

Locacion De Inmuebles Corredor Inmobiliario Martillero Publico Cobro De Comision Nuevo Codigo Civil Y Comercial De La Nacion

JURISPRUDENCIA

Locación de inmuebles. Corredor inmobiliario. Martillero público.

Cobro de comisión. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por cobro de comisiones interpuesta por un corredor inmobiliario, por haber acercado a las partes de una locación de inmuebles aunque el contrato se celebrara sin su intervención, al estimarse que su obtención de la oferta -aunque no alcanzara la conformidad del propietario- constituyó un elemento de juicio trascendente para entender prácticamente concluida la actividad mediadora.

En Buenos Aires a los 22 días del mes de marzo de 2018, reúnen los señores Jueces de la 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 ?COSCIA LUCAS MAXIMILIANO VÍCTOR contra NEW BET S.A. Y OTRO sobre ORDINARIO? registro N° 19294/2016, procedente del Juzgado N° 17 del fuero (SECRETARIA N° 33), en los cuales 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: Vassallo, Heredia y Garibotto. Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, el Dr. Gerardo G. Vassallo dijo: I. Lucas Maximiliano Coscia demandó (fs. 40/45) a New Bet S.A. y a su presidente Alejandro Gustavo Domínguez, con el objeto de reclamarle el pago de \$ 206.205,78 con más sus intereses con causa en una comisión desatendida derivada de su intermediación, como corredor inmobiliario, en la locación de un inmueble. Dijo ser martillero público con matrícula profesional habilitante y desempeñarse en actividades inmobiliaria con el nombre de fantasía ?Urban Realty de Lucas Maximiliano Víctor Coscia?. Recordó que en el año 2013 los representantes de la empresa MDV Constructora e Inmobiliaria S.A. contrataron su servicio para ofrecer en locación un edificio de seis pisos de su propiedad. Sostuvo que desde ese año publicó en forma ininterrumpida en diferentes portales electrónicos y en un diario de gran circulación la oferta de alquiler del edificio de la calle Azcuénaga ... Dijo que en junio de 2015 fue contactado por el representante y presidente de New Bet S.A., Alejandro Gustavo Domínguez, quien le manifestó su interés en visitar el inmueble. Relató que luego de mostrarle la propiedad en tres oportunidades, el codemandado Domínguez le remitió un correo electrónico en el cual adjuntó escaneado un documento titulado ?Reserva de locación? suscripto por éste y la copia de un cheque por \$ 10.000 que serían aplicados a garantizar su reserva. Aclaró que en el primer documento quedó plasmado que la comisión sería del 5% más IVA del valor total del contrato que mensuró en \$ 4.124.137 (\$ 70.000 mensual más IVA con un ajuste semestral de 12% y vigencia de 36 meses). Luego de ello, y en presencia de su parte, se reunieron locador y pretensu locatario a fin de ultimar detalles, momento en que el señor Domínguez le requirió al propietario su número telefónico personal. A partir de allí tanto la demandada como el locador no respondieron sus llamados ni los e-mails enviados. Tiempo después Domínguez le anunció, mediante correo electrónico, que había desistido de esa negociación. Al siguiente mes, transitando por la zona, advirtió que los aquí accionados se encontraban realizando obras en el inmueble de la calle Azcuénaga, de lo cual dedujo que la locación se había concluido y que lo habían apartado para evitar el pago de su comisión. Frente a ello se contactó telefónicamente con el representante legal de la locadora (MDV Constructora e Inmobiliaria S.A.), Juan Carlos Di Meo, quien le reconoció que el negocio se había llevado a cabo desplazando su intervención por condición impuesta por el locatario. De todos modos, y ante su reclamo, aceptó abonarle su honorario, el que había sido pactado en la suma de \$ 60.000 por ser quien le acercó el negocio, amén que prometió derivarle otros trabajos de intermediación inmobiliaria. Los reclamos efectuados a los demandados fueron infructuosos, en tanto nunca contestaron sus misivas ni asistieron a la audiencia de mediación. Frente a tal conducta, dijo estar obligado a ocurrir a esta vía judicial. II. New Bet S.A. y Alejandro Gustavo Domínguez (este último adhiriendo al descargo de la