

Cobro De Pesos Comision Inmobiliaria Derechos Del Corredor

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Comisión inmobiliaria. Derechos del corredor

Se confirma el fallo que hizo lugar parcialmente a la demanda de cobro de pesos, pues la Cámara no incurrió en el vicio de absurdo ni errónea aplicación de la ley al aseverar que el contrato de corretaje es no formal y puede probarse por cualquier medio, concluyendo que hubo una aceptación tácita a la intermediación inmobiliaria del martillero actor. En la ciudad de Corrientes, a los doce días del mes de agosto de dos mil diecinueve, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° GXP -25404/15, caratulado: "GARCIA PEDRO JAVIER C/ LIA VILLAR Y OTROS Y/O QUIEN RESULTE RESPONSABLE S/ COBRO DE PESOS". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- En autos Pedro Javier Garcia promovió demanda contra Erlinda Teresita Pacce, María Elizabeth Pacce, María del Carmen Pacce y Pablo Andrés Pozzer, Lía Villar y su cónyuge Dominicus Hubertus Udo Maria Rohde. Narró que es titular de una Inmobiliaria, en ocasión de su profesión y hallándose registrado en el Colegio de Martilleros y Corredores de la Provincia de Corrientes en el año 2012 recibió para la venta un inmueble rural propiedad de Erlinda Teresita Pacce, María Elizabeth Pacce, María del Carmen Pacce y Pablo Andrés Pozzer; con motivo de esa operación acordó precio con los Sres Pacce, visitó el inmueble, realizó tomas fotográficas, volcó a su página web y facebook, analizó las potencialidades de cada fracción de campo, realizó publicidad mediante carteles que colocó a su costo en el bien, contestó consultas telefónicas y electrónicas y trasladó interesados hasta el predio; tuvo la exclusividad de la venta los 6 primeros meses y luego los propietarios decidieron que además de él, terceros y ellos mismos podrían encontrar el candidato para la venta; sin perjuicio de lo cual continuó durante todo el año 2013 y 2014 con su trabajo profesional hasta que recibió el llamado telefónico de Dominicus H. Rohde interesado en adquirir el inmueble, quien concurrió a la Inmobiliaria y luego de conversar sobre precio y condiciones de pago, convino en visitarlo; a tal fin se dirigió por sus propios medios y a su costo, acompañado por Pablo Pozzer recorriéndolo, contestando inquietudes y aclarando que su comisión del 3 % le correspondía pagar al adquirente e igual porcentaje al vendedor, al finalizar el recorrido Rohde manifestó que le avisaría si se decidiera, esperó su llamado pero nunca recibió. Agregó que Marta Rosalía Pacce de Pozzer madre del co-demandado, no fue demandada por no ser titular del inmueble cuya porción cedió a su hijo, participó activamente en la venta, concurrió reiteradas veces a la Inmobiliaria y dio instrucciones de precio en representación de su hijo, suscribió hoja de cálculos. Siguió diciendo que en marzo de 2015 tomó conocimiento que ese año Roh de adquirió el inmueble ofrecido en venta por él; si bien lo puso a nombre de su esposa Lía Villar no habiéndole comunicado ni abonado la comisión; ante esa circunstancia remitió a vendedor y comprador cartas documentos y realizó una exposición policial; solicitó informe al Registro de la Propiedad Inmueble, en base a los títulos y plano entregados en fotocopia cuando se le requirió sus servicios, recibiendo los Folios Reales donde constaba que la Escribana Galvaliz había solicitado el 31/2/2015 certificado para la venta con indicaciones de matrículas de ventas, las que solicitó y donde obra la compra efectuada por Lía Villar, casada en primeras nupcias con Dominicus Hubertus Udo Maria Rohde mediante escritura N° ... del 6 de marzo de 2015 autorizada por la escribana María Liza Piasentini de Galvaliz (fs. 68/72). Los demandados resistieron la pretensión negando los hechos invocados por el actor y afirmaron que Erlinda Teresita Pacce, María Elizabeth