

Corretaje Inmobiliario Corredor Definicion Funcion Comision Contraprestacion

JURISPRUDENCIA

Corretaje. Inmobiliario. Corredor. Definición. Función. Comisión.

Contraprestación Se hace lugar a la demanda iniciada por el actor, toda vez que se consideró acreditado que medió su intervención en condición de corredor en el marco de la celebración del contrato de locación anudado entre las codemandadas y que, como consecuencia de ello, corresponde reconocer en su favor una suma en concepto de comisión por las gestiones de corretaje inmobiliario realizadas.

En Buenos Aires, a los 5 días del mes de octubre de dos mil diecisiete, se reúnen los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, con asistencia de la Señora Prosecretaria Letrada de Cámara, para entender en los autos caratulados ?TORRES, HUGO ROBERTO C/ SAPIENZA MIRIAM ALICIA S/ ORDINARIO? (Registro de Cámara N° 3076/2014), originarios del Juzgado del Fuero Nro. 23, Secretaría Nro. 45, en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido por el artículo 268 C.P.C.C., resultó que debían votar en el siguiente orden: Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers (2), Doctora María Elsa Uzal (3) y Doctora Isabel Míguez (1). La Señora Juez de Cámara Dra. Isabel Míguez no interviene en el presente Acuerdo por hallarse en uso de licencia (artículo 109 RJN).

En estas condiciones, estudiados los autos, se planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, el Señor Juez de Cámara Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers dijo: I.- LOS HECHOS DEL CASO. (1) Hugo Roberto Torres promovió demanda contra Miriam Alicia Sapienza y ?Día Argentina S.A.? por cobro -respecto de cada una de estas últimas- de la suma de pesos ciento treinta y ocho mil (\$ 138.000), más IVA -o lo que en más o en menos resultase de las pruebas a producirse en la causa-, con más sus respectivos intereses y costas. Adujo ser corredor inmobiliario con matrícula expedida por CUCICBA n° ... desde hacía más de 15 años y que ejercía dicha profesión con el nombre de fantasía ?Nuevas Propiedades?; agregando que era una de las inmobiliarias líderes de la zona del barrio de Caballito, de esta Ciudad. Sostuvo que, justamente en su condición de tal, a mediados de 2012 se contactó con Miriam Alicia Sapienza, a quien conocía desde hacía algún tiempo, quien le comentó que el galpón de su propiedad de 400 m2, ubicado en la calle José Bonifacio ... de esta Ciudad, se encontraba alquilado con el contrato vencido, que allí funcionaba un supermercado chino, que el alquiler que percibía era bajo y que su locatario no estaba dispuesto a renovarlo, por lo que le encargó la búsqueda de un nuevo locatario que estuviese dispuesto a pagar un alquiler mayor, debiendo realizar las inversiones necesarias en el local. Afirmó en este sentido que, dado que la codemandada Sapienza vivía en la planta alta del inmueble, era importante para esta última que el locatario fuese una empresa de prestigio que garantizase el correcto uso del bien. Indicó también que, a los fines de ofrecer el inmueble en alquiler, la codemandada Sapienza le entregó a su parte una copia del plano del inmueble a locar. Manifestó que, coincidentemente con este ofrecimiento, un tiempo antes, se había contactado con su parte Jorge Miranda del ?Departamento de Expansión de Día Argentina? preguntando por ofertas de locales en la zona, toda vez que la empresa que representaba tenía intención de abrir un nuevo supermercado. Puso de resalto que, luego de recibir el encargo de Sapienza, se comunicó con Miranda y otros clientes para ofrecer el predio en alquiler, a raíz de lo cual Miranda se mostró interesado en alquilar el inmueble para su empleador, por lo que accedió a que lo visitaran juntos. Indicó que el galpón reunía todas las características que aquel estaba buscando, por lo que comenzó a trabajar sobre un borrador del contrato de alquiler y a negociar el precio de éste. Aseveró que, dadas las características del contrato, las negociaciones fueron arduas pero finalmente llegaron a un acuerdo entre las partes, por el cual se pactó un alquiler de \$ 23.000, más IVA mensuales por el término de 10 años, con las reformas a cargo del locatario. Añadió que la comisión de su parte sería la habitual para este tipo de contratos, esto es, del 5% para cada una de las partes. Destacó que, cuando la mayor parte del contrato ya se había acordado, la locadora le manifestó que desde el punto de vista impositivo el contrato no le convenía, motivo por el cual -pese a lo avanzado de las negociaciones- el contrato de locación no llegó a firmarse. Señaló que, en su momento, creyó que ello se debió a que Sapienza había renovado el contrato con el supermercado chino o que había vendido el inmueble por intermedio de algún colega. Refirió que, sin embargo, tiempo después, cuando por casualidad pasó por el inmueble, pudo comprobar que éste estaba siendo explotado por ?Día Argentina S.A.?, es decir que Sapienza finalmente había suscripto el contrato de locación con dicha sociedad pero eludiendo el pago de su comisión. Afirmó, entonces, que ambas partes se habían valido de su trabajo de intermediación y asesoramiento, pero habían sorteado el pago de su comisión mediante el sencillo trámite de firmar el contrato de alquiler sin su participación. Hizo referencia al intercambio epistolar habido entre las partes, en el cual Sapienza habría reconocido su intermediación en las negociaciones tendientes al alquiler del inmueble a ?Día Argentina S.A.?, no obstante lo cual en momento alguno se avino a abonarle la comisión correspondiente, motivo por el cual se vió forzado a promover la presente acción. Finalmente, hizo mención a la procedencia de la comisión por su intermediación y que cada demandada debía abonarle por ese concepto la suma de \$ 138.000, con más el IVA correspondiente,

además de los intereses devengados desde la fecha en que concluyeron sus tareas de intermediación, es decir, desde el mes de noviembre de 2012 hasta su efectivo pago. (2) Luego de ciertas vicisitudes acaecidas en el inicio del proceso, la codemandada ?Día Argentina S.A.? arribó a un acuerdo con el accionante, el cual fuera anejado a fs. 68/9, por cuyo intermedio dicha codemandada se comprometió a abonar a este último la suma de \$ 69.000, más IVA, ?en concepto de comisión por las tareas llevadas adelante para el alquiler del local comercial ubicado en José Bonifacio n° ...? de esta Ciudad y el importe de \$ 5.066,20 en concepto de pago del 50 % de la tasa de justicia y costas allí pactadas, dejándose constancia que, una vez percibidos los importes indicados, nada más tenía la actora para reclamar a ?Día Argentina S.A.? por ningún concepto en la medida en que tal acuerdo fuera homologado por el juzgado. Luego de manifestar el accionante que continuaba la acción contra la codemandada Sapienza, reiteró el pedido de homologación del acuerdo (véase fs. 71) y el Juzgado interviniente en la anterior instancia decidió finalmente homologar el mencionado acuerdo, subsistiendo el proceso únicamente en función de la acción deducida contra la codemandada Sapienza (fs. 72). (3) Corrido el pertinente traslado de ley respecto de esta última codemandada -Miriam Alicia Sapienza-, dicha parte contestó la acción a fs. 139/50 y solicitó el íntegro rechazo de ella, con costas. Liminarmente, efectuó una negativa general y pormenorizada de los hechos invocados en el escrito inaugural, así como de la documentación acompañada por la contraria. Reconoció ser la propietaria del inmueble sito en la calle José Bonifacio n° ... de esta Ciudad, como así también que vive en una unidad funcional ubicada en la planta alta de dicho inmueble, siendo este último lugar donde además funciona su consultorio odontológico. Destacó que conocía al actor desde el año 2007, cuando en función de la división del condominio existente con su padre y su hermana, ésta se contactó con la inmobiliaria a los fines de tasar las unidades funcionales. Agregó que el inmueble de marras era una propiedad familiar y estaba ocupada por el taller mecánico de su padre, pero que, con motivo de la división del condominio producto del fallecimiento de su progenitor, Sapienza obtuvo la titularidad de dicho inmueble, hecho que ocurrió en el mes de julio de 2007. Explicó que, entre los pacientes de su consultorio odontológico se encontraba la Sra. Silvia Catanese y su padre que formaban parte de la inmobiliaria ?Nuevas Propiedades?; agregando que dicha inmobiliaria, en numerosas oportunidades, intentó interesar a su parte para que procediese a la venta del inmueble, a lo cual siempre se había negado. Desconoció que -por fuera del marco precedentemente señalado- su parte hubiese contactado al actor para ofrecer en alquiler el inmueble de que se trata, así como que, a mediados del año 2012 el galpón hubiese estado ocupado en virtud de un contrato ?vencido?, habida cuenta que conforme lo acreditó con el contrato que adjuntó, la vigencia de la locación a esa fecha se extendía desde el 01.07.2008 hasta el 30.06.2013, motivo por el cual resultaría inverosímil que le hubiese encomendado la locación del inmueble al accionante en el contexto referido. Manifestó que tanto el accionante como Catanese, cada vez que iban a atenderse a su consultorio, intentaban interesarla con el ofrecimiento de nuevos emprendimientos, en una constante búsqueda de clientes y/o productos inmobiliarios para comercializar, pero que su respuesta a esas iniciativas siempre fue negativa. Negó cualquier tratativa con el mencionado Sr. Miranda, a quien no conocía, como así también que éste pudiese tener algún tipo de representación con ?Día Argentina S.A.?. Descartó que el actor y Miranda hubiesen visitado juntos, o en forma separada, el galpón de su propiedad, así como que ello hubiese sido con su conocimiento y/o consentimiento o que el mencionado en último término hubiese visitado el galpón con la intención de alquilarlo por sí o por otra persona. Reconoció -eso sí- que, en el mes de octubre de 2012, se presentó un sujeto que se identificó con el nombre de Edgardo y que dijo representar a la inmobiliaria ?Nuevas Propiedades?, aduciendo que estaba buscando inmuebles en alquiler en la zona y que podían tener interesados en dicho inmueble. Aseveró que, como el local se encontraba alquilado por nueve (9) meses más y nada hacía pensar que el locatario no prorrogaría el contrato de alquiler, no se avanzó en dicha conversación. Negó que hubiesen mediado negociaciones con su parte sobre el supuesto borrador del contrato de locación, ni sobre el precio de alquiler y, menos aún, que su parte hubiese formulado manifestación alguna al respecto. Desconoció que por cuenta del actor hubiesen existido promesas a ?Día Argentina S.A.? o a cualquier persona respecto del alquiler el inmueble de su parte, negando también que hubiese existido autorización alguna de su persona para la locación del inmueble en cuestión. Puso de resalto que, sorpresivamente con fecha 03.12.2012, tomó conocimiento que su inquilino iba a desocupar anticipadamente el inmueble, lo que ocurrió hacia fines de enero de 2013; en prueba de lo cual adjuntó copia del acta de constatación del inmueble que se labró luego de la desocupación, de la cual resultaba el deplorable estado en que fue dejado el local por el anterior locatario. Relató que, durante el período enero/mayo de 2013, procedió a reparar el inmueble a efectos de que estuviese en condiciones para ser alquilado, y que en el mes de abril de 2013 publicó el inmueble en diversos sitios de internet y que en mayo de ese año se presentó el Sr. Horacio Lavia, en carácter de encargado exclusivo de la zona correspondiente al ?Departamento de Expansión? de ?Día Argentina S.A.?, manifestando interés en el alquiler del local; añadiendo que, luego de varias reuniones y conversaciones telefónicas, con fecha 24.05.2013, se terminó suscribiendo el contrato de alquiler sobre el local, entregándose las llaves el día 24.06.2013. Admitió que, con posterioridad a la celebración del contrato, recibió una carta documento remitida por el actor reclamando el cobro de la comisión aquí pretendida, la que fue contestada en los términos que transcribió, cuestionando la procedencia de esa comisión, como así