sociedad), comparecieron en fs. 172/178, negaron los hechos y contestaron demanda. Aunque inicialmente formularon una negativa genérica, de seguido reconocieron haber tomado contacto con el accionante para iniciar gestiones para el eventual alquiler del edificio en cuestión; luego de haberlo visitado en varias oportunidades, haber intercambiado correos electrónicos para negociar las condiciones de la locación, presentándose decisivas trabas en punto al precio del alquiler y a la comisión pretendida. Admitieron haber recibido del actor diversas opciones de negociación y mostrar su flexibilidad en punto a su honorario. En esta etapa de la negociación, reconocieron haber suscripto una reserva con una propuesta de \$ 70.000 mensuales y meses de gracia, garantizada mediante un cheque de pago diferido. Documentos que remitió escaneados al intermediario vía electrónica. Al no ser aceptada la propuesta, se concertó una reunión en la cual el pretensu inquilino aceptó elevar su oferta y los propietarios realizar reparaciones en el inmueble, de lo cual luego se retractaron. Ante ello los demandados reconocieron haber enviado un correo electrónico al actor informando su decisión

de concluir las negociaciones. Dos meses después los titulares de la empresa MVD Constructora e Inmobiliaria S.A. se contactaron con su parte ofreciendo otras condiciones de locación y una negociación directa. Al tratarse de un negocio totalmente diferente al ofrecido mediante la intermediación de Coscia, aceptaron la oferta y suscribieron el contrato con fecha 7.12.2015 con una vigencia de 48 meses contados a partir del 1.11.2015, fijándose como canon locativo mensual la suma de \$ 26.000 con un ajuste del 12% en forma semestral.

III. La sentencia de primera instancia (fs. 517/529) acogió la demanda promovida por Lucas Maximiliano Víctor Coscia y condenó a New Bet S.A. y a Alejandro Gustavo Domínguez a abonarle \$ 206.205,78 con más sus intereses y costas del proceso. Para así decidir, el Juez a quo ponderó que los demandados reconocieron la labor del actor en el acercamiento que gestionó con el locador. Tuvo por probado con la declaración de testigos que MDV Constructora e Inmobiliaria S.A. le encomendó la tarea de promocionar el alquiler del inmueble y que le abonaron la comisión convenida conforme las facturas acompañadas. También estimó probado que el accionante promocionó en diversos medios de comunicación (digitales y en papel) el inmueble para su alquiler, según los informes brindados por los medios de comunicación. Estableció que la actividad desplegada por el actor en su calidad de corredor inmobiliario resultó dirimente para poner en contacto a las partes y que luego pudieran celebrar el contrato de locación de marras. Concluyó que carecía de relevancia que la negociación haya concluido sin la intervención de Coscia al entender que su apartamento lo fue por razones no imputables al intermediario. Negó toda relevancia a la rubricación tardía por parte del actor, del libro de "Registro de Operaciones". Sostuvo allí que los demandados no podían desconocer la legitimidad del reclamo incoado si la operación no se concluyó por la propia decisión de éstos, quienes interrumpieron el vínculo con aquel y luego lo concertaron sin su participación. En cuanto al monto de condena, entendió adecuado el pretendido en la demanda, pues ponderó que las partes no desconocieron el intercambio de mails y que la "reserva de locación" que reconocieron los demandados aceptaba el porcentaje pretendido como comisión (5%) y ofertaba pagar \$ 70.000 mensuales más IVA, reajustables a razón de un incremento del 12% cada semestre. La sentencia fue apelada sólo por los demandados (fs. 538), quienes fundaron su recurso en fs. 551/555, pieza que fue respondida por Coscia en fs. 558/567. En prieta síntesis, los agravios de los recurrentes se apoyan en los siguientes cuestionamientos: (i) que la decisión soslayó el hecho que el actor rubricó el libro que ordena la ley 20.266 días antes del peritaje; (ii) que el contrato de alquiler suscripto era sustancialmente diferente al negociado con la intervención de Coscia; (iii) que es excesivo el monto de condena; y (iv) que no procedió imponerle las costas.