Pacce, María del Carmen Pacce y Pablo Andrés Pozzer nunca le encomendaron a García verbalmente ni por escrito, ni juntos ni separados que venda o interceda en la venta y/o acercamiento para conseguir compradores y menos aún a Rohde o a otra persona respecto del inmueble de autos, no facilitaron el contacto en ninguna forma entre conferente y Lía Villar, no se configuró el contrato de corretaje (fs.106/112). La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda y, en consecuencia, condenó a los demandados a abonar al actor una suma de dinero con más intereses en concepto de comisión inmobiliaria derivada de la compraventa celebrada entre Erlinda Teresita Pacce, María Elizabeth Pacce, María del Carmen Pacce y Pablo Andrés Pozzer, en calidad de vendedores y, Lía Villar, en carácter de compradora, de un inmueble rural integrado por lotes e, impuso las costas a la vencida (fs.429/443). Interpuesto recurso de apelación por los demandados la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de la ciudad de Goya confirmó el pronunciamiento de primera instancia e impuso las costas de la Alzada a los perdidosos (fs.464/468). Para así decidir principió señalando que era imprescindible reiterar que el juez no está obligado a

referirse a toda la prueba sino a la conducente para la resolución del pleito; no advertía que el a quo hubiera efectuado una errónea, absurda y arbitraria valoración de la prueba; tratándose de un contrato de corretaje puede probarse por cualquier medio, es un contrato consensual, bilateral, oneroso y, no formal puede ser verbal y no escrito, en tanto carece de solemnidades. Expuso que García con el Informe del Colegio de Martilleros y Corredores acreditó que se encuentra inscripto en la matrícula y, con las testimoniales de Estanislao Marcial Sánchez, Omar Antonio Galfrascoli, Juan Ramón J. Bruzzo, Mirta Graciela Fernández, Juan Carlos Escobar y Rubén Federico García que se dedica profesionalmente a la intermediación inmobiliaria. Siguió diciendo que aún cuando los demandados sostuvieron no haberle conferido autorización al actor para que interviniera en la venta de los lotes objeto de este proceso, las evidencias colectadas, en especial las testimoniales revelaban que existió una tácita aceptación; no sólo no se opusieron a la colocación de los carteles de grandes dimensiones tanto en el inmueble como en el costado de la ruta que anoticiaban la venta con la identificación de la inmobiliaria interviniente sino que tampoco prohibieron el ingreso al inmueble de García con potenciales adquirentes para mostrarlo, por un lapso superior a dos años; era determinante la testigo Mirta Graciela Fernández; asumiendo que el cónyuge de la adquirente por escritura pública -Lía Villar-Dominicus Hubertus Udo Maria Rohde es de nacionalidad alemana y que conforme a la declaración de Fernández -no desvirtuada por prueba -el señor alemán que compró fue el último en visitar el inmueble y lo hizo en compañía de García, resultaba verosímil que el conocimiento que llevara a Villar a saber el negocio y luego a adquirir el inmueble se hubiera producido merced a la actividad que desplegara el actor; los demandados ningún elemento arrimaron a la causa con entidad suficiente para enervar esa conclusión, sólo produjeron informativa del Registro de la Propiedad Inmueble y la declaración de parte de García. Expresó que el derecho a la percepción de la comisión por el actor surgía desde que concluyeron el negocio mediado que según escritura de compraventa se verificó el 6/03/15 y, la remuneración se debe aunque la operación no se realice por culpa de una de las partes o, cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargare la conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo. II.