también, subsidiariamente, el porcentaje pretendido, requiriendo como consecuencia de todo ello el rechazo íntegro de la acción incoada. (3) Sustanciado el proceso, abierta la causa a prueba y luego de producidas aquellas de que da cuenta la certificación actuarial de fs. 287 y vta., se adoptaron las providencias que emergen de los decretos obrantes a fs. 290, fs. 292 y fs. 296, declarándose clausurado luego el período probatorio y poniéndose los autos para alegar, habiendo hecho uso de tal derecho tanto la parte actora como la demandada subsistente Miriam Alicia Sapienza, conforme piezas que lucen agregadas a fs. 305/8 y fs. 310/17, respectivamente; dictándose -finalmente- sentencia definitiva a fs. 320/25 vta. II.- LA SENTENCIA APELADA. En el fallo de primera instancia -dictado como ya se dijo a fs. 320/25 vta.-, la Señora Juez de grado hizo lugar a la acción promovida por el actor contra la accionada Miriam Alicia Sapienza, a quien condenó a abonar al primero -dentro del plazo de diez (10) días de que quedase firme el pronunciamiento- la suma de pesos ciento cincuenta mil (\$ 150.000), con más sus respectivos intereses a calcularse desde el vencimiento de la intimación al pago de la comisión cursada mediante carta documento cuya copia obra en fs. 19 -25.11.2013- y hasta su efectivo pago a la tasa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento a treinta (30) días. Dispuso también que las costas del proceso fueran soportadas por la demandada subsistente, dada su condición de parte vencida en el litigio (68:CPCC), debiendo descontarse proporcionalmente las abonadas por la codemandada ?Día Argentina S.A.?, conforme acuerdo celebrado en fs. 68/9. Para así decidir, la sentenciante tuvo en cuenta que el actor perseguía en autos el cobro de su comisión como corredor en virtud de haber intermediado en la locación celebrada entre ambas codemandadas en relación al inmueble sito en la calle José Bonifacio ..., de esta Ciudad, en una operación que, originalmente, se vio frustrada porque Sapienza habría desistido de su intención de alquilar el inmueble, pero que finalmente se concluyó cuando las demandadas celebraron directamente entre sí el respectivo contrato de locación. A su vez, habida cuenta que la accionada Sapienza desconoció haber autorizado al actor para ofrecer en locación el inmueble de marras, como así también la intervención de éste último en el contrato de alquiler que aquella celebró con ?Día Argentina S.A.?, la magistrada juzgó que correspondía dilucidar si había existido realmente la intermediación profesional invocada por Torres como destinada a que Sapienza y ?Día Argentina S.A.? celebrasen el contrato mencionado. Arguyó así que, analizada la prueba colectada en la causa en los términos previstos por el CPCC:377, se encontraba a su juicio suficientemente acreditada la intervención del reclamante en la celebración del contrato de alquiler en cuestión. Puso de resalto en ese sentido y en primer lugar que el acuerdo celebrado en fs. 68/9 con la codemandada ?Día Argentina S.A.?, en virtud del cual esta última se avino a abonar una suma en concepto de comisión, más I.V.A., más las costas proporcionales del juicio, debía ser interpretado como un expreso reconocimiento por parte de dicha codemandada de la real participación del actor en la celebración del negocio, constituyéndose en un elemento probatorio dirimente si se consideraba que dicho reconocimiento emanaba de una de las partes contratantes de la relación locativa. Afirmó también que la declaración del testigo Jorge Walter Miranda (fs. 259/62), empleado de ?Día Argentina S.A.? del sector ?Expansión de Tiendas Propias?, daba cuenta de haber conocido a Sapienza por habérsela presentado en el año 2012 la inmobiliaria ?Nuevas Propiedades?, aclarando que vieron el inmueble dos (2) veces y que Sapienza les abrió el local al Sr. Edgardo Fernández, empleado de la inmobiliaria ?Nuevas Propiedades?, y al testigo, habiendo intercambiado mails con ambos. Señaló que el testigo declaró haber redactado el proyecto de contrato, proyecto al que se le introdujeron algunas modificaciones de las cuales algunas fueron hechas por la inmobiliaria y que se pactó un alquiler de \$ 23.000 mensuales, como así también que el contrato no llegó a celebrarse en una primera instancia debido a que la propietaria desistió de firmarlo por los cargos impositivos que debía abonar pero que, no obstante lo cual, finalmente terminó siendo suscripto sin participación de la inmobiliaria. Para así concluir, la juzgadora entendió que la observación a la declaración testimonial de Miranda formulada por la demandada a fs. 266/72 no enervaba la eficacia probatoria de esa prueba en la medida en que su lectura no evidenciaba ambigüedades ni contradicciones, más allá de que no existían otras pruebas en autos que controvirtiesen lo declarado por ese testigo. Explicó que la accionada invocó como argumento defensivo que, en la época en que Miranda visitó el inmueble con personal de la inmobiliaria, no tenía interés en buscar nuevo inquilino pues aquél ya se encontraba alquilado hasta el mes de junio de 2013 y sólo se enteró del adelanto de la desocupación a través de una carta documento que recibió el 03.12.2012. Consideró, sin embargo, que pese a que el inmueble se encontraba alquilado a un tercero hasta junio de 2013, no se había probado que la intención de devolver el local en diciembre de 2012 hubiese sido originada en la voluntad del locatario anterior, al no haberse acompañado la carta documento que la codemandada dijo haber recibido el 03.12.2012, la cual también podría haber arrojado luz a este respecto. Ello, sumado al mal estado en que fue restituído el inmueble conforme acta de constatación copiada a fs.86 bis/87, autorizaba a inferir que la relación con el locatario anterior no debió haber sido óptima, lo que le daba sustento a lo argüido por el actor en el sentido que Sapienza -frente a esa disconformidad- accedió a mostrar el inmueble a posibles nuevos inquilinos, tal como lo señaló Miranda en su declaración testimonial. Argumentó también la sentenciante que tampoco había probado la demandada que ?Día Argentina S.A.? la hubiese contactado personalmente a través de Horacio Lavia y con absoluta independencia del conocimiento previo de la existencia del inmueble para alquilar a través de la gestión del actor;

