

## Compraventa Inmobiliaria Cobro De Comision Corredor Inmobiliario Rechazo De La Demanda Reserva De Compra Carga De La Prueba

### JURISPRUDENCIA

### Compraventa inmobiliaria. Cobro de comisión. Corredor

inmobiliario. Rechazo de la demanda. Reserva de compra. Carga de la prueba Se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta por el corredor inmobiliario de una frustrada compraventa, al ponderarse la falta de prueba de la premisa contractual sobre la que fincaba su derecho a remuneración, esto es, la culpa del comprador en la frustración del contrato.

En Buenos Aires, a los 28 días del mes de agosto de dos mil dieciocho, se reúnen los Señores Jueces de 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 ?MARCHESE, MARCELA NOEMÍ c/ CONDORÍ ZENTENO, ROSENDO s/ ORDINARIO?, registro n° 15844/2015/CA1, procedente del Juzgado n° 9 del fuero (Secretaría n° 18) en la cual, 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, Heredia y Vassallo.

Estudiados los autos, la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 405/413? A la cuestión propuesta, el Señor Juez de Cámara, Doctor Garibotto dijo: I. La sentencia de primera instancia. La primer sentenciante rechazó, con costas por su orden, la demanda que por cobro de: (i) U\$S 11.920 en concepto de comisión derivada de una frustrada compraventa inmobiliaria; (ii) \$ 70.000 por indemnización del año moral; y (iii) otra suma indeterminada resarcitoria del demérito psicológico, dedujo la corredora Marcela Noemí Marchese contra Rosendo Condorí Zenteno, a quien absolvió. Para decidir de tal modo la señora juez, pese a calificar de deficiente a la defensa esgrimida, después de analizado el contenido del proceso sucesorio al que aludió y la prueba testimonial rendida en este expediente, no halló demostrado que la operación de compraventa inmobiliaria se hubiere frustrado por culpa del demandado y, por ello mismo, que hubiera correspondido sufragar a la actora la pactada comisión. Por esto juzgó que no existió negligencia o conducta antijurídica que pudiese atribuirse al demandado, aunque distribuyó las costas según el orden en que fueron causadas y las comunes por mitades, atendiendo a la vaguedad con que fue respondida la demanda y a los fundamentos de la decisión. II. El recurso. La sentencia fue recurrida por la actora quien, en fs. 422/425 expresó tres agravios. Las dos primeras quejas se destinaron a criticar la manera en que fue valorada la prueba incorporada a los autos, y la última cuestionó la sentencia que frente a la ?vaguedad? (sic) con que la demanda fue respondida no consideró aplicable la norma del art. 356 del Código Procesal. Tengo presente la totalidad de cuanto sobre estos asuntos invocó la recurrente. III. La solución. Coincido con la señora juez de la instancia anterior que calificó de ?deficiente? a la defensa ensayada por el demandado que, en el escrito de responde ?omitió satisfacer los requisitos mínimos que establece el art. 356 del Código Procesal? (sentencia, Considerandos IV y VI; fs. 410 y 412, respectivamente): alcanza con leer la pieza de fs. 176 para formar convicción acerca de lo dicho. Es por esto, y porque no fue negada la autenticidad de la documentación que la actora incorporó al escrito inaugural del expediente (véase que el demandado, en la primera oración del capítulo 2 se limitó a negar ?...categóricamente todos y cada uno de los hechos expresados...?), es que por imperio de lo normado por el art. 356, inc. 1° del ritual, corresponde tener por reconocidos esos mismos instrumentos. i. Entre éstos me interesa destacar, por el momento, cuatro documentos denominados ?Reserva de compra? que, respecto de la finca sita en la calle Portela ... de esta ciudad cuya fachada e interiores pueden examinarse en las fotografías de fs. 78/81 y 83, en papel membretado con el nombre de la actora (?marcela marchese servicios inmobiliarios?, así escrito) sucesivamente el señor Condorí Zenteno suscribió (originales de fs. 86, 88, 89 y 91/92). (i) En la primera de esas reservas, por el inmueble de marras el 23 de enero de 2013 él ofreció sufragar U\$S 140.000 en la forma y con los alcances allí mencionados, y el 4% de esa suma por gastos y honorarios a la demandante (fs. 86). Esa reserva por la que el demandado pagó \$ 2.000 y tuvo validez por un lapso de ocho días, fue seguida de un presupuesto de los gastos a ser afrontados por ambas partes del negocio, confeccionado en la Escribanía Ramos (copiado en fs. 23 y 24, su original se halla reservado como fs. 93/94). (ii) Es obvio que esa oferta no fue aceptada por el vendedor porque el 4 de febrero de ese mismo año Condorí Zenteno, que en esa oportunidad sufragó una suma igual en calidad de reserva, ofreció adquirir la finca en U\$S 144.000 sin que variaran las restantes condiciones estipuladas en el documento anterior (fs. 88). Esta segunda reserva reconoció vigencia hasta el 10 de febrero. (iii) Un día antes del vencimiento de la recién reseñada, una nueva reserva de compraventa suscribió Condorí Zenteno. En ésta ofreció por el inmueble una suma igual (U\$S 144.000) y también se designó a la escribana Ramos como otorgante de la escritura traslativa del dominio. Lo que varió respecto de la reserva anterior fue, precisamente, el monto de lo dado ad referendum del comprador, que ascendió a \$ 20.000 (fs. 89). Si bien en este instrumento luego de la grafía puesta, al igual que en los dos que le antecedieron por actora y demandado, se insertó una leyenda dando cuenta de la aceptación de la oferta por el