- Disconformes los condenados deducen a fs. 476/487 los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley sub-examen. En la primera vía recursiva arguyen que el pronunciamiento incurre en el vicio de incongruencia al omitir tratar el agravio planteado en el recurso de apelación referido a la arbitraria y antojadiza valoración del juez de primera instancia de los testigos Sanchez, Bruzzo y Galfrascoli, particularmente del último. En el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley se quejan por la apreciación de las mencionadas testimoniales -Sanchez, Galfrascoli, Bruzzo- señalando que no alcanzan para acreditar los hechos invocados por el actor, toda vez que de ellas puede inferirse que en algún momento García ofreció la venta del inmueble en cuestión pero no que fue intermediario entre compradora y los vendedores, siendo destacable que ninguno de ellos mencionó entre sus dichos conocer a la adquirente ni a su esposo Rohde, tampoco indican en qué fecha habrían visto los mentados carteles; Mirta Graciela Fernández, única que pudo dar cuenta que la venta se efectuó a Rohde, no a su esposa, a quien no conoce, destaca que debió ser evaluada con estrictez y singular rigor, máxime teniendo en cuenta que en primera instancia no fue merituada de igual manera; la inversión de la carga de la prueba que se pretende atribuyéndoles el gravamen de acreditar su no culpa y de no haber aportado elemento que enerve las conclusiones aportadas por la actora, sin embargo, precisa, del Informe del Registro de la Propiedad Inmueble y escritura pública traslativa de dominio no surge la intervención del actor en el negocio sobre el cual pretende comisión y, de sus declaraciones coincidentes emerge que el encargado fue Pozzer. Denuncian violación y errónea interpretación de la ley 25028 art. 37. Argumentan que la ley expresamente dispone y, fue omitido por el Tribunal, que la mera celebración del contrato de corretaje no genera el derecho al corredor a percibir una comisión, hasta tanto no se realice el negocio que tuvo en miras la celebración del mismo pues lo que se remunera es el resultado útil de la gestión encomendada con independencia de los trabajos o servicios prestados para su consecución; las pruebas analizadas : Informe del Colegio de Martilleros y Corredores, testimoniales de Sánchez, Galfrascoli, Bruzzo, Fernández, Escobar y García, sólo podrían alcanzar para indicar que García se dedica profesionalmente a la intermediación inmobiliaria, circunstancia que no genera derecho al cobro de comisión. Aducen que soslaya el art. 36 inc. b, c, y d de la ley 25028. Respecto del primer inciso afirman que el actor aceptó celebrar verbalmente un contrato de corretaje con quien no podía vender Marta Rosalía Pacce de Pozzer, quien no era titular de los inmuebles objeto de este proceso, del escrito de demanda así como de las demás pruebas no resulta que los titulares registrales hayan contratado los servicios de García y menos pactado comisión, en consecuencia, éste violó su obligación de comprobar la identidad de las partes como también el inc. c) del art 36 al omitir las diligencias tendientes a comprobar la existencia de los instrumentos de los que surgía el título invocado y, el Informe del Registro de la Propiedad Inmueble es de fecha posterior a la compraventa Pozzer-Villar. Sostienen que vulnera el inciso d) del art. 36 que dispone como obligación del corredor convenir por escrito con el legitimado para disponer del bien los gastos y la forma de satisfacerlos, las condiciones de la operación en la que intervendrá y demás instrucciones relativas al negocio, pues, enfatiza, dicha convención no fue instrumentada de forma escrita ni aún verbal toda vez que el martillero según sus propios dichos nunca se reunió con sus clientes sino que acordó con la madre y hermana de los mismos. Delatan apartamiento del principio objeto de la derrota