resultando inexplicable en este marco que dicha accionada hubiese desistido de la declaración testimonial de aquél, como finalmente ocurrió. Apuntó que se adicionaba a todo ello el hecho de que el actor acompañó al proceso un supuesto ?proyecto? de contrato casi idéntico al que finalmente suscribieron las partes (fs. 8/17), lo cual sería indicativo de que algún grado de participación habría tenido aquel en las negociaciones habidas entre las codemandadas, tornándose de esa forma en verosímil la posibilidad de que, efectivamente, haya sido la inmobiliaria del actor quien acercó a las partes e intentó concluir el contrato que en esa oportunidad no se celebró por negativa de Sapienza; quien, no obstante ello, unos meses después concertó directamente el mismo contrato de alquiler con quien fuera presentado por el corredor, omitiendo pagar la comisión pertinente. Destacó que, en esas circunstancias, la pretensión de cobro de comisión incoada por el accionante debía prosperar, puntualizando que no obstaba a ello el incumplimiento de lo dispuesto por la ley 20.266:36,d (TO, ley 25.028) -que resultaba aplicable al caso aún cuando dicha norma se encontrara derogada en virtud de lo dispuesto en la ley 26.994, por imperio del CCyC:7-, puesto que si bien la norma señalada exigía convenir por escrito lo concerniente a la autorización que pudiese otorgar el comitente al corredor, lo cierto era que la sanción por tal carencia no era la pérdida de la comisión, de manera tal que el argumento era inaudible a los efectos del rechazo de la demanda. Argumentó además que el corredor realizaba una tarea que se limitaba a intermediar entre la oferta y la demanda para ayudar a promover la conclusión de contratos relativos a inmuebles (compraventa, locación, etc.), razón por la cual el derecho del corredor a la comisión nacía cuando quedaba concretado el acuerdo en cuya celebración medió, sin que pudiese sustraerse a su pago aquélla que se vio beneficiada por la actividad del mediador a través de la invocación de no haberse formalizado por escrito la autorización para la intermediación, cuando, como en el caso, autorizó personalmente al corredor a mostrar el inmueble a quien después resultó su locataria, en tanto conducta que no se compadecía con los criterios establecidos por el CCyC: 9 y 10. Refirió que la conclusión del contrato por las partes directamente interesadas, al crear una relación jurídica entre ellas, hacía nacer en favor del corredor el derecho a percibir una comisión. Adujo que el corredor inscripto tenía derecho a una comisión aunque hubiese sido separado de la gestión, siempre que el negocio se concluyese en términos sustancialmente iguales a los por él propuestos, ya que, invariablemente, se reconoció el derecho del corredor al cobro de la comisión cuando ha sido merced a su intermediación que pudo concertarse la operación y aún cuando posteriormente las partes hubiesen prescindido de él o hubiesen concluido la operación directamente. Arguyó que tampoco resultaba admisible el cuestionamiento formulado con sustento en el carácter personal e indelegable de la actividad del corredor, pues ello no impedía que el corredor pudiese valerse de auxiliares o empleados para realizar ciertas actividades, como ser la muestra del inmueble al cliente. Preciso que, de conformidad con la legislación vigente a la fecha en que se celebró el contrato de locación -24.05.2013-, el corredor tenía derecho a cobrar una remuneración por los negocios en los que hubiese intervenido, conforme a los aranceles aplicables en la jurisdicción y, a falta de ellos, los que se establecieran por acuerdo de partes o por el uso, y en defecto de estos la que fuera determinada judicialmente. Aclaró, asimismo, que interviniendo un solo corredor, éste tenía derecho a percibir retribución de cada una de las partes (ley 20.266:37).- Resaltó que, toda vez que en autos no se acreditó que entre las partes existiese un convenio, siquiera tácito, respecto de la comisión del corredor, correspondía aplicar en esta jurisdicción la Resolución N° 300 dictada por CUCICBA que disponía para las locaciones urbanas una comisión del 5 % al 6 %. Concluyó en ese marco que, dado que el actor limitó su reclamo al 5 % en concepto de comisión, correspondía fijar el monto de la comisión que debía abonar la demandada en la suma de \$ 150.000, más I.V.A., que resultaba de computar ese porcentual sobre el monto del alquiler celebrado conforme constancias copiadas en fs. 94/100; suma que devengaría los intereses indicados supra. Sobre esa base, la Sra. Juez a quo recepitó la acción incoada por el accionante, condenando a la demandada Sapienza a abonar al primero la suma indicada supra, con más sus respectivos intereses; imponiendo las costas del proceso a cargo de esta última, dada su condición de parte vencida en la contienda (CPCC:68). III.- LOS AGRAVIOS. Contra dicho pronunciamiento se alzó únicamente la demandada Miriam Alicia Sapienza, conforme pieza que luce agregada a fs. 329, recurso que fue fundado a fs. 341/58 vta., mediante el memorial que fue contestado por la accionante a fs. 360/5. Se agravio dicha parte de que la Sra. Juez de grado hubiese concluido en que existió intermediación profesional de corretaje por parte del actor en la celebración del contrato de locación entre ?Día Argentina S.A.? y su parte, pese a que nunca otorgó su consentimiento para que la parte accionante efectuase negocio jurídico alguno sobre el local de su propiedad. Se quejó, asimismo, de que la Magistrado a quo no hubiese valorado, por un lado, que de la prueba producida en la causa surgía que el local en cuestión, a la fecha de los hechos, se encontraba aún alquilado a un supermercado chino -cuyos locatarios fueron quienes más tarde rescindieron dicha contratación- y, por otro lado, que en la celebración del contrato de locación firmado ulteriormente entre su parte y el nuevo locador (?Día Argentina S.A.?) no intervino el accionante. De su lado, criticó que la anterior sentenciante no hubiese apreciado que la circunstancia de que ?Día Argentina S.A.? hubiese solicitado a Torres gestiones de corretaje inmobiliario no implicaba que esto obligase para siempre a las personas que pudo haber llevado a visitar el local por negocios futuros en los que no intervino. Se agravio también de que la Señora juez a quo no hubiese efectuado referencia alguna a las normas que reglaban la actividad del corretaje, una de las cuales (el art. 36, inc. d de la ley

25.028) imponía al corredor la firma por escrito de la autorización o contrato, el cual necesariamente debía contener las instrucciones relativas al negocio y condiciones de operación, entre las que se encontraba la concerniente a la contraprestación a percibir por parte del corredor. Añadió la quejosa que no existiendo el referido instrumento escrito, mal podía argumentarse que se hubiese devengado obligación alguna de su parte relativa al pago de comisiones al corredor. Controvirtió también la quejosa que la sentenciante hubiese efectuado una correcta valoración del testimonio de Jorge Miranda -empleado de ?Día Argentina S.A., encargado del sector de ?Expansión de Tiendas Propias?, toda vez que era inverosímil que más de tres (3) años después de acaecidos los hechos, dicho testigo recordase en detalle todos los datos que conformaban la información brindada en su declaración sobre cómo sucedieron los acontecimientos materia de este litigio. Se quejó también la apelante de que la juzgadora hubiese conferido un excesivo valor al proyecto de contrato acercado por el actor, casi idéntico al que finalmente suscribieron su parte y ?Día Argentina S.A.?, sin considerar que dicho instrumento era el que utilizaba habitualmente dicha sociedad supermercadista para la celebración de todas sus locaciones. Reprochó, además, que la Señora Juez a quo no hubiese valorado que, en el mejor de los casos para el accionante, las únicas personas que se adjudicaban la realización de labores de intermediación por ?Nuevas Propiedades? eran Silvia Catanese y Edgardo Fernández, quienes no se encontraban habilitados para actuar como corredores por dicha inmobiliaria, no correspondiendo -pues- el pago de los honorarios pretendidos por el accionante en representación de aquélla.

Controvirtió, a su vez, la recurrente de que la Señora Juez de grado hubiese soslayado que su parte nunca obró de mala fe, ni menos aún, incurrió en una situación de abuso de derecho, pues nadie podía conocer que ulteriormente a la época que el actor indicaba que se realizaron sus gestiones de corretaje (octubre/noviembre de 2012), el titular del supermercado chino allí explotado desocuparía el local el 30.01.2013, quedando disponible recién allí para su alquiler. Se agravó así la apelante de que la Sra. Juez de grado hubiese impuesto a cada una de las partes beneficiadas con el negocio una comisión del 5 %, cuando ello no era lo que se desprendía de la Resolución n° 300, dictada por CUCICBA. Impugnó también, finalmente, la forma en que fueron impuestas las costas del proceso, particularmente en caso de procederse a la revocación de la sentencia, supuesto en el que los gastos causídicos del juicio deberían ser afrontados enteramente por el accionante. IV.- LA SOLUCIÓN. (1.) Aclaración preliminar. En primer lugar, cuadra dejar establecido que la controversia suscitada en autos habrá de decidirse conforme a las disposiciones del Código Civil (CC) y del Código Comercial (CCom) en sus textos originarios por entender en lo pertinente para el caso, que resultan inaplicables las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial sancionado por la ley 26.994 que entrara en vigor el 01.08.2015.