IV. Previo a ingresar en el estudio de los agravios, cabe definir la actual plataforma fáctica del conflicto, describiendo los aspectos que hoy han dejado de estar controvertidos. A partir de tal precisión, podrá focalizarse el análisis en las puntuales críticas que los recurrentes han formulado a la sentencia. Veamos: No es materia hoy discutida que: (a) MDV Constructora e Inmobiliaria S.A., titular del edificio de la calle Azcuénaga ... encomendó al actor ofrecer en locación el referido inmueble e intermediar profesionalmente en tal sentido; (b) el corredor Coscia está matriculado en tal calidad; (c) que el actor realizó actividades compatibles con tal encargo (publicidad y reuniones con interesados); (d) en tal sentido se contactó el señor Domínguez, como representante de New Bet S.A., intercambió emails relativos a las condiciones de contratación y lo acompañó en reiteradas oportunidades a revisar el inmueble; (e) en el curso de tal actividad recibió de Domínguez un correo electrónico en el cual fue adjuntado electrónicamente, un archivo titulado "Reserva de locación", con firma escaneada, y copia de un cheque por \$ 10.000 con el cual pretendía garantizar la oferta y que le sería físicamente entregado en próxima reunión; (f) pretensos locador y locatario se conocieron en una reunión a la que asistió Coscia; (g) días después el codemandado Domínguez le envió a Coscia un correo electrónico, que este admitió haber recibido, donde le informaba que desistía del alquiler; (h) tiempo después la propietaria del inmueble y los demandados firmaron un contrato de locación sobre la referida propiedad excluyendo al martillero de la negociación; (i) el accionante no recibió remuneración de ningún tipo por parte de los demandados, pero sí percibió lo pactado del locador luego de insistentes reclamos; y (j) el actor rubricó el libro "Registro de Operaciones" el 3.4.2017, mucho tiempo después que se llevaran a cabo las tratativas y negociaciones con las partes.

V. Concluido este preámbulo, cabe ingresar en los aspectos que todavía penden controvertidos. He dicho en la causa Aubone que el corredor inmobiliario es aquel que interviene profesionalmente en negocios relacionados con propiedades; en particular es un intermediario entre la oferta y la demandada, y su tarea es poner en contacto o aproximar a quienes tienen interés en realizar tal negocio (Zavala Rodríguez, C., Código de Comercio Comentado, t. I, pág. 130; CNCCom. Sala D, 27.10.94, "Mignone S.A. c/ Serantoni, Marcelo T.", LL 1995-E, 75). En tal cometido no representa, como principio, a ninguno de los interesados y percibe una comisión al concluir exitosamente con su tarea (esta Sala, 16.6.2010, "Aubone y Asoc. S.H. c/ Great Hope S.A. s/ ordinario"). Empero esta última premisa no es fatalmente indispensable para habilitar el cobro de la remuneración. Es que aquel principio en la materia ha sido adecuado cuando se presentan ciertas circunstancias. Así ha sido admitido el derecho del intermediario a percibir su comisión en supuestos que se demuestre que ha cumplido su tarea de acercamiento de las partes, colocándolas a ambas en condiciones de concluir el acuerdo, pero que luego el negocio se frustre por razones falsas o injustificadas y ajenas al corredor. Tal supuesto ha sido contemplado tanto por la ley que regulaba la actividad de los corredores (20.266:37) como por el actual Código