consagrado por el art. 68 del CPCC. Explican que el art. 71 del CPCC permite la distribución de los gastos causídicos en proporción al éxito obtenido que en consecuencia, atento a la forma en que prosperó el recurso correspondía que las costas fueran impuestas al actor en un 70% y a su parte sólo el 30% restante; soluciones como la adoptada tanto en primera como en segunda instancia afectan el derecho de la parte condenada en costas. III.- El recurso de nulidad resulta inadmisibile. Es que, la Alzada no omitió considerar los agravios por la valoración de la prueba testimonial de Sánchez, Galfrascoli, Buzzo. Basta para comprobarlo una lectura del pronunciamiento recurrido (fs. 466 vta., 467). En ese orden, cabe una vez más recordar que el vicio que autoriza a invalidar una sentencia por incongruencia citra petita es la que incurre un tribunal por omisión. Si el tema fue tratado pero con argumentos insuficientes a la luz del ordenamiento jurídico o de las comprobaciones de la causa, ello comportará los vicios de errónea aplicación o interpretación de la ley o del absurdo, pero nunca el de la incongruencia (conf. STJ en "Fernández Jorge Luis, Sequeira Luisa, Fernández Mirta Beatriz, Helman Cesar Ramón y Pérez Clara En N.R De S.H.M. c/ Cuñas Juan María y/o Duarte Rubén Meaurio y/o Loma Porá S.R.L. y/o Forestación Puerto Valle y Firma Garruchos S.A. s/ Daños y Perjuicios - Sumario, sentencia N° 44 del 03/06/2015; Salut Marta Graciela C/ Heriberto Ubaldo Vago y/o Quien Resulte Ocupante s/ Desalojo, sentencia N° 85 del 09/09/2014; Godoy Rocío Magali y Teran de Godoy Rosa Beatriz Por Derecho Propio y en representación De Sus Hijos Menores Mijael Isaac Godoy, Benjamin Carlos Antonio Godoy, y Augusto Alejandro Godoy c/ Gipler Juan Jose y/o Godoy Lidia Elizabeth y/o Seguros Bernardino Rivadavia Ltda. s/ Daños y Perjuicios 16487/16, sentencia N° 32 del 26/03/2018). IV.- En cuanto al recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley aprecio que se dedujo dentro del plazo, en contra de una sentencia definitiva y con satisfacción del depósito económico. Mas, los reproches que porta el memorial son inoficiosos para mudar la solución que el Tribunal de Alzada ha brindado al asunto. Paso a explicar. V.- Advierto que en parte los agravios del caso remiten al examen de cuestiones de hecho y prueba que, salvo el caso excepcional del absurdo, son del conocimiento privativo de los jueces ordinarios (CPCC; art. 278). Se reitera sobre el particular, que la instancia casatoria civil no constituye una tercera instancia ordinaria, donde el Superior Tribunal pueda sin excederse de su competencia funcional, atender quejas fundadas tan sólo en meras discrepancias subjetivas de la parte recurrente relacionadas con el juicio sobre una cuestión fáctica y su prueba. En lo que aquí es pertinente, considero que ninguna de las relatadas protestas de los recurrentes ante el Superior Tribunal autorizan un apartamiento del principio antes recordado. VI.- En primer término, las premisas cuando cuestionan la valoración de los testigos refieren a un análisis parcial y fragmentado de sus dichos y, con prescindencia de los demás elementos de prueba, para aseverar que sólo acreditan que el actor se dedica a la intermediación inmobiliaria, que ofreció la venta del inmueble en cuestión mas no que fue intermediario entre la compradora y los vendedores. Es que, preguntados si sabían y le constaba que García tuvo a la venta un inmueble rural sito en los ejidos Norte de la localidad de Lavalle y cómo lo sabe, Sánchez respondió "Sí por carteles que estaban exhibidos en la Ruta Provincial 27, cuando pasaba por ahí en mi vehículo y también estaba cargado en la página WEB tiene un Facebook. Siempre voy para aquellos lados cuando voy a la ciudad de Corrientes. Los carteles eran de dos metros por uno, aproximadamente. Eran grandes se veían en la Ruta". Luego, interrogado si los carteles se encontraban en el mismo campo cuya venta se ofrecía respondió sí. Exhortado si