Señálase a este respecto que la resolución de los problemas inherentes a los conflictos inter-temporales provocados por el cambio legislativo que introduce el nuevo Código Civil y Comercial exige ahondar en los alcances del nuevo art. 7 CCCN en aquellos casos en los que quepa plantearse la pertinencia de la aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Para ello, se observa que de la comparación entre los anteriores artículos 2 y 3 del Código Civil y los actuales artículos 5 y 7 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación surge que, salvo por la inclusión en este último de la referencia al principio de la favorabilidad respecto de las relaciones de consumo, las reglas conservan un paralelismo en su redacción, que torna vigente la rica elaboración doctrinaria y jurisprudencial civilista existente desde la reforma introducida por la ley 17.711 (cfr. Uzal, María Elsa, ?Nuevo Código Civil y Comercial: la vigencia temporal con especial referencia al Derecho Internacional Privado?, Revista Código Civil y Comercial -Director: Dr. Héctor Alegría-, ed. La Ley, N° 1, Julio 2015, págs. 50-60).

Es de destacar que el art. 5 establece que las leyes rigen después del octavo día de su publicación oficial, o desde el día que ellas determinen. En el caso, dispuso que dicho cuerpo entrara en vigencia el 01/08/2015. De otro lado, el art. 7, indica la manera en que han de efectivizarse los efectos de las leyes que se dicten con relación al tiempo y a las relaciones preexistentes. Dicha norma establece, textualmente, que "a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?". Esta última alternativa, impone ahondar en los alcances del mentado art. 7 CCCN en aquellos casos en los que, como en el que nos ocupa, se plantee alguna duda o controversia sobre la debida aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Debe repararse en que la interpretación de la norma de aplicación tiene como pilares dos principios fundamentales: la irretroactividad de la ley -salvo disposición en contrario, que en ningún caso podrá afectar derechos amparados con garantías constitucionales- y su aplicación inmediata, a partir de su entrada en vigencia "aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes". Cabe profundizar aquí, en el primero de esos principios, esto es, aquél que veda toda posible aplicación retroactiva no prevista expresamente y que lleva de la mano a precisar cuándo una ley es retroactiva, lo que presenta particulares dificultades si se trata de hechos in fieri, es decir, en curso de desarrollo. Ello, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso, puede implicar una indebida aplicación retroactiva.

Debe recordarse que se ha dicho que se configurará una aplicación retroactiva de la ley: a) cuando se vuelva sobre la constitución o extinción de una relación o situación jurídica anteriormente constituida o extinguida; b) cuando se refiera a los efectos de una relación jurídica ya producidos antes de que la nueva ley se halle en vigencia; c) cuando se atribuyan efectos que antes no tenían a hechos o actos jurídicos, si estos efectos se atribuyen por la vinculación de esos hechos o actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley; d) cuando se refiera a las condiciones de validez o efectos en curso de ejecución que resulten ser consecuencias posteriores de hechos ya cumplidos, con valor jurídico propio, en el pasado y que derivan exclusivamente de ellos, sin conexión con otros factores sobrevinientes; e) cuando se trata de situaciones jurídicas concurrentes que resultan de fuentes de derecho diferentes que entran en conflicto y pueden suscitar desigualdades entre los titulares de esas relaciones, precisamente, porque dado que cada una de ellas nace de causas diferentes, cada una debe soportar la competencia de la ley que corresponde al momento de su constitución, de sus efectos o de su extinción, según el caso (confr. Roubier P., *¿Les conflicts des lois dans le temps?*, t.1, págs. 376 y sigs.; Borda G. *¿La reforma del código civil. Efectos de la ley con relación al tiempo?*, E.D. t. 28 pág.809; Coviello y Busso, citados por LLambías J.J., *¿Tratado de Derecho Civil. Parte General?*, t. 1, pág. 144/5, en nota 68 bis; Uzal, ob. cit. nota 1, pág. 52).

Así, si la modificación legal sobreviene estando en curso la constitución, adquisición, modificación o extinción de un derecho, la nueva ley modificará esas condiciones de constitución, adquisición, modificación o extinción del derecho de que se trate, en tanto esas relaciones no se hallen ya consumidas con efectos jurídicos propios en el pasado, de modo que revistan el carácter de derechos adquiridos, debiendo el juzgador examinar las circunstancias de cada caso concreto atendiendo con ese sentido a la directiva legal (cfr. Uzal, ob. cit., pág. 52/53). Ya se ha destacado que la determinación de si se está frente a una aplicación retroactiva presenta particulares dificultades cuando se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo y que es imprescindible distinguir si se trata de situaciones que se encuentran en lo que puede describirse como una fase dinámica de la relación, en la que ésta nace o muta (su constitución o extinción) o si, en cambio, se capta esa relación en una fase estática, cual sería aquella que concierne a sus efectos ya producidos y/o con valor jurídico propio, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso concreto, puede implicar una indebida aplicación retroactiva, sobre hechos o situaciones jurídicas del pasado. En el marco fáctico legal del sub judice las circunstancias de hecho del caso permiten concluir en que la aplicación de las nuevas modificaciones que pudiera haber introducido el Código Civil y Comercial de la Nación en la materia no resultan de aplicación. Ello así toda vez que, de aplicarse las disposiciones contenidas en ese Código se vería afectado el principio de irretroactividad de las leyes consagrado por el art. 7 del mismo cuerpo legal, pues de otro modo se alterarían los efectos de una relación jurídica, ya producidos antes de que el nuevo Código se hallase en vigencia, volviendo sobre una relación o situación jurídica ya constituida anteriormente con efectos jurídicos propios en el pasado, atribuyendo efectos que antes no tenían a actos jurídicos, por la vinculación de esos actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley. En consecuencia, corresponde dejar establecido que en autos se resolverá el recurso traído a conocimiento de este Tribunal conforme las normas que se encontraban vigentes al tiempo en que acaecieron los hechos que son materia de juzgamiento. (2.) El thema decidendi. Esclarecido ese aspecto de la cuestión, entiendo entonces que el thema decidendi en esta Alzada reside en dilucidar, a la luz de los distintos agravios planteados por la recurrente, si resultó acertada o no la decisión de la Señora Juez de grado consistente en haber considerado que medió la intervención del accionante en condición de corredor en el marco de la celebración del contrato de locación anudado entre las codemandadas y que, como consecuencia de ello, correspondía reconocer en favor del actor la suma de pesos ciento cincuenta mil (\$ 150.000) en concepto de comisión por las gestiones de corretaje inmobiliario realizadas por aquél, en orden a la concertación del contrato de alquiler entre *¿Día Argentina S.A.?* y Miriam Alicia Sapienza respecto del inmueble sito en la calle José Bonifacio ..., de esta Ciudad, de propiedad de esta última. A su vez y en función de la conclusión a que se arribe en el examen de esa cuestión, corresponderá examinar también lo relativo a la forma en que deben ser soportadas las costas del proceso, aspecto éste sobre el que también medió reproche por parte de la accionada. Al esclarecimiento de tales cuestiones corresponde -entonces- pasar a abocarse seguidamente, comenzando por efectuar una breve descripción de los antecedentes del caso. Veamos. (3.) Breve descripción de los antecedentes fácticos del sub-lite. Las partes están contestes en que la demandada Sapienza es propietaria del inmueble ubicado en la calle José Bonifacio ... de esta Ciudad, como así también en que Sapienza y *¿Día Argentina S.A.?* celebraron el contrato de locación relativo al citado inmueble, cuya copia obra agregada a fs. 94/9 vta. Tampoco está en discusión que el accionante se desempeña como corredor inmobiliario, con matrícula vigente, desarrollando su actividad al amparo de la cobertura que suministra la inmobiliaria *¿Nuevas Propiedades?*, como así tampoco que la accionada lo conocía en ese carácter con anterioridad a los hechos que son materia de debate en el sub lite y que, además, había recibido reiteradamente de éste sucesivas ofertas y/o propuestas de contrato en relación al inmueble de la calle Bonifacio, discrepando meramente las partes en cuanto al contenido de esa vinculación en el sentido de si involucró, o no, una intermediación efectiva entre la recurrente y la codemandada *¿Día Argentina S.A.?*. Por último, surge de las actuaciones que el accionante Torres y la codemandada *¿Día Argentina S.A.?* celebraron durante la tramitación del juicio un acuerdo

