la propiedad. Manifestó, asimismo, que Sebastián Cantero S.A. la obligó a suscribir un documento con fecha 26.03.2010, en donde figuraba que el comprador solicitaba una prórroga para escriturar y entregaba otros US\$ 10.000 a cuenta de precio. Resaltó que, una semana antes de concluir el negocio, su escribano le mencionó que el VIR (Valor inmobiliario de referencia) no coincidía con el precio de venta, y que ni Sebastián Cantero S.A. ni los vendedores habían cumplido con el procedimiento COTI. Señaló que, el 08.04.2010, el Sr. Winitzky y el Sr. Cantero convinieron rescindir la operación, por cuanto la sociedad actora no logró conseguir la financiación prometida y las partes no pudieron acordar el precio de venta. Aclaró que, en dicha comunicación, los mencionados pactaron no cobrar comisión alguna por la operatoria frustrada. Transcribió las comunicaciones entre las partes luego de la cancelación del negocio. Ofreció prueba.

II. La sentencia de primera instancia El magistrado de grado dictó sentencia en fs. 522/533. Rechazó la demanda entablada por Sebastián Cantero S.A. y el Sr. Roberto Sebastián Cantero contra el Sr. Mario Eduardo Kirchuk, con costas (Cpr. 68). Para así decidir, sostuvo que los accionantes carecían de legitimación activa. Respecto de Sebastián Cantero S.A., indicó que incumplía los dos requisitos legales para que una persona jurídica ejerza el corretaje, a saber: i) la totalidad de los socios deben ser corredores matriculados; y ii) el objeto social debe ceñirse a los actos de corretaje (art. 15 y 31 de la ley 20.266). Con relación al Sr. Cantero, remarcó que, más allá de su título habilitante para ejercer la profesión de intermediario inmobiliario, lo cierto era que en la operatoria de marras jamás intervino a título personal, sino que lo hizo como presidente de la sociedad actora. De esa forma, sostuvo que, habida cuenta la falta de legitimación de los demandantes, devenía abstracto explayarse sobre las restantes incidencias planteadas por las partes en sus piezas inaugurales.

III. Los recursos Apelaron los accionantes en fs. 538. Sus recursos fueron concedidos libremente en fs. 539. Sus expresiones de agravios de fs. 546/552 fueron contestadas por el demandado en fs. 554/556. En fs. 557 se llamaron autos para dictar sentencia y en fs. 558 se practicó el sorteo previsto en el Cpr. 268.

IV. Los agravios Las quejas de los actores, en sustancia, transitan por los siguientes carriles: i) el art. 1346 del Código Civil y Comercial, que recepta la jurisprudencia sobre el asunto de autos, no exige los requisitos legales mencionados por el a quo a fin de justificar la falta de legitimación de Sebastian Cantero S.A.; ii) en su carácter de accionista y socio mayoritario, el accionante tiene legitimación para pretender la comisión adeudada y el resarcimiento del daño sufrido en su patrimonio personal; iii) ?la intervención del Sr. Cantero como presidente de la sociedad como corredor en la operación fue aceptada por ambas partes sin cuestionarla. Tal cláusula y la referencia expresa que ella contiene no puede tener otra interpretación que las partes han admitido la intervención de la sociedad -?firma?- reconociéndole por ese acto el derecho al cobro de comisión? (fs. 550 vta.).

V. La solución 1. Preliminarmente, aclaro que el análisis de los agravios esbozados por los recurrentes no seguirá necesariamente el método expositivo adoptado por ellos y que no atenderé todos sus planteos recursivos, sino aquellos que estime esenciales y decisivos para dictar el veredicto de la causa (Cfr. CSJN: ?Altamirano Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica?, del 11.11.1986; íd: ?Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas?, del 12.2.1987; Fallos: 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202; 310:1162; entre otros).