conoció al Sr. Dominicus Hubertus Udo Rohde y porqué circunstancias, expuso " En una ocasión que yo voy a verlo al Sr. García en la Inmobiliaria, porque tenía que darme información del Colegio de Martillero y Corredores de la Provincia de Corrientes, estaba con un señor hablando y yo estaba en la antesala, donde él le explicaba la venta y las condiciones de este campo y la propiedad, las mejoras que tenía. Y este hombre tenía acento extranjero, para mí era alemán por la forma en que hablaba y después lo esperé ahí en la salida de la inmobiliaria lo ví...Cuando se retiró el hombre, ingresé yo y le pregunté a García, es un señor que tiene interés en el campo de la Ruta 27.... y es alemán, es lo único que me dijo". "Escuché que García le ofrecía visitar el campo para mostrarle al Sr. Rhode. El precio de venta que escuché era de quinientos mil dólares, o al precio blue -dólar- en ese momento que eran seis millones setecientos mil aproximadamente" (fs. 193 vta. 194). A las mismas preguntas Galfrascoli contestó: "Sí. Porque fuimos juntos a revisar el campo y yo llevé un candidato" y "En cada pedazo de campo un cartel de él. Y después por vía FACEBOOK y en su página WEB" al Sr. Dominicus Hubertus Udo Rohde " Lo conozco de vista". (fs. 195 vta., 196). A su vez, Bruzzo "Si habían dos carteles pegados sobre la Ruta viniendo de Lavalle, pegadito a Lavalle" "la publicidad estaba porque estaban los carteles. Eran dos fracciones...Uno era con mejoras, la que está no sobre el río sino la que está del otro lado de la Ruta y la otra sin mejoras. La mejora era la casa esa que tenía allí en la loma. En los carteles se anunciaba que García vendía ese campo" "El precio de venta era de diez mil dólares la hectárea, sumaba quinientos mil dólares" (fs.197 vta. 198). Por último Fernández, nacida y criada en el campo, dijo "ví los carteles", "El cartel decía el nombre del Sr. García y él los colocó". Además, preguntada si el actor revisó en alguna oportunidad el campo referenciado contestó "Sí en varias veces, con Pablo Pozzer y Liliana Pacce, sacando fotos, fueron al campo de enfrente que da al río, por la plantación de eucaliptos caminaron". Los testigos son coincidentes respecto a que García registrado en el Colegio de Martilleros y Corredores de la Provincia de Corrientes ofreció el bien de autos, publicitó su venta mediante carteles, en la web y facebook, entrevistó al Rohde. Y, hay más prueba cuya apreciación acredita la

relación entre la actividad del actor y la compraventa celebrada sobre el inmueble de este proceso. Es que, interrogada Fernández si el inmueble rural fue vendido y si intervino algún intermediario y cómo lo sabía respondió "fue vendido a un señor alemán", "Sí, el Sr. García, lo sé porque yo vivía ahí, lo ví". Indagada acerca de si sabía si García tenía llave de los candados del campo referenciado o solicitaba autorización para ingresar manifestó "no tenía llaves pero mi papá era el encargado autorizado por las Pacce para ingresar al campo", si pudo ver que García ingresara al campo con diversas personas interesadas en la compra expresó "Si lo vi varias veces, yo sé que vinieron bolivianos y el último que fue el señor alemán que compró." (fs.209 vta., 210). En cuanto a su apreciación porque fue la única que depuso sobre la concreta compraventa sobre el inmueble de este proceso, cabe señalar que si bien la tradicional regla del derecho romano antiguo "testis unus, testis nullus" ha sido superada por el moderno derecho procesal y, que la doctrina y jurisprudencia coinciden en que el testimonio único, para poder ser la fuente de convicción que de sustento exclusivo a una decisión judicial condenatoria, dentro del sistema evaluación según las reglas de la sana crítica, debe poseer ciertas características particulares, advierto que en el caso la testigo presenta esas características particulares. En efecto, Fernández