-obstante a fs. 68/9- por medio del cual esta última se comprometió a abonar al primero la suma de \$ 69.000, más I.V.A., en concepto de comisión por las tareas llevadas adelante por Torres para el alquiler del local comercial indicado más arriba, y el importe de \$ 5.066,20, en concepto de pago del 50 % de la tasa de justicia (véase fs. 68), acuerdo que fue homologado a fs. 72, por no haberse considerado a dicho acuerdo contrario al orden público, la moral y las buenas costumbres. Cabe acotar que no hay evidencias a lo largo del proceso de que dicho acuerdo no haya sido debidamente cumplido por sus celebrantes. Frente a tal contexto fáctico y al hecho cierto de la conclusión del contrato de locación sobre el inmueble sito en la calle José Bonifacio ... de esta Ciudad entre ?Día Argentina S.A.? y la codemandada Sapienza, cuadra ingresar en el tratamiento del antes referido ?thema decidendi?, o sea en la decisiva cuestión controvertida que subyace en el sub lite relativa a si existió o no una efectiva actividad de intermediación y asesoramiento por parte de Hugo Roberto Torres tendiente a procurar el alquiler del inmueble en cuestión y, en caso afirmativo, si dicha actividad es merecedora de retribución. A tales fines, se muestra conducente comenzar por efectuar una breve referencia sobre la naturaleza jurídica del corretaje y a las reglas que determinan el derecho al cobro de la comisión por parte del corredor por su intervención en operaciones de esta índole. (4.) Naturaleza jurídica del corretaje inmobiliario. Liminarmente, cuadra señalar que ?corredor? es la persona que -en ejercicio de su profesión habitual- vincula a quienes están interesados en realizar cierto negocio con el propósito de que éste efectivamente se lleve a cabo, encuadrándose dentro de la figura legal del corretaje el contrato mediante el cual una de las partes, admitiendo ser inmobiliaria dedicada a la intermediación en la compraventa de inmuebles, asume la obligación de buscar un interesado en adquirir el bien cuya autorización de venta le es concedida (cfr. esta CNCom., esta Sala A, 26.09.2006, mi voto, in re ?Galcerán Carlos F. c/ Díaz María Mercedes y otros s/ sumario?). En tal sentido, ?corredor? es la persona que -en ejercicio de su profesión habitual- vincula a quienes están interesados en realizar cierto negocio con el propósito de que éste efectivamente se lleve a cabo, realizando su actividad en forma independiente (cfr. esta CNCom., esta Sala A, 20.12.2007, in re ?Laurenzano Propiedades S.H. c/ Doval María Valeria s/ ordinario?; idem, 16.09.2006, in re ?Galcerán, Carlos c/ Díaz María Mercedes y otros?). Como contraprestación el corredor tiene derecho a una retribución por su intermediación, asumiendo el riesgo de su actuación frente al público (cfr. Adolfo A. N. Rouillon, ?Código de Comercio - Comentado y Anotado?, Ed. La Ley, Bs. As., 2005, pág. 144). Sin embargo, vale aclarar que para tener el corredor derecho a la comisión referida, no basta únicamente con la realización del negocio, sino que es de menester que éste corresponda efectivamente a su actuación, dado que es de la esencia de la actividad mediadora que la conclusión del contrato sea resultado de su trabajo y eficaz gestión (cfr. esta CNCom., esta Sala A, 20.12.2007, in re ?Laurenzano Propiedades S.H. c/ Doval María Valeria...?, cit. supra; idem, 28.02.1995, in re ?Núñez Méndez, Estrella c/ De Basile, Amelia?, LL, 1996-B-251). Así pues, la regla es que dicha comisión se devenga cuando el negocio se concluye y siempre y cuando esa conclusión tenga por antecedente la intermediación del corredor. Cuadra recordar que la misión de aquel no se limita a prestar sus servicios genéricamente, sino que su prestación tiene un fin concreto, que es la obtención de un resultado constituido por la conclusión de un negocio jurídico cuya causa fuente fue la intermediación del auxiliar. Y este extremo es indispensable para que el corretaje adquiera su fisonomía típica de ?locatio operis?, ya que mientras el negocio encomendado no haya llegado a su conclusión el corredor carece del derecho a reclamar el cobro de comisión. Como lo señala Bolaffio (Derecho Comercial, Parte General, t. II, n° 177, pág. 497), el corredor debe prever también esta eventualidad; ya que al prestar su obra sabe que corre el riesgo de inútiles fatigas. Es que la remuneración del mediador es prometida y esperada con la condición sobreentendida del éxito y condicionada a que tal éxito fuera consecuencia de su labor, de modo que si esto no se da no existe derecho a reclamar el pago de comisión alguna por el trabajo realizado (cfr. Fontanarrosa, ?Derecho Comercial Argentino?, Parte General, t. I, pág. 403, pág.542; Zavala Rodríguez, ?Código de Comercio Comentado, Bs. As. Depalma, 1964, pág.164, esta Sala, 10.6.1980, in re ?Turturro José A. c. Oliveira Cesar José?, id. 14.5.1982, ?Coferco Comercio e Industria S.A. c/ Cervecería Santa Fe S.A.I.C. y F.?; idem, 16.09.2006, in re ?Galcerán...?, cit supra). Esto es así, por cuanto -en el corretaje- la retribución del intermediario se halla esencialmente subordinada a la existencia de negocio concluido, pues lo que se remunera es el resultado útil de la gestión emprendida y no los trabajos o servicios prestados con independencia del ?opus? obtenido (Sala C, 30.10.1987, in re ?Tomagelli Juan c/ Goldstein Abel?, id. 1.6.1988; id. Sala E, 1.6.1988, in re ?Manzolido Francisco c/ Dvorkin Ángel?; id. 24.7.1989, in re ?Sánchez Idiart Carlos A. c/ Lambre Carlos A.?; id. 8.3.90, in re ?Peralta Ramos Eva c/ Mañas Daniel?; Sala B, 17.7.95, ?De Olazábal Propiedades c/ Rovelli Horacio E y otro?; id, Sala D, 24.5.1993, ?Franco David c. Suarez Mario y otro?; id. 12.10.1994, in re ?Muñiz Honorio Pedro c/ Garrido Parente Antonio y otro?; etcétera). Lo mismo acontece cuando, concluido el contrato, ese no hubiera sido producto del ?opus? del corredor -pactum proxenecticum-, pues lo que da derecho a obtener la retribución es justamente el hecho de que haya sido el servicio prestado por el corredor, y más concretamente su intermediación, aquello que determinó que el contrato haya sido finalmente celebrado (cfr. CNCom., Sala A, 16.09.2006, in re ?Galcerán...?, cit supra). En este sentido, cabe señalar, finalmente, que el art. 37 de la Ley 20.266 (incorporado por Ley 25.028 art.1°) es claro en cuanto dispone que: ?La remuneración se debe...cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargare la conclusión a otra persona o la

concluyere por sí mismo?. La clave de innumerables dudas sobre el derecho de cobro del corredor, estará dada, entonces, en la demostración de que su actuación tiene nexo de causalidad con la operación concluida (cfr. esta CNCom., esta Sala A, 26.09.2006, mi voto, in re ?Galcerán Carlos F. c/ Día ...?, cit. precedentemente). Ahora bien, a los fines propuestos supra cabe, pues, indagar si es posible subsumir la relación mantenida por los ahora litigantes en el corretaje, por ser éste el encuadre que procura darle el accionante en el sub-lite. Cabe recordar que el actor adujo haber realizado tareas de corretaje y asesoramiento destinadas a obtener el alquiler del inmueble objeto de la litis y que tanto Sapienza como ?Día Argentina S.A.?, se habrían valido de dichas gestiones desplegadas por su parte para finalmente concertar el contrato de locación, eludiendo luego el pago de la comisión debida (véanse fs. 57 vta./58 vta. del escrito inaugural). De su lado, la accionada Sapienza sostuvo que su parte no otorgó al accionante autorización alguna o mandato de ningún tipo referente al alquiler del inmueble de su pertenencia; hecho -éste- que estaría debidamente corroborado por el dato -no menor- de que el accionante Torres no acompañó a autos instrumento alguno que acreditase tal autorización o el mandato y/o gestión de corretaje invocados en sustento de la demanda. Justificó su postura, aduciendo que, en el mes de abril de 2013, publicó en distintos sitios de internet el alquiler del local, enfatizando que se ocupó personalmente de alquilarlo por su cuenta y sin intervención de terceros (véase fs. 142 de la contestación de demanda), negando haber contratado al actor como corredor para dicha operación y mucho menos haber acordado con él abonarle al actor una comisión del 5 % por su trabajo (v. fs. 145). A su vez, ?Día Argentina S.A.? celebró un acuerdo con el actor, el que fuera homologado judicialmente, mediante el cual convino en abonarle -tal como se anticipara- la suma de \$ 69.000, más I.V.A., dejando expresa constancia ambas partes que dicho monto se pagaba en concepto de comisión por las tareas llevadas adelante por Torres para el alquiler del local individualizado ut supra (véanse acuerdo de fs. 68/9 y su correspondiente homologación anejada a fs. 72). Tal acuerdo fue debidamente cumplido por ?Día Argentina S.A.?, confiriendo el actor formal carta de pago respecto de dicha accionada (véase fs. 74). Visto este cuadro de situación, corresponde dilucidar pues, si la actividad desarrollada por el corredor inmobiliario fue producto de una encomienda efectuada expresa o tácitamente por una u otra de las partes del negocio finalmente concluido, como así también si fue dicha gestión lo que condujo a que los contratantes celebraran el contrato aunque mas no sea en virtud del impulso inicial, pero decisivo de esa intervención, pues parece razonable y justo, para que el agente cobre su comisión, que baste con acreditar que el contrato concluido constituya, si no una consecuencia inmediata, por lo menos, una consecuencia mediata de la tarea de mediación hecha por el corredor, de modo tal que se pueda llegar a la convicción de que sin ella, teniendo en cuenta el orden normal de las cosas, el contrato no se hubiera realizado (véase: Fernández Gómez Leo, ?Tratado Teórico - Práctico de Derecho Comercial?, t. II, Ed. Depalma, Bs. As. 1988, pág. 388). Solo faltaría añadir antes de introducimos en ese análisis, que, contrariamente a lo argumentado por la recurrente, la existencia de una autorización escrita encomendando la gestión de corretaje al intermediario no constituye un requisito ni para el perfeccionamiento de ese vínculo jurídico ni menos tampoco, para obtener el cobro de la respectiva comisión. Basta con que exista la labor de intermediación cumplida por el corredor con la aquiescencia expresa o tácita del o de los contratantes intervinientes para que esta figura jurídica se vea configurada. Bajo estas premisas entonces, es que cabe ingresar en el análisis del material probatorio reunido en la causa. Al amparo de tales directivas y partiendo de la premisa de que finalmente Sapienza y ?Día Argentina S.A.? celebraron el contrato de alquiler en relación al inmueble que nos ocupa, corresponde ahora examinar qué es lo que surge de las probanzas arrojadas a la causa. Veamos. (5.) La existencia de una real intermediación del actor en calidad de corredor relativa a la locación del inmueble de marras. A este respecto, resulta decisivo comenzar por determinar si existió -o no- en el sub-lite una real intermediación por parte del accionante susceptible de haber conducido a la celebración del negocio en cuestión entre las dos (2) codemandadas. Cuadra remarcar que el acuerdo arribado entre el actor y la codemandada ?Día Argentina S.A.?, a través del cual esta última se comprometió a abonarle al primero el importe que allí se estipuló en concepto de comisión por las tareas realizadas para la celebración del contrato de locación del establecimiento comercial de que se trata, constituye una primer evidencia de que esa intermediación realmente existió, tal como, acertadamente, lo señalara la Señora Juez de grado. Ello, no puede sino interpretarse -en coincidencia con lo aseverado por esta última- como un reconocimiento por parte de ?Día Argentina S.A.? de las tareas de corretaje llevadas a cabo por Torres en el acercamiento de las partes para la concertación del alquiler antedicho. No parece razonable interpretar que dicha codemandada hubiese reconocido el derecho al cobro de una comisión por parte del actor si realmente este último no hubiese tenido nada que ver en la conclusión del contrato. Es que no resulta lógico ni razonable presumir que una parte (mucho más tratándose de una sociedad comercial de cierta envergadura como la codemandada ?Día Argentina S.A.?) pueda llegar a asumir la obligación de pagar una considerable suma de dinero en concepto de comisión en favor de la contraria, sin una causa válida que lo justifique, esto es, sin implicar haber reconocido -previamente- el derecho de aquélla al cobro de dicho importe en la condición reclamada (cfr. arg. CCiv:499). Esta interpretación se ve robustecida por lo declarado por el testigo Jorge Walter Miranda, en su carácter de empleado de ?Día Argentina S.A.?, quien al momento de concluirse la operación desempeñaba funciones en el sector ?Expansión de