2. El art. 2 de la ley 25.028 derogó el Capítulo I del Título IV del Libro I del Código de Comercio -arts. 88 a 122-, denominado "De los corredores". Por tal motivo, perdió vigencia el art. 105 del CCom., que prohibía a los corredores ?contraer sociedad de ninguna clase de denominación?. Asimismo, el art. 1 de la ley 25.028 reformó la ley 20.266, que regula la actividad de los martilleros. En particular, sustituyó los arts. 1 y 3 e incorporó los arts. 31 a 38. En particular, el art. 31 establece que resulta aplicable al ejercicio del corretaje lo dispuesto en la misma norma respecto de los martilleros. De allí que la ley 25.028 convalidó la posibilidad de revestir a las sociedades -a excepción de las cooperativas- la calidad de corredores en los supuestos en que tuvieran por único objeto la realización de operaciones de corretaje y estuvieran integradas exclusivamente por corredores matriculados, en tanto así lo dispone el art. 15 de la ley 20.266 respecto de los martilleros. Resalto que dicha modificación legislativa recogió la jurisprudencia por entonces predominante, que admitía el ejercicio del corretaje por parte de sociedades -siempre que cumplieran los dos requisitos mencionados- y, por derivación de ello, el derecho al cobro de la comisión correspondiente (cfr. Tevez, Alejandra N. en ?Código Civil y Comercial de la Nación Comentado?,

dirigido por José María Curá y coordinado por Julio C. García Villalonga, T. IV., pag. 363 y 364, La Ley, 2da. edición ampliada y actualizada; y fallos allí citados: CNCom., Sala B, ?Conde SRL Propiedades c/ Meres SA?, 21.04.1975; Sala E, ?Las Gamas SA c/ SA Ganadera Entrerriana?, 22.04.1982; Sala D, ?Pemaco SA c/ Okragly, Samuel s/ ordinario?, 3.07.1990; Sala A, ?Alvear Propiedades SA c/ De Amorrtu, Horacio María s/ cobro de pesos?, 09.10.1990, entre otros). En esa línea, esta Sala tiene dicho que la sociedad que ejerce la actividad del corretaje sin cumplir tales condiciones carece de acción para cobrar comisión, por lógica aplicación de lo fijado en el último párrafo del art. 33 de la ley 20.266 -texto agregado, como dije, por ley 25.028- (?Stopello Propiedades SRL c/Costa Juan José y otro s/ ordinario?, 09.12.2014?; ?Predial Propiedades SRL c/ Kandel Guy y otros s/ ordinario?, 01.09.2016?, en concordancia con: CCom., Sala E ?Armando Pepe S.A. c/ Varig S.A. s/ ordinario, 27.09.2004; Sala A, ?Mario Korn Propiedades S.A. c/ Cattaneo de Mandra Haidee s/ ordinario?, 26.02.2010; entre otros). Es que la matriculación resulta imprescindible en tanto responde al interés público y a la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección, responsabilidad y profesionalidad de quienes se dedican a la actividad de corretaje. Por ello, la inobservancia de dicha exigencia legal priva el derecho de percibir comisión y no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto con apoyo en el principio general consagrado por el CCiv. 1197 (CSJN, in re: "Caracciolo, Ernesto y otro c. Provincia de San Luis", del 17.03.87). En esa inteligencia, se ha sostenido que la necesidad de una actuación personal e indelegable en el ejercicio del corretaje (ley 20.266: 36 inc. k. y 19 inc. c.), es lo que determina la necesidad de matriculación. A su vez, la exclusividad del objeto atiende a que la sociedad tenga dedicación única a la actividad de corretaje a fin de asegurar una efectiva y satisfactoria prestación del servicio ofrecido (CNCom., Sala E, ?Miriam Campos Propiedades SACIF c/ Banco Columbia SA s/ ordinario?, 08.06.2010; en igual sentido, esta Sala en: ?Stopello Propiedades SRL c/Costa Juan José y otro s/ ordinario?, 09.12.2014?; ?Predial Propiedades SRL c/ Kandel Guy y otros s/ ordinario?, 01.09.2016?). A todo evento, señalo que las circunstancias del caso resultan hechos acaecidos con anterioridad a la entrada en vigencia del CCyCN (01.08.2015). De allí que su aplicación en el sub examine contraviene la regla del art. 7 de dicho ordenamiento, que proscribe la aplicación retroactiva de la a ley (CNCom., esta Sala, mi voto en: ?Concepto & Luz S.R.L c/ Fideicomiso Vila Verde s/ ordinario?, del 25.04.2017). En este sentido, explica la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci que las leyes que gobiernan la constitución de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las ya constituidas. Establecida la relación, el cambio de ley no puede afectar su constitución, excepto que el legislador, de manera expresa, confiera efecto retroactivo a la nueva ley (?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, pág. 35, ed. Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2015). Es claro así que las cuestiones que aquí se discuten en torno a las comisiones supuestamente debidas por la frustrada operación inmobiliaria, resultan consecuencias ya consumadas de un hecho pasado y deben regirse por la normativa al momento de su ocurrencia. 3. Sentado lo anterior, la sociedad actora debió demostrar que su único objeto social era el ejercicio del corretaje y que estaba constituida exclusivamente por corredores matriculados. Veamos. De la cláusula tercera del estatuto social de Sebastian Cantero S.A. surge que ?tiene por objeto realizar, por cuenta propia, o de terceros o asociada a terceros en el país o en el exterior, las siguientes actividades: construcción de edificios urbanos o rurales (...) y en general todo tipo de obras de ingeniería y arquitectura sean públicas o privadas. También, la compra, venta, permuta, explotación, arrendamiento, alquiler, intermediación y administración de bienes (...)? (fs. 8/8vta.). Asimismo, el instrumento referido evidencia que la entidad actora fue constituida por el Sr. Cantero y el Sr. Reyes (fs. 12vta./ 13). Y si bien se demostró la calidad de corredor del primero (fs. 280/281 y fs. 300, contestaciones de oficio del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires), lo cierto es que no se probó dicha condición respecto del Sr. Reyes. Sobre tal base, concluyo que Sebastian Cantero S.A. no acreditó el cumplimiento de los requisitos exigidos por el art. 15 de la ley 20.266, aplicable al caso por lo dispuesto en el art. 31 de la ley 25.280. Por tal motivo, carece de legitimación para reclamar el cobro de comisiones derivadas de las tareas de corretaje inmobiliario invocadas en la demanda. En consecuencia, corresponde rechazar el planteo recursivo de la actora. 4. El Sr. Cantero arguyó que si bien actuó ?en representación de la sociedad a la cual pertenece ejerciendo su profesión de corredor inmobiliario? (fs. 548vta.), debido a su carácter de accionista y socio mayoritario, tiene legitimación para pretender las comisiones adeudadas y el resarcimiento del daño sufrido en su patrimonio personal. Adelanto que el argumento del recurrente resulta insuficiente a los fines de desvirtuar lo decidido por el magistrado. Sobre el punto, alcanza con mencionar que la postura del apelante lleva a desconocer que las sociedades constituyen un ente diferenciado de los socios que la integran (art. 2 de la ley 19.550). En efecto, resalto que habiendo tenido el Sr. Cantero la facultad de actuar por derecho propio en la operatoria objeto de autos -debido a su acreditada calidad de corredor inmobiliario-, optó por hacerlo en su carácter de presidente y en representación de la sociedad anónima que lleva su nombre (fs. 17/20, fs. 23, fs. 25/27, fs. 37 y fs. 39). De allí que no puede pretender ahora que prospere su reclamo a título personal. Remarco también que, contrariamente a lo sostenido por el recurrente, el accionado sí se opuso a la acción iniciada por el actor. Obsérvese que, en su contestación de demanda, dijo: ?En cuanto a la persona física, Sebastián Cantero, la demanda debe ser rechazada por los siguientes (sic) argumentos: 1. Jamás intervino en forma