exhibe un conocimiento directo y personal de los hechos; expresa lo que sabe con precisión, claridad y detalles; fundamenta sus aseveraciones; explica claramente las razones que permiten evaluar que su conocimiento y sus expresiones exteriorizan objetividad. Amén de ello, sus dichos no aparecen contradichos por ningún elemento de juicio en la causa que lleven a dudar, antes bien y, como lo señaló la Cámara, están corroborados por el poder del que surge que Dominicus Hubertus Udo María Rohde, es cónyuge de la adquirente y de nacionalidad alemana (fs. 130); la copia de la escritura N° ... del 6 de marzo de 2015 en la que consta la transferencia a título de venta de Liliana Graciela Pacce, Erlinda Teresita Pacce, María Elizabeth Pacce, María del Carmen Pacce y Pablo Andrés Pozzer a Lía Villar en la que figura casada en primeras nupcias con Rohde (fs. 211/215) e, informe del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se adjuntan copias de los Folios Reales Matrículas N° 5777 a 5789 en los que se consigna que están inscriptos a nombre de Lía Villar, casada con Rohde (fs. 243/267). Con relación al tema Devis Echandía sostiene que no se justifica la exclusión total o parcial del mérito probatorio único en el derecho moderno porque se trata de una injustificada cortapisa a la libre valoración por el juez de la credibilidad que le merezca el testigo (en Teoría general de la prueba judicial, Tomo II, p. 279). Por su parte, Palacio, apunta que la declaración de un testigo singular es susceptible de fundar las conclusiones de una sentencia acerca de la existencia o inexistencia de uno o más hechos controvertidos si aquella merece fe de conformidad con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de que el juez en tal caso se atenga a pautas de apreciación más estrictas que cuando media una pluralidad de testigos (en Derecho Procesal Civil, Tomo IV, p. 654) citados ambos por Pose, Carlos, en Ley de Organización y Procedimiento de la Justicia Nacional del Trabajo, dirigida por Allocati, Amadeo, Astrea, Bs. As., 1999, Tomo 2, p. 296 y 297). Asimismo, la confección de carteles fue acreditada con la declaración de Juan Carlos Escobar que a la pregunta si recuerda haber pintado dos carteles de venta del inmueble rural sito en los ejidos Norte de Lavalle y en su caso que contenidos tenían, respondió "sí, recuerdo haber pintado. El tamaño era aproximadamente de dos metros por un metro cada uno" y "Uno decía vendo 26 hectáreas, otro decía Vendo 23 hectáreas con casa y mejoras. Tenía el nombre de la Inmobiliaria..... del Sr. García, número de teléfono y dirección" (fs. 271 vta.). Y, Rubén Hernán Federico García, diseñador gráfico, requerido acerca de si preparó publicidad para el Sr. García relacionada con la venta del inmueble rural sito en los ejidos Norte de Lavalle y en su caso, su contenido y dónde se publicó, dijo "Si recuerdo haber publicado tanto en la página de Facebook de la Inmobiliaria, como así en la página Web -también de la inmobiliaria de García- dicha propiedad. El contenido de la publicidad de la propiedad incluía una vista satelital también, en donde se delimitaba la propiedad y se marca claramente su posición claramente en Lavalle, la cantidad de hectáreas unas 50 hectáreas, si no me equivoco acompañado de un texto descriptivo, explicando características y mejoras de la propiedad" (fs. 273/273 vta.). En el informe de la pericia informática se lee "Se pudo encontrar en el sitio web del actor www.lainmobiliariaig.com así como en su fanpage de Facebook el ofrecimiento de venta del inmueble en cuestión, con respecto a las fechas, ... en el sitio web figura fecha: 7/8/2012 y en la fanpage figuran con fecha de mayo de 2012. Todas las fotos presentadas junto a la demanda fueron encontradas, tanto en el sitio web como en la fanpage de Facebook" y, en la conclusión se expresó "Se pudieron corroborar digitalmente