Tiendas Propias? de dicha compañía (véanse fs. 259/62). Dicho testigo dio cuenta de que conocía al actor por una gestión comercial inmobiliaria y que del mismo modo conocía también por esa misma razón a la codemandada Sapienza porque se la presentó en el año 2012 la inmobiliaria ?Nuevas Propiedades? para un alquiler de una propiedad ubicada en la calle José Bonifacio al ..., aproximadamente (véase interrogatorio obrante a fs. 238, juntamente con respuesta a la pregunta 1° de fs. 259/60). Frente a la pregunta de si el actor ofreció en alquiler el inmueble de la calle José Bonifacio y, en su caso, en qué carácter lo hizo, el deponente Miranda respondió afirmativamente; aclarando que vieron el local dos (2) veces y que la codemandada Sapienza les abrió dicho inmueble tanto a Edgardo Fernández -empleado de ?Nuevas Propiedades?- como al testigo (véase contestación a pregunta 2° de fs. 260). Puso de resalto también que intercambiaron emails y el proyecto de contrato elaborado por el declarante para que eventualmente se le efectuasen las modificaciones que considerasen pertinentes, las que fueron realizadas, una parte por la inmobiliaria y otra por la codemandada. Añadió el mentado testigo que el importe del alquiler pactado era de aproximadamente \$ 23.000. Continuó afirmando que, luego de un mes, la propietaria desistió por los cargos impositivos -IVA e Ingresos Brutos- que tenía tal operación, lo que generó que no tuviese más contacto con Sapienza porque en ?Día Argentina S.A.? le cambiaron de zona (véase respuesta a interrogante 2° de fs. 260, así como contestación a repregunta 5°, a fs. 261). Luego, cuando se le exhibió el borrador del contrato de locación acompañado a fs. 8/17, junto con el escrito inicial, manifestó que lo reconocía por ser el contrato que él envió (véase respuesta a pregunta 4°, a fs. 260). A continuación, frente al interrogante acerca de la fecha en que se produjo ese proceso de negociación, contestó que tuvo lugar entre septiembre y noviembre de 2012, aproximadamente (v. respuesta a repregunta 1°, a fs. 261). Finalmente, cuando se le preguntó cuál era el vínculo que relacionaba a ?Día Argentina S.A.? con ?Nuevas Propiedades?, el testigo enfatizó que concurrió a dicha inmobiliaria buscando propiedades y que ésta le ofreció el referido inmueble en alquiler (v. repregunta 2°, a fs. 261). A su vez, esta última declaración aparece respaldada también por la declaración brindada por el testigo Edgardo Fernández, empleado en relación de dependencia de ?Nuevas Propiedades?, que reúne además la condición de corredor inmobiliario matriculado (v. fs. 254/5), la cual se muestra coincidente con la ofrecida por Miranda en cuanto a que lo que vinculó al actor con las demandadas fue el ofrecimiento del local en alquiler ubicado en la calle José Bonifacio ... de esta Ciudad (véase interrogatorio de fs. 238, así como respuesta a pregunta 2°, de fs. 252), como así también en cuanto a que concurrieron juntos en dos (2) oportunidades al local a fin de realizar una visita y que les abrió Sapienza (v. respuesta a pregunta 2°, de fs. 252, y respuesta a interrogante 9°, de fs. 255). También concuerdan ambas declaraciones en punto a que a ?Día Argentina S.A.? le interesó la posibilidad de alquilarlo y que les envió un modelo de contrato, habiéndose realizado algunas correcciones al borrador de ese contrato (véase respuesta a interrogante 2° de fs. 253). Coincidió, asimismo, en punto a que tiempo después los llamó Sapienza, manifestando que no concluiría el contrato porque tenía un muy alto costo impositivo (v. contestación a pregunta 2° de fs. 253). Concordó también con el testigo Miranda en torno a que reconocía el borrador de contrato de locación anejado a fs. 8/17, agregando que lo reconocía, dado que había un texto escrito y una corrección hecha por él (v. respuesta a pregunta 4°, de fs. 253). Por último, el declarante Fernández también armonizó con el testigo Miranda en punto a que los hechos relatados sucedieron entre octubre y noviembre de 2012 (v. contestación a repregunta 2° de fs. 254). No se pasa por alto que la idoneidad de dichos testigos fue impugnada por la demandada Sapienza a fs. 266/72 vta., con fundamento en que declararon falsamente y con mendacidad, no solo por pedido y en interés de la parte actora, sino también en beneficio propio (fs. 266). Sin embargo, no son descalificables los testigos por el solo hecho de trabajar para una de las partes o tener alguna vinculación con ellas, siempre que pueda atribuirse seriedad y credibilidad a sus declaraciones. Tampoco es posible asignar entidad a esas observaciones, cuando se trata como en el caso de testigos ?necesarios? en razón de la intervención personal y directa que les cupo en los hechos de debate y el conocimiento que solo ellos tienen de diversos aspectos relevantes de las vinculaciones habidas entre las partes; mucho más si sus dichos son coincidentes, debiendo someterse sus declaraciones a las normas de la sana crítica, de modo que sean útiles para la investigación de la verdad, más allá de la intervención o del interés con el que se las pueda haber prestado. En definitiva, el grado de credibilidad de los dichos de los testigos dependerá entonces de las circunstancias personales de éstos, la razón de ser de su conocimiento, su interés en el asunto y la coherencia de sus declaraciones (cfr. esta CNCom., esta Sala A, 26.09.2007, mi voto, in te ?Vila Mabel Alejandra c/ Garantía Compañía Argentina de Seguros S.A. y otro s/ ordinario?; en igual sentido, Carlos Eduardo Fenochietto y Roland Arazi, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, t. II, Bs. As., 1993, págs. 473/4). Ello sentado y apreciando que los testimonios de Miranda y Fernández resultan convincentes y concordantes en sus dichos, según las reglas de la sana crítica (CPCC: 456), corresponde otorgarles especial fuerza convictiva a sus declaraciones, prevaleciendo sobre otras deposiciones que si bien parecieran favorecer la postura de la accionada en el proceso, terminan quedando desdibujadas si se las confronta con otros elementos de juicio incorporados a la causa. En efecto, en contraposición a la versión de los hechos suministrada por los testigos Miranda y Fernández, aparecen las declaraciones de la testigo Silber, cuya idoneidad no fue objetada por las partes en los términos del CPCC: 456, y cuyos dichos parecieran respaldar -como se dijo- la postura esgrimida por Sapienza en oportunidad de contestar demanda.