vendedor (v. fs. 89 vta.), la ausencia de firma de éste y, además, el contenido de la nota puesta al pie del documento en la que se dejó constancia de la devolución al oferente de los \$ 20.000 dados por él en calidad de reserva, son datos que autorizan concluir que la operación, finalmente, por alguna razón no se consumó. (iv) Por fin meses después, el 5 de julio de ese mismo año 2013 el demandado, contra el pago de \$ 5.000 en concepto de reserva ad referendum, formuló una última oferta de compra por la suma de U\$S 149.000 (fs. 91). Lo pactado en ese instrumento, en lo que aquí concierne, fue (i) la entrega de la susodicha suma al vendedor contra la firma de la escritura traslativa del dominio que otorgaría la escribana Lucrecia N. Ramos en base a títulos perfectos; (ii) que tal cosa se realizaría dentro de los quince días contados desde la aceptación de la oferta por el enajenante quien, (iii) se obligó a dotar a la notaria, dentro de los tres días, de la documentación que ésta le solicitare; (iv) se estableció en quince días el plazo de validez de la reserva de compra; (v) se fijó la comisión de la corredora inmobiliaria en el 4% del precio de la compraventa; y (vi) se convino que aceptada la oferta, el silencio, la incomparecencia o el desistimiento del comprador aparejaría para él la pérdida del dinero entregado y, específicamente -por cierto que con defectuosa redacción-, que si la operación no se llevara a cabo por culpa de la parte Compradora, ó(o) se eludiera a (la aquí demandante) por cualquier forma, la compradora deberá abonar las comisiones/honorarios de ambas parte(s) (Vendedora y Compradora), dentro de las 48 hs. de notificar su arrepentimiento.?

ii. Que esta última oferta de compra fue aceptada por el vendedor es indudable y así surge del dorso del documento a que me refiero: en la nota puesta en ese lugar, Sebastián José Rocco Longo, sucesor universal del titular dominial del inmueble don Fortunato Antonio Rocco según en el capítulo iv. se verá, el mismo día 5 de julio de 2013 dejó constancia de tal cosa y firmó (v. fs. 91 vta.; en copia en fs. 21 vta.). Empero, la operación de compraventa se frustró. Según surge del instrumento copiado en fs. 92 (copiado en fs. 22), fue el ?... incumplimiento, silencio e incomparecencia...? en que incurrió el ofertante Condorí Zenteno la razón por la que corridos quince días, el 20 de julio de 2013 la actora entregó al vendedor Sebastián José Rocco Longo los \$ 5.000 que, en calidad de reserva, había antes aportado el primero.