Civil y Comercial de la Nación (art. 1352), cuando habilitan al intermediario a percibir la remuneración tanto en aquella situación como en otras puntuales al disponer que procede la comisión "...aunque la operación no se realice por culpa de una de las partes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargue la conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo?". En esta línea, la jurisprudencia ha sostenido que "el corredor inmobiliario carece de derecho a percibir comisión si la operación se frustró sin que hubiera principio de ejecución del contrato, pues lo que se remunera es el resultado útil de la gestión encomendada, con independencia de los trabajos o servicios prestados para su consecución" (CNCCom. Sala A, 8.4.2002, "Abadie, Ana M. c/ Indev S. A. y otro?"; LL 2002-C, 385; RCyS, 2002-631). En esta materia la "gestión útil" se traduce habitualmente en la concreción del negocio. Pero también tiene derecho a comisión cuando el intermediario cumplió con sus obligaciones preliminares (legitimación de los contrayentes para dar y recibir en locación y del inmueble para ser objeto de tal operación), acercó a las partes, y éstas encargan su conclusión a un tercero, o lo concluyen por sí en condiciones sustancialmente similares. En este supuesto, el legislador busca desalentar la conducta de las partes que prescinden de la actuación del corredor una vez avanzada las negociaciones, a fin de sustraerse del pago de la comisión devengada (Curá, José María, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, T. IV, Buenos Aires, 2016, pág. 374). Así, la eventual frustración del negocio por causas que le sean ajenas (vgr. porque las partes desisten de la operación), o porque los contratantes concluyen el negocio sin éste, no invalida su derecho a ser remunerado por su tarea. En este preciso orden de ideas, el corredor, en tal calidad, actúa en su propio interés y no como mandatario del comitente; sólo pone en contacto a los interesados. Y por tal actuación profesional, tiene derecho a percibir una remuneración lo cual permite caracterizar el contrato de corretaje como oneroso (Rouillón A., Código de Comercio Comentado y Anotado, T. I, página 146; Malagarriga C., Derecho Comercial, T. II primera parte, página 115; Zavala Rodríguez J. C., obra, tomo y página citadas). Tal remuneración, que es denominada "comisión", es percibida de quienes ha servido expresa o tácitamente en su actividad de mediación. En términos generales tal remuneración es pertinente cuando existe una relación de causalidad entre esa conclusión y aquella actividad (Fernández Raymundo L. y Gómez Leo, Osvaldo R., Tratado Teórico-Práctico de Derecho Comercial, T. II, página 381). A tenor de estos principios cabe analizar los hechos de la causa a la luz de la prueba producida. (a) Como fuera anticipado, no media controversia a la fecha que el propietario requirió la intermediación de Coscia para procurar la locación del edificio de la calle Azcuénaga. Que esa tarea fue asumida por el actor y que, en el desarrollo de la misma, obtuvo el concurso de los aquí demandados quienes se presentaron como interesados en concertar la operación ofertada. Interés que se concretó en una puntual oferta que estos reconocieron haber enviado al intermediario, bien que por vía electrónica y sin que la documentación que reflejó las condiciones aceptadas estuviera plasmada en soporte papel. Sin embargo, aún cuando calificamos a tal "adjunto" como un instrumento privado no firmado, el reconocimiento de los aquí demandados supera cualquier duda sobre su existencia, autenticidad y alcance. Entiendo evidente que la obtención de tal oferta constituyó un elemento de juicio trascendente para entender prácticamente concluida la actividad mediadora de Coscia. Y si bien restaba la conformidad del propietario, los hechos ulteriores permiten presumir que aquélla receptaba los requerimientos económicos de aquél pues, como de seguido se verá, el contrato de locación efectivamente suscripto poco tiempo después contempló condiciones menos favorables para el locador. Aún soslayando lo dicho, es relevante la declaración testimonial del señor Juan Carlos Di Meo (fs. 424/426), quien reconocidamente intervino en la