Ello así, pues la testigo afirmó que con fecha 03.12.2012, es decir, más de un mes y medio después de lo relatado por el actor, su parte tomó conocimiento de que el anterior locatario iba a desocupar anticipadamente el inmueble, desocupación que tuvo lugar a fines del mes de enero 2013 (véase fs. 142), relato que encontraría respaldo en la versión de la accionada en el sentido de que durante el período de enero a mayo de 2013 su parte habría procedido a reparar el inmueble y a tenerlo en condiciones para poder alquilarlo nuevamente; así como que, luego de haber publicado "por su cuenta y sin intervención de terceros" en el mes de abril de ese año el inmueble de marras en distintos sitios de internet, se habría presentado en mayo un tal Horacio Lavia, como encargado exclusivo de la zona del "Departamento de Expansión" de "Día Argentina S.A." expresando el interés de su representada en alquilar el inmueble en el estado en que se encontraba (v. fs. 142 del responde), gestión a consecuencia de la cual luego de varias reuniones y/o conversaciones telefónicas donde se concretaron los acuerdos correspondientes con fecha 24.05.2013, se habría firmado el contrato que como modelo poseía "Día Argentina S.A." para este tipo de operaciones (v. fs. 142). Sin embargo, a poco que se examinen las restantes constancias obrantes en la causa, se advierte que dicha versión de los hechos no se encuentra debidamente corroborada. En efecto, si bien dicha demandada acompañó un presupuesto de albañilería, plomería, herrería y pintura expedido por la firma "C.I.M.A." (véase fs. 88), así como ciertas facturas emitidas por la sociedad "Destapaciones Soday" (fs.89/90) y una nota de pedido librada por la empresa "Portones Rimetal" (fs. 91) con la finalidad de probar la supuesta realización de tareas de reparación y acondicionamiento del local comercial, no menos cierto es que esa parte desistió, a fs. 278, de la producción de la prueba informativa dirigida a "C.I.M.A." y a "Destapaciones Soday" y fue declarada negligente por el tribunal de la anterior instancia en relación a la prueba de informes destinada a "Portones Rimetal" a fs. 292 vta. Tales circunstancias impiden, pues, tener por acreditado que Sapienza hubiese procedido a reparar el inmueble, a fin de tenerlo en condiciones para poder alquilarlo nuevamente.

De su lado, la accionada Sapienza tampoco demostró que hubiese publicado en distintas páginas de internet, por su propia cuenta y sin intervención de terceros, el inmueble objeto de la litis. Obsérvese que dicha demandada únicamente acompañó al sub-lite un aviso publicitario, publicado en el sitio de internet "A la Maula", con fecha 15.04.2013 (véase fs. 92), mas lo concreto es que, en la descripción del local que emerge de dicho aviso, sólo aparece identificado como "galpón en zona excelente de Caballito", sin brindar detalle y/o información identificatoria alguna acerca de la dirección del local, ubicación, características, dimensiones, etc.; por lo que difícilmente podría ser atribuida -con tal escasez de detalles- la referida publicación a un ofrecimiento vinculado con el inmueble de marras. A lo anterior se adiciona la no poco relevante circunstancia de que -tal como afirmara la Señora Juez a quo- Sapienza tampoco acreditó que "Día Argentina S.A." la hubiese contactado personalmente a través de su empleado Horacio Lavia para concretar el alquiler del local en cuestión; toda vez que -llamativamente- la primera desistió de la producción de la prueba testimonial dirigida al mencionado dependiente (véase desistimiento anejado a fs. 259). No se pierde de vista que la apelante justificó tal desistimiento en el hecho de que Lavia había sido propuesto como testigo de reconocimiento y no como testigo pleno, indicando que su declaración habría perdido total entidad al ser reconocida cierta documentación -tarjeta de identificación personal- por la propia actora (véase la aserción efectuada por la accionada, a fs. 350 de su expresión de agravios). No obstante ello, cuadra apreciar que era Sapienza quien debió demostrar, en su condición de parte interesada en esa probanza (CPCCN: 377), que había sido contactada directamente por "Día Argentina S.A." a través de su empleado Lavia para concretar la locación del establecimiento comercial de su propiedad. Es decir, que recaía en cabeza de dicha accionada la carga de acreditar tal aspecto de la cuestión, a fin de sustentar su posición en el litigio (esto es, que, con motivo de su publicación en los sitios de internet se contactó directamente Lavia, representando a "Día Argentina S.A.", y que, en virtud de ese contacto, se celebró sin intervención de la accionante el contrato de alquiler respecto del inmueble de su propiedad). Sin embargo, incumplió dicha carga, infringiendo -de ese modo- lo establecido por el CPCCN:377. Cabe recordar que el art. CPCCN:377 pone en cabeza de los litigantes, el deber de probar los presupuestos de hecho que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción, y ello no depende sólo de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso. Por lo tanto, al actor le corresponde acreditar los hechos constitutivos de su pretensión, en tanto que la parte contraria debe también hacerlo respecto de los hechos extintivos, impeditivos o modificatorios por ella alegados. Así, la obligación de afirmar y de probar se distribuye entre las partes, en el sentido de que se deja a la iniciativa de cada una de ellas hacer valer los hechos que han de ser considerados por el juez y que tiene interés en que sean tenidos como verdaderos (véase esta CNCom., esta Sala A, 06.06.2008, in re "San Gabriel c/ Cabaña y Estancia Santa Rosa S.A."; id. 14.06.2007, in re "Delpech, Fernando Francisco c/ Vitama S.A." id. 15.06.2006, in re "BR Industria y Comercio c/ Ekono S.A."; entre muchos otros; cfr. Chiovenda, Giuseppe, "Principios de Derecho Procesal Civil", t. II, pág. 253). La consecuencia de la regla enunciada es que quien no ajusta su conducta a esos postulados rituales debe necesariamente soportar las inferencias que se derivan de su inobservancia, consistentes en que el órgano judicial tenga por no verificados los hechos esgrimidos como base de sus respectivos planteos (cfr. esta CNCom., esta Sala A, 12.11.1999, in re "Citibank NA c/ Otarola, Jorge"; idem, esta Sala A, 06.10.1989, in re "Filan SAIC c/ Musante Esteban"; bis idem, Sala B, 16.09.1992, in re "Larocca, Salvador c/ Pesquera

Salvador?; ter idem, Sala B, 15.12.1989, in re ?Barbara Alfredo y otra c/ Mariland SA y otros?; quater idem, Sala E, 29.09.1995, in re ?Banco Roca Coop. Ltda. c/ Coop. de Tabacaleros Tucumán Ltda.?, entre muchos otros). La carga de la prueba actúa, entonces, como un imperativo del propio interés de cada uno de los litigantes y quien no prueba los hechos que debe probar corre el riesgo de perder el pleito (véase CNCom., esta Sala A, 29.12.2000, in re ?Conforti, Carlos Ignacio y otros c/ B. G. B. Viajes y Turismo S.A.?, entre otros). Ello conduce, pues, a concluir que la demandada Sapienza no acreditó el presupuesto de hecho sustancial de la defensa que articuló, cual fue que se vinculó directamente con los representantes de la codemandada ?Día Argentina S.A.? sin intervención alguna del accionante, lo que impone tener por no comprobados los extremos invocados como base de su defensa, y por incumplida la carga impuesta por el CPCCN: 377. A lo precedentemente expuesto se suma -malgrado lo sostenido por la quejosa- que el hecho de que el actor hubiese presentado con su demanda un proyecto de contrato casi idéntico al que fuera finalmente suscripto por Sapienza y ?Día Argentina S.A.?, (véanse fs. 8/17, así como fs. 94/9 vta.), no es un dato menor, en punto a que dicho borrador había sido entregado, según los testigos Miranda y Fernández, conforme se viera, por ?Día Argentina S.A.? al corredor inmobiliario y que aquéllos habían participado en las respectivas modificaciones (véanse respuestas a preguntas 4° fs. 260 y 253). En otro orden de ideas, tengo también presente que si bien de las probanzas testimoniales referidas precedentemente se extrae que tuvo intervención en alguna de las visitas Edgardo Fernández -lo que es invocado por la apelante para argüir que Torres no ejecutó personalmente las tareas de corretaje o, en su defecto, que dichas tareas habían sido realizadas por alguien que no estaba matriculado como corredor inmobiliario y que, por ende, no se hallaba habilitado para cumplir tales labores- es dable concluir, a esta altura del proceso y conforme a las probanzas examinadas supra, que la intervención central de la operatoria estuvo, más allá de esa circunstancia, a cargo del actor, quien fue en definitiva quien tenía, según lo han afirmado coincidentemente ambas partes, un conocimiento previo con Sapienza y que, por ende fue quien suministró las conexiones vinculantes para el acercamiento de las partes a fin de facilitar la celebración del contrato de alquiler del inmueble de propiedad de la mencionada Sapienza. Por último, resta aclarar que no me resulta convincente el argumento de esta última en el sentido de que mal pudo encargarle al actor el alquiler del local en la época en que este adujo que se habría producido ese ofrecimiento puesto que por ese entonces no tenía todavía conocimiento de que su inquilino de ese momento iba a desocupar anticipadamente su inmueble sin aguardar a la finalización del contrato que produciría más de (8) ocho meses después. Es que es evidente, por lo que surge de las restantes pruebas y los dichos de los testigos, que la recurrente ya debía tener alguna noticia o anticipo acerca del abandono prematuro del inmueble por parte de su inquilino o, cuanto menos, la percepción de una situación conflictiva susceptible de conducir a la finalización anticipada del vínculo en un tiempo más o menos próximo, lo que bien pudo justificar que iniciara gestiones tendientes a salir a buscar un nuevo inquilino.