iii. Esto provocó que un mes y un día después la demandante cursara a Condorí Zenteno la carta documento copiada en fs. 26, intimatoria del pago de U\$S 11.920; intimación que reeditó un mes y dos días luego, el 23 de septiembre de 2013, por igual vía postal (fs. 28); todo lo cual derivó en la denuncia que el intimado formuló contra la actora Marchese ante el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, donde la cuestión fue indagada y decidida (fs. 225/291). En apretadísima síntesis, en esa denuncia fechada el 28 de octubre de ese mismo año, Rosendo Condorí Zenteno se refirió a la necesidad en que se hallaba de adquirir la finca en cuestión en un plazo de quince días porque debía entregar el inmueble en el que moraba; explicó que por ello suscribió la reserva datada el 5 de julio en los términos y con los alcances con que fue concebido ese instrumento (es aquél mencionado en el apartado (iv) del capítulo i.); dijo que transcurrido el plazo mencionado la corredora Marchese le comentó que el vendedor aún no había aceptado la oferta pero que insistiría ante el mismo para que así lo hiciera; agregó que nunca fue convocado por la escribana Ramos y que según dichos de ésta, no le había sido provista la documentación necesaria para la confección de la escritura en virtud de lo cual nada se suscribió; y finalizó negando enfáticamente haber anulado la operación por arrepentimiento (fs. 245/246). En su descargo, la corredora Marchese aludió al contenido de las cuatro reservas a las que me referí en el capítulo i., cargó en las espaldas del demandado en este juicio la responsabilidad por el fracaso de la operación de compraventa, dijo que la escribana Ramos con la que la dicente trabaja fue designada de común acuerdo con el señor Condorí Zenteno y, en fin, defendió su actuación y solicitó el rechazo de la denuncia (fs. 267/274). Por unanimidad de los miembros que conformaron el Tribunal de Ética y Disciplina del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires, se decidió no sancionar a la corredora Marchese (fs. 284/288).

iv. A la vista tengo el expediente caratulado ?Rocco, Fortunato Antonio s/ sucesión ab-intestato? de trámite por ante el Juzgado en lo Civil n° 6 con asiento en esta jurisdicción. De éste resulta que el inmueble ubicado en la calle Portela ... formó parte del acervo sucesorio (fs. 9/10); que efectivamente, en la interlocutoria datada el 14 de mayo de 2013 Sebastián José Rocco Longo fue declarado único y universal heredero de quien en vida fuera Fortunato Antonio Rocco (fs. 43); y que aquél, el 20 de mayo de ese año entre otras cosas que no es necesario relacionar, informó al señor juez de la venta de la finca en cuestión y le hizo saber que la escritura traslativa del dominio la otorgaría la escribana Ramos, a quien dio autorización para retirar en préstamo el expediente (fs. 44). Pocos días después, cumpliendo el proveimiento de fs. 54, punto II, el 3 de junio el sucesor ingresó a los autos copia del título de propiedad del inmueble de la calle Portela ... (fs. 55/60) y solicitó autorización tanto para su inscripción por tracto abreviado, cuanto para el retiro del expediente por la escribana Ramos y/o por el Dr. José Manuel Conti (fs. 61). Todo lo cual, al día siguiente así fue dispuesto a salvo lo que concierne al préstamo de las actuaciones que, con base en la norma del art. 127 del ritual fue denegado, aunque sí se autorizó la extracción de fotocopias (fs. 62). El 28 de agosto de 2013 el heredero y vendedor Rocco Longo informó al señor juez de la sucesión del reemplazo de la notaria Ramos, originariamente designada para confeccionar la escritura de venta, por el escribano Blacher (fs. 83), lo que el 4 de septiembre fue tenido presente (fs. 84). Hasta aquí cuanto respecto del inmueble de la calle Portela ... surge actuado en el proceso sucesorio a que me refiero.