operación en representación de MDV Constructora S.A. (titular del inmueble). Ante las preguntas que le fueron formuladas reconoció que encargó a Coscia la operación comercial y que éste recibió honorarios por tal labor (preg. 12); que entendió cumplida la gestión encomendada (preg. 16); y puntualmente que la intermediación del actor originó la firma del contrato, en tanto conoció a los demandados por la gestión de Coscia (fs. 425, ampliación de interrogatorio de la demandada sin numerar). Este contundente testimonio, que no fue impugnado por los demandados, permite concluir que la tarea encomendada al aquí actor fue totalmente cumplida por éste, pues ya había acercado a las partes y obtenido una oferta concreta y suficiente antes que fuera apartado de la operación. Los recurrentes alegan, como defensa sustantiva en el punto, que el contrato suscripto constituyó un negocio diferente al planteado por Coscia durante su intervención. Queda nítido con ello, como ya precisé más arriba, que los demandados no negaron la intermediación inicial del actor, que sólo por ella conocieron al propietario del bien, y que efectuaron una concreta oferta. Todo lo que sostienen que no puede vincularse tal actividad con el contrato de locación firmado pues se trató de un negocio distinto (el subrayado me pertenece). Parece claro que las recurrentes intentan evadir su responsabilidad apoyándose en lo dispuesto por el artículo 1352, c, que autoriza el pago de comisión al corredor cuando, aún sin concluir el contrato, las partes acuerdan sin su asistencia, un convenio "...en condiciones sustancialmente similares?". Más allá de tal declamación, no encuentro que las apelantes hubieran acreditado tal supuesto de excepción. En rigor ni siquiera advierto que hubieran precisado las "sustanciales" diferencias que a su juicio existían entre el postulado con la intervención de Coscia y el finalmente firmado. Tales omisiones permitirían la desestimación liminar de la defensa. Pero aún cuando se ingrese en su estudio, la solución no variaría. Ha dicho la doctrina que para aplicar esta regla, que autoriza al corredor a percibir su comisión a pesar de no haber concluido el contrato, es

requerido que la operación realizada directamente o con intervención de otro corredor, sea la misma y consecuencia del corretaje, lo cual permita suponer fundadamente que de continuar el primitivo corredor la habría concluido con idéntico resultado (Fernández, Raymundo L. y Gómez Leo, Osvaldo R., Tratado Teórico-Práctico de Derecho Comercial, t. II, Buenos Aires, 1986, pág. 395). Es claro que tanto el tipo de contrato (locación) como el objeto del mismo (edificio Azcuénaga 1895), es idéntico en ambas instancias negociales. Si bien los demandados ensayaron algunas diferencias en punto a exigir que ciertas obras fueran realizadas por los propietarios, no hicieron un concreto hincapié en ello y menos aún describieron puntualmente tales presuntas exigencias. De hecho el representante del propietario (testigo Di Meo) negó enfáticamente que el inquilino se hubiera hecho cargo de alguna refacción como condición de contratación. Y concluyó afirmando que entregaron el inmueble "en condiciones" (fs. 425; preg. 5 demandada). Quizás la gran diferencia, que curiosamente tampoco es puesta de manifiesto por los demandados, es la diferencia en el canon locativo concertado. Como puede verificarse del contrato finalmente suscripto, las partes acordaron un alquiler mensual de \$ 26.600 (con un incremento semestral del 12%) y por un plazo de duración de 48 meses (fs. 102/109 cláusula segunda y tercera). De su lado, al tiempo de intervenir Coscia, los aquí recurrentes formularon una oferta de \$ 70.000 mensuales con un ajuste semestral del mismo 12%, aunque con un plazo de duración de 36 meses. Resulta sorprendente tan