Ello me lleva, entonces, a propiciar que se confirme lo decidido por la Sra. Juez de grado a este respecto. (6.) El importe a fijar en concepto de comisión. Definido lo precedente, resta ahora abordar lo concerniente al porcentaje de comisión que corresponde reconocer al accionante, en razón de haber sido cuestionado el criterio empleado por la Sra. Juez a quo a este respecto. En efecto, esta última condenó a la demandada Sapienza al pago de una comisión del 5 % en favor del accionante, con fundamento en lo establecido en la Resolución n° 300 dictada por CUCICBA en cuanto establece que ése es el porcentaje que corresponde a favor del corredor inmobiliario por el alquiler de inmuebles cuando no existe una convención expresa que determine esta retribución, de lo que infirió que cabía fijar el importe de dicha comisión en la suma de \$ 150.000, más IVA, resultante de aplicar ese porcentual sobre el total del monto del contrato -pesos tres millones (\$ 3.000.000)-, monto éste que debía abonar la demandada Sapienza al actor. Esta decisión aparece cuestionada por la recurrente, por considerar que la señalada no era la solución que se desprendía de la Resolución antedicha (v. fs. 356 vta. del memorial), puesto que según su punto de vista lo que prescribía esa normativa era que quien quedaba obligado al pago de dicha comisión era el cocontratante y no el comitente, quien, en todo caso, solo debía abonar lo que libremente pactara con el corredor. Pues bien, la Resolución n° 300 de CUCICBA establece en su art. 1° que para ?fijar (...) los honorarios que percibirán de sus cocontratantes los corredores inmobiliarios para los trabajos profesionales que realicen, (se) calcula(rán) los porcentajes sobre el monto de la operación mediada, conforme a la siguiente escala arancelaria: (...) 3) Alquileres en locaciones urbanas: del cinco por ciento (5 %) al seis por ciento (6 %), sujetándose a lo dispuesto en el art. 57 de la ley 2.340 para la locación de vivienda única? (véase fs. 200 vta. del informe suministrado por CUCICBA, a fs. 199/205), ello, teniendo en consideración como base de cálculo, el valor total del contrato (art. 57, ley 2.340). Luego, dicha normativa dispone ?los corredores inmobiliarios podrán fijar por contrato escrito celebrado con sus comitentes o cocontratantes, el monto de sus honorarios y gastos, sujetándose a esta resolución, la ley 2.340 y la ley nacional 25.028? (v. fs. 200 vta.). En pocas palabras, existe la posibilidad de acordar con el corredor el monto de la comisión, pero si esto no ocurre, no significa que el intermediario no tenga derecho a emolumento alguno, sino que, en defecto de convención, se aplican los aranceles legales. A su vez, ninguna disposición legal establece que en caso de no acordar el comitente una determinada comisión, sólo debe hacerse cargo de la retribución del intermediario el cocontratante. En la especie, no se acreditó -tal como lo señalara la anterior sentenciante- que entre las partes

hubiese existido un convenio escrito, siquiera tácito, relativo al porcentaje de comisión que le correspondería al corredor inmobiliario, por lo que cabe aplicar, al sub-judice, lo previsto en el art. 1, apartado 3) de la Resolución n° 300 de CUCICBA que establece que cada una de las partes se encuentra obligada a abonar al corredor la comisión que la ley pone en cabeza de cada contratante. En ese orden de ideas, no existe controversia entre las partes en que el local fue finalmente alquilado por \$ 25.000, más IVA mensuales por diez (10) años (véase cláusula 5°, a fs. 96 del contrato anejado por la demandada), lo que arroja un importe parcial de \$ 300.000 por año (\$ 25.000 por 12 meses) y un guarismo total que asciende a \$ 3.000.000 (10 años por \$ 300.000), más IVA. El 5 % de dicho importe asciende a la suma de \$ 150.000, más IVA, que es, por otro lado, el porcentual establecido por la a quo en su pronunciamiento, por las tareas de corretaje, asesoramiento e intermediación realizadas por Torres, en su oportunidad (v. fs. 57 del escrito inicial). No obsta a dicha conclusión el hecho de que el actor haya limitado su reclamo inicialmente en la demanda a la suma de \$ 138.000 por este concepto, pues en dicho libelo aclaró también que dicha suma debía ajustarse a lo que en más o en menos surgiese de la prueba a producirse en la causa (v. fs. 57 del escrito de demanda). Ello autoriza, pues, a tener por correctamente fijado el monto por parte de la Sra. Juez de grado, sin que por la circunstancia apuntada se vea afectado el principio de congruencia del CPCC: 163, inc. 6° y por consiguiente pueda llegar a considerarse que esa condena implica un pronunciamiento ?ultra petita?. Consiguientemente, habrá de confirmarse también este aspecto del pronunciamiento apelado. (7.) La forma en que deberán ser soportadas las costas del proceso. Finalmente, resta abordar lo relativo a la forma en que corresponde que sean soportadas las costas del proceso, por ser también esta cuestión objeto de reproche por parte de accionada. Sabido es que en nuestro sistema procesal los gastos del juicio deben ser satisfechos -como regla- por la parte que ha resultado vencida en aquél. Ello así, en la medida que las costas son en nuestro régimen procesal corolario del vencimiento (arts. 68, 69 y 558, CPCC) y se imponen no como una sanción sino como resarcimiento de los gastos provocados por el litigio, gastos que deben ser reembolsados por el vencido. La Corte Suprema ha resuelto en reiteradas oportunidades que el art. 68 CPCC consagra el principio del vencimiento como rector en materia de costas, que encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota: de modo que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar la contraria para obtener el reconocimiento de su derecho (CSJN, Fallos, 312:889, entre muchos otros). Es cierto que ésa es la regla general y que la ley también faculta al Juez a eximir de las costas al vencido, en todo o en parte, siempre que encuentre mérito para ello (arts. 68 y ss., CPCC). Pero ello, esto es, la imposición de las costas en el orden causado o su eximición -en su caso-, sólo procede en los casos en que por la naturaleza de la acción deducida, la forma como se trabó la litis, su resultado o en atención a la conducta de las partes su regulación requiere un apartamiento de la regla general (cfr. Colombo, Carlos - Kiper, Claudio, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, t° I, pág. 491). Sobre la base de tales principios, entiendo que no existen razones para apartarse de la regla general establecida en esta materia, por lo que no cabe sino coincidir con la sentenciante en punto a que corresponde imponer a cargo de la codemandada recurrente las accesorias generadas en la anterior instancia debido a su condición de parte vencida en ella; solución -ésta- que además cabría hacer extensiva a las costas generadas en la Alzada, por análogas razones y por el hecho de haber resultado derrotada esa parte también en esta instancia (CPCC: 68, 1° párr.). V. CONCLUSIÓN. Por lo hasta aquí expuesto, propongo entonces al Acuerdo: (i) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la recurrente y, en consecuencia; (ii) Confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y fue materia de agravio; (iii) Imponer las costas devengadas en esta instancia a cargo de la apelante, en razón de haber resultado perdedora en la Alzada (CPCC: 68 1° párr.). Así voto. Por análogas razones, la Señora Juez de Cámara Dra. María Elsa Uzal adhiere al voto precedente. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los Señores Jueces de Cámara Doctores: Alfredo Arturo Kölliker Frers y María Elsa Uzal. Ante mí, Valeria C. Pereyra. Es copia del original que corre a fs. 1159/74 del libro N° 127 de Acuerdos Comerciales - Sala A. VALERIA C. PEREYRA PROSECRETARIA DE CÁMARA Buenos Aires, 5 de octubre de 2017. Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se resuelve: (i.) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la recurrente y, en consecuencia; (ii.) Confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y fue materia de agravio; y en función de eso; (iii.) Imponer las costas devengadas en esta instancia a cargo de la apelante, en razón de haber resultado perdedora en la Alzada (CPCC: 68 1° párr.). Notifíquese a las partes y devuélvase a primera instancia. A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. La Señora Juez de Cámara Doctora Isabel Míguez no interviene en el presente Acuerdo por hallarse en uso de licencia (artículo 109 RJN). ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS MARIA ELSA UZAL VALERIA C. PEREYRA PROSECRETARIA DE CÁMARA 025200E