v. Es el examen de todo lo anterior lo que conduce, en mi

critério, a desestimar la apelación y a confirmar el pronunciamiento de la instancia anterior. Explicaré la razón de esta adelantada opinión. (i) No dudo que fue la gestión que desarrolló la corredora Marchese lo que, fracasados tres intentos anteriores, finalmente condujo al comprador Condorí Zenteno y al vendedor Rocco Longo a acordar del modo plasmado en el documento de fs. 91 -es aquél cuyo contenido reseñé en el capítulo i.(iv)-. Tanto esto fue así que el último desarrolló actividad en el juicio sucesorio que, indudablemente, tuvo como causa y fin obtener la autorización para enajenar, por tracto abreviado, la finca que había recibido por herencia. Bien, entonces, podría sostenerse que dado que lo que es remunerado al intermediario no es solo el resultado exitoso de tal actividad (hipótesis ésta por la que la comisión se debe cuando el intermediario acerca a las partes y éstas concluyen el negocio mediado; art. 1350 del Código Civil y Comercial; art. 37 inc. a, párrafo primero de la ley 20.266) sino, también, cuando la operación no se realiza por culpa de una o de ambas partes (es éste el supuesto previsto por el art. 1352 inc. b del mencionado cuerpo legal, y por el art. 37 inc. a, segundo párrafo de la ley 20.266; cfr. Fernández-Gómez Leo, en "Tratado teórico-práctico de Derecho Comercial", Buenos Aires 1988, tº. II, pág. 386; Lorenzetti, en "Código Civil y Comercial de la Nación, comentado", Buenos Aires, 2015, tº. VII, pág. 156; Rouillón, en "Código de Comercio comentado y anotado", Buenos Aires, 2005, tº. I, pág. 155, nro. 30), que la actora cuenta con derecho para percibir de manos del frustrado adquirente, la comisión derivada de su gestión en los términos y según los alcances surgentes de lo pactado en la reserva de compra de fs. 91. Sin embargo, a poco que se analiza el contenido de éste y de los tres documentos que le precedieron, y se confronta el resultado de ese examen con lo actuado en el juicio del juicio sucesorio por el enajenante y heredero Sebastián José Rocco Longo, la solución a la que se arriba es diametralmente diversa. Veamos: (ii) Si bien en la primera de las reservas de compra se estableció que la escritura traslativa del dominio se otorgaría "...por ante la Escribanía a designar por el Comprador" (fs. 86), y en la tercera se aludió "al Escribano interviniente" (fs. 89) sin, empero, individualizarle por su nombre y apellido; en las restantes sí se lo hizo: en la segunda tal hacer se puso en cabeza de la notaria Lucrecia Ramos (fs. 88), y fue a ella a quien se encomendó igual labor en la cuarta de las reservas a que me refiero (fs., 91, 9º línea). De tal manera, fue la susodicha escribana Ramos quien, en el plazo de quince días contado desde el 5 de julio de 2013 debió otorgar la escritura traslativa del dominio; y fue el vendedor Rocco Longo quien se comprometió "a entregar la documentación que sea requerida para tal efecto, al Escribano interviniente dentro de los tres [3] días a la aceptación de la presente" (fs. 91, líneas 19º a 21º). Pero sucede aquí que no se probó que la escribana Ramos hubiera requerido de manos del sucesor enajenante la provisión de la documentación sobre cuya base labrar la escritura, ni que se hubieren extraído copias de las partes pertinentes del expediente para ello (no existe en el expediente sucesorio nota alguna sobre tal menester), ni que la notaria Ramos hubiere contado con esa misma