marcada diferencia en el precio de la operación, tanto más cuando escasamente cuatro meses antes (el contrato se firmó en diciembre pero la posesión fue a partir del 1 de noviembre), el propietario pretendía un canon de \$ 93.500 por mes y los demandados habían contraofertado, como se dijo, \$ 70.000 (fs. 65), lo que plasmaron en el documento "Reserva de locación" (fs. 86). Y menos se explica si se advierte que el peritaje ordenado y producido en esta causa define como valor locativo la suma de \$ 128.000 (fs. 480/482; punto VII in fine). Va de suyo que excede el thema decidendum analizar la veracidad del contrato de locación traído por la parte demandada por lo cual nada se dirá sobre el particular. Pero aún cuando se entienda que tal convenio refleja fielmente los alcances del negocio acordado, ello no puede afectar el derecho a comisión del corredor abandonado. Por el contrario, tal situación revela la eficacia del trabajo del intermediario quien, por su gestión, obtuvo para el propietario una oferta casi tres veces superior a la que a la postre fue el canon locativo firmado en ausencia de Coscia. Si el propietario por razones que no son del caso indagar, aceptó alquilar el inmueble en un precio muy inferior al logrado con la intervención del corredor, ello no sólo no convierte al negocio en algo "sustancialmente" distinto, sino que además debería ser inoponible al intermediario en punto a su comisión. Así lo ha entendido la doctrina en punto a mantener el derecho a remuneración aun en el caso que el precio definitivo fuera distinto (Fernández Madrid, Juan Carlos, Código de Comercio comentado, t. I, pág 184). En definitiva. Ha sido reconocida la labor cumplida por Coscia en la intermediación en análisis; que obtuvo del pretense inquilino una oferta cercana a las exigencias del propietario y casi tres veces superior a la ulteriormente firmada; y que, según el locador, fue el actor quien logró acercar a las partes al punto que se allanó al pago de la comisión pactada. Resulta claro entonces, el derecho del actor a percibir su salario. En otras palabras, la obligación del pago de la remuneración del intermediario es mera consecuencia de la actividad realizada por el profesional; ya que para que el corredor tenga derecho al cobro de la comisión basta con que las partes contratantes acepten y realicen el negocio propuesto aprovechando los consejos, las indicaciones y, principalmente, el resultado de las actividades del intermediario (Fernández - Gómez Leo, "Tratado de Derecho Comercial", Tomo II, página 384), por lo que al corredor le asiste derecho para reclamar sus honorarios contra todo aquél que se beneficie con su intermediación (esta Sala, 25.4.2007, "Aidenbaum Enrique c/ Arcos Dorados S.A. s/ ordinario"). Por todo lo expuesto, el agravio basado en haber concertado un negocio distinto, debe ser desestimado. (b) Los recurrentes se agraviaron de la sentencia en cuanto soslayó que el actor no llevaba, al tiempo de la operación en estudio, el libro requerido por el artículo 35 de la ley 20.266. Prueba de ello es que en el dictamen pericial el experto dijo haber compulsado un libro rubricado el 3.4.2017 (varios años después del negocio analizado, y sin ningún registro del mismo. El artículo 35 de la ley 20.266, vigente al tiempo de la intervención de Coscia, al que hoy reenvía el artículo 1355 del Código Civil y Comercial de la Nación, aplicable al tiempo de la firma del contrato ulterior, requiere que "los corredores deben llevar asiento exacto y cronológico de todas las operaciones concluidas con su intervención...". Es claro que aún cuando el actor hubiera contado con tal libro al tiempo de los hechos debatidos en la causa, el resultado hubiera sido idéntico. Como resulta claro de su texto, el corredor debe registrar las "operaciones concluidas". Y