personal en la operación inmobiliaria (...) 2. Jamás intervino en el intercambio cablegráfico (...) 3. Jamás intervino en proceso de mediación prejudicial obligatoria? (fs. 192). Por todo ello, corresponde desestimar la queja. VI. Conclusión Por los fundamentos expresados precedentemente, si mi voto fuera compartido por mi distinguido colega del Tribunal, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia de grado. Con costas a los actores vencidos (conf. arg. art. 68 del Cpr.). Así voto. El Sr. Juez de Cámara Dr. Rafael F. Barreiro dice: Comparto la solución propiciada por la Dra. Tevez; mas ello es así por los fundamentos expuestos en mis votos: ?Stopello Propiedades SRL c/Costa Juan José y otro s/Ordinario? del 09.12.14 y ?Predial Propiedades SRL c/Kandel Guy y otros s/Ordinario? del 01.09.16, a los cuales me remito en razón de brevedad. Con tal salvedad adhiero al voto de mi distinguida colega. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria Buenos Aires, 22 de junio de 2017. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve: confirmar la sentencia de grado. Con costas a los actores vencidos (conf. arg. art. 68 del Cpr.). II. En tanto el despacho de las presentaciones de fs. 559 y fs. 560 ha sido derivado a la instancia de grado en razón del momento en que fueron efectuadas, se encomienda asimismo la notificación de la presente decisión. III. Devuélvase a la instancia de grado. Hágase saber la presente decisión a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (cfr. Ley n° 26.856, art. 4 Ac. n° 15/13 y Ac. n° 24/13 y n° 42/15). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la Vocalía N° 17 de esta Cámara (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria 023258E