documentación en el escasísimo lapso que se le dio para cumplir el cometido para el que había sido designada. Y mucho menos se demostró que las partes de la operación inmobiliaria (el vendedor Rocco Longo y el adquirente y demandado Condorí Zenteno) hubieren sido citados a la sede de la notaría para, en caso de haber sido labrada la escritura, la suscribieran. Prueba esta de fácil obtención: hubiere bastado ofrecer el testimonio de la susodicha escribana para, de ser cierto cuanto se aseveró, formar convicción. Sólo, entonces, recordaré que de conformidad con lo dispuesto por el art. 377 del Código Procesal, la carga de la prueba actúa como un imperativo establecido en el propio interés de los litigantes; es una distribución que no se refiere al "poder de probar", que lo tienen las dos partes, sino una distribución del "riesgo de no hacerlo", no supone, por lo tanto, ningún derecho del adversario, y es por ello mismo que cada parte soporta la carga de probar los hechos a los que atribuye la producción del efecto jurídico que pretende, de manera que si no lo hace pierde el pleito, si de esa carga no satisfecha depende la suerte de la litis (CSJN, in re: "Kopex Sudamericana S.A.I.C. c/ Buenos Aires, Provincia de y otros" 19.12.95; esta Sala, "Sistemas Analíticos S.A. c/ Becton Dickinson Argentina S.R.L.", 1.11.16; íd., "Cellular Time S.A. c/ Telefónica Móviles Argentina S.A.", 3.11.16; íd., "Caran Automotores S.A. c/ Volkswagen Credit Compañía Financiera S.A.", 14.2.17; íd., "Charrúa, María Juana c/ Assist Card Argentina S.A. de Servicios", 13.6.17; íd., "Ringer S.R.L. c/ Telefónica de Argentina S.A.", 4.7.17; íd., "Intellect Posware Solutions Group S.R.L. c/ Y.P.F. S.A.", 16.5.17; íd., "Actividad Médica S.A. c/ Well Being S.A.", 19.10.17; íd., "Toy Store S.A. c/ Prisma Medios de Pago S.A.", 28.12.17; íd., "Securitas Argentina S.A. c/ Visteon S.A.", 26.6.18; íd., "Bagley Argentina S.A. c/ Firenze S.R.L.", 7.8.18). vi. En síntesis. Fue pactado en el tantas veces mencionado instrumento de fs. 91 que, si la operación no culminara por culpa del comprador, él sufragaría a la corredora tanto la comisión puesta en su cabeza cuanto aquélla correspondiente a la parte vendedora. Con ese sustento fue que en la pieza de inicio la actora atribuyó al demandado la culpa del fracaso de la operación, por haber "...dejado los trámites a medio terminar en la escribanía designada, ya que (...) desapareció y nunca finiquitó el trámite" (demanda, fs. 141 vta., 2º párrafo), que reiteró en la misiva de fs. 26. Empero, al no haber sido probada la premisa sobre la que fincó la pretensión; esto es, la culpa que se atribuyó al demandado, bien juzgó la primer sentenciante del modo en que lo hizo. vii. Y por cuanto no ha logrado revertirse ese juzgamiento, la desestimación del recurso es la consecuencia. Así lo he de proponer, bien que sin costas porque, evidente lo es a la luz de lo provisto en fs. 429, la respuesta de los agravios que el demandado formuló fue extemporáneamente ingresada a los autos. IV. La conclusión. Propongo, pues,

al Acuerdo que estamos celebrando desestimar el recurso introducido por la actora y, por consecuencia, confirmar el pronunciamiento de primera instancia. Sin costas de Alzada. 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 que introdujo Marcela Noemí Marchese; (b) Confirmar la sentencia de primera instancia; (c) Sin costas de Alzada. 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  
031644E