en el caso el contrato fue suscripto luego que Coscia fue apartado indebidamente. Así, mal pudo encontrar registro alguno sobre un negocio que se concluyó a espaldas del intermediario. A todo evento cabe destacar que la omisión de llevar tal libro al momento de las negociaciones no conlleva a la pérdida del derecho a reclamar su comisión. No existe norma legal que así lo imponga y prueba de ello es que los recurrentes no la han invocado. Es que la trascendencia del libro finca sustancialmente en su aptitud probatoria, y su aptitud para esclarecer cualquier conflicto que pudiera suscitarse entre las partes contratantes (Rouillon, Adolfo, Código de Comercio comentado y anotado, t. I., Buenos Aires, 2005, pág. 151). De allí que la presentación y fuerza probatoria de este no tiene que ver con el derecho a reclamar su comisión, pues se trataría de un acto unilateral, sino más bien para esclarecer cualquier conflicto que pudiera suscitarse entre las partes (Rouillon, Adolfo, ob. cit.) sirviendo como fundamental

elemento probatorio de la operación (Lorenzetti, Ricardo L., Código Civil y comercial de la Nación comentado, t. VII, Santa Fe, 2015, pág. 148). A todo evento, la omisión de la obligación mencionada no perjudica al actor cuando, como en el caso, se encuentra reconocida la actuación de éste en las tratativas de acercar y mediar entre las partes para la concreción de la locación (esta Sala, 25.4.2007, ?Aidenbaum Enrique c/ Arcos Dorados S.A. s/ ordinario?; íd., ?Reynal c/ Finexcor S.A. s/ ordinario?; íd. 25.8.1987, ?Delpech Francisco c/ Heller Juan s/ ordinario?; CNCom. Sala E, 15.10.2004, ?Aidenbaum Enrique c/ Fattet de Siciliano Beatriz s/ ordinario?; CNCom. Sala A, 21.5.1973, ?D. Palma Quintana e hijo y Cía. c/ Boldt Impresores S.R.L.?; íd., 27.4.1984, ?Chazarreta, María c/ Eduardo A. Santilli?). Por lo expuesto el presente agravio debe ser desestimando, sin que sea procedente analizar el argumento del recurrente sobre la falta de inscripción de ?Urban Realty de Lucas Maximiliano Víctor Coscia? (fs. 552vta.) pues el actor señaló en su presentación inicial que ese era el nombre de fantasía con el que giraba en plaza y además porque éste reclama por y para sí el cobro de la comisión (fs. 40). (c) También los recurrentes criticaron el quantum de la comisión concedida. La sentencia midió tal honorario con base en la oferta propuesta por los demandados (correo electrónico del 19.6.2015; fs. 37/38) donde éstos aceptaron abonar al actor el ...% del monto total del contrato en concepto de comisión (cláusula 11), la que según los cálculos del accionante alcanzó \$ 206.205,78, número que fue aceptado por el señor Juez a quo. Argumentaron los recurrentes que tal guarismo superaba en tres veces y media lo que la propietaria abonó al actor; y que si se tiene en cuenta el contrato celebrado adjuntado a marras, la condena supera el 10% del monto locativo acordado. En concreto, sostuvieron que el 5% excede el valor de comisión de mercado y que dicho ítem debió ser fijado prudencialmente por el Juez. Establece el art. 1350 del Cód. Civ. y Com. de la Nación que ?El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez.? De ello se desprende que las pautas que corresponderá observar para fijar el monto de la comisión son, en primer término, lo pactado por las partes. Como he dicho, en la ?Reserva de Locación?, el codemandado Alejandro G. Domínguez aceptó abonar el porcentual otorgado por la sentencia, lo cual obviamente atiende el pacto entre las partes. Es cierto que los demandados sostuvieron haber reclamado renegociar el honorario de Coscia. Pero tal afirmación no superó lo dogmático, al no aportarse prueba que así lo acreditara. Frente a ello la ?reserva? reconocida por los recurrentes otorga certidumbre a tal pacto, lo cual resulta suficiente a los efectos de dirimir este agravio. Va de suyo que no es admisible postular la baja del guarismo teniendo en mira lo pagado por el locador. Resulta claro que se trató de pactos distintos e independientes, y además usuales en el mercado inmobiliario. A todo evento es de destacar que tal porcentual se corresponde con el fijado mediante la Resolución n° 300 de Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) que establece como valor comisional del cinco por ciento (5%) al seis por ciento (6%) en los alquileres en locaciones urbanas (inc. 3), sobre el monto total de la operación mediada. Obviamente esta regulación constituye una pauta indicativa que queda relegada cuando, como en el caso, existió una convención entre corredor y locatario (CNCom. Sala A, 5.10.2017, ?Torres Hugo Roberto c/ Sapienza Miriam Alicia s/ ordinario?). Lo dicho también justifica el rechazo de este agravio. (d) Solo resta dar tratamiento de la queja referida a lo decidido en materia de costas. La queja carece de todo fundamento pues los recurrentes se limitaron a argumentar críticamente que debía modificarse lo resuelto por ?...ya que las particularidades del caso no habilitaba a litigar? (sic). La ausencia de toda crítica concreta y razonada justifica, sin más la desestimación de este agravio. VI. Por lo expuesto, si mi voto es compartido, propongo al Acuerdo que estamos celebrando, rechazar el recurso de los demandados, con el efecto de confirmar in totum la sentencia de primera instancia. Así voto. Los señores Jueces de Cámara, doctores Pablo Damián Heredia y Juan Roberto Garibotto adhieren al voto que antecede. VI. Concluida la deliberación los señores Jueces de Cámara acuerdan: (a) Rechazar el recurso de los demandados, con el efecto de confirmar in totum la sentencia de primera instancia. (b) Imponer las costas de esta instancia a los demandados por resultar vencidos (art. 68 del Cód. Proc.). (c) Ponderando los recursos interpuestos contra la regulación de honorarios de fs. 517/529, en atención a la naturaleza, importancia y extensión de las labores realizadas en autos, con base en el monto económico comprometido, las etapas efectivamente cumplidas, conforme el arancel vigente al momento en que las tareas profesionales fueron desplegadas (esta Sala, 13.3.18, ?Skillmedia S.R.L. c/ Estudio ML S.A. s/ ordinario?), confirmar los emolumentos allí fijados en \$ 10.000 (pesos diez mil) para la apoderada de la parte demandada, Claudia Elizabeth Tozzo; en \$ 25.000 (pesos veinticinco mil) para su letrado patrocinante, Carlos Alberto Kreimer; en \$ 12.000 (pesos doce mil) para el perito contador, Nicolás Di Paolo; y en \$ 8.000 (pesos ocho mil) para el perito tasador, Norberto Horacio Stokland. Reducir los estipendios allí establecidos a \$ 51.000 (pesos cincuenta y un mil) para el letrado patrocinante de la parte actora, Pablo Roberto Cerri; y a \$ 5.200 (pesos cinco mil doscientos) para la mediadora, María Gabriela Moreno. Por la incidencia resuelta en fs. 255/259, confirmar los honorarios regulados en fs. 517/529 en \$ 500 (pesos quinientos) para la apoderada de la parte demandada, Claudia Elizabeth Tozzo; y en \$ 1.000 (pesos mil) para su letrado patrocinante, Carlos Alberto Kreimer. Finalmente, por la presentación de fs. 558/567, regular en \$ 15.000 (pesos quince mil) el estipendio del letrado patrocinante de la

parte actora, Pablo Roberto Cerri (arts. 6, 7, 9, 14, 19, 33, 37, 38 y 39 de la ley 21.839, art. 3 y 12 del decreto ley 16.638/57; decreto 2536/2015; art. 730 del Cód. Civ. y Com.). (d) 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). Notifíquese y una vez vencido el plazo del art. 257 del Código Procesal, devuélvase la causa al Juzgado de origen. Gerardo G. Vassallo Juan R. Garibotto Pablo D. Heredia Julio Federico Passarón Secretario de Cámara 030671E