la existencia de todas las fotos presentadas en la demanda y sus fechas con una antigüedad del año 2012" (fs. 409/416). Así, el silencio de los demandados vendedores frente al ofrecimiento de venta por distintos medios por parte de García del inmueble de su propiedad implicó la conformidad tácita traducida en la simple aceptación de su intervención sin protestas ni reservas. Es más, el dictamen de la perito calígrafa que concluye "la hoja foliada con el N° 12 obrante en el expediente principal de autos - hoja de cálculos acompañada en la demanda- corresponde en su totalidad al puño y letra de la Sra. Marta Rosalía Pacce de Pozzer -madre y hermana de los vendedores-" (fs.363/383; fs. 185/186). Y, en la citada escritura pública de transferencia de dominio del 6 de marzo de 2015 se lee "I RENUNCIA DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO PRIMERO: La señora Marta Rosalía Pacce de Pozzer dice que por Escritura.... adquirió para su hijo Pablo Andrés Pozzer, en condominio junto a Erlinda Teresita Pacce y María Elizabeth Pacce, reservándose el Derecho Real de Usufructo de por vida, sobre la parte indivisa de su

hijo....sobre los inmuebles.... los que serán individualizados en el Punto II Compraventa cláusula Primera de la presente escritura.

SEGUNDO Que a los efectos de consolidar el Dominio Pleno en la persona del Nudo Propietario, viene por este acto a RENUNCIAR FORMAL Y EXPRESAMENTE al Derecho Real de Usufructo del cual era titular...". Ello acredita la vinculación de la madre de uno de los vendedores con el bien y su participación en la negociación. VII.- Tampoco la Alzada incurrió en error de derecho en la aplicación de la regla de distribución de la carga de la prueba -art. 377 CPC-CC-. En efecto, alegan los recurrentes que la Cámara les atribuye la carga de no haber aportado ningún elemento que enerve con entidad suficiente las conclusiones aportadas por la actora mas dicha alegación es con olvido de que les correspondía probar las circunstancias que los llevaron a la celebración del contrato de compraventa, cómo se vincularon con la compradora y arribaron al acuerdo. Pues, sabido es que cada parte tiene la carga de probar los hechos que afirma (art. 377 del C. P. C. C.), corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición (pretensión o excepción) lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable; o, expresado de otra manera, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el efecto perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal (conf. DEVIS ECHANDÍA, Hernando: "Teoría General de la Prueba Judicial"; Ed. Zavallá; Buenos Aires 1974; t. I, p. 490, 492). En ese orden, es cierto que corresponde probar a quien demanda, pero no es menos cierto el deber de colaboración que pesa sobre el demandado aportando la prueba de descargo pertinente, tratando de convencer de la seriedad y honestidad del acto en que intervino, demostrando así su buena fe y el sincero propósito de contribuir en la verificación de la verdad (conf. STJ en "Banco de la Provincia de Corrientes d/ Antonio Javier Cossara y Norma Liliana Guerra S/ Ordinario" Sentencia N° 202 del 31/10/1995). Es que, la carga de la prueba es por cierto una distribución, no del poder de probar, que lo tienen las dos partes, sino una distribución del riesgo de no hacerlo. No supone pues ningún derecho del adversario sino un imperativo de cada litigante. (Chiovenda, Giuseppe, "Instituciones de Derecho Procesal ", T III, pág. 92, 1954), dado que el Juez realiza a expensas de los elementos probatorios aportados a la causa la reconstrucción de los hechos invocados, descartando aquellos que no hayan sido objeto de demostración en la medida necesaria (esta Sala, in re "Fabrica de Implementos Agrícolas S.A. c/Kohler Company s/Ordinario", del 31-5-05, idem, in re "Perez Camps, Sergio c/Dealers", del 27-04-99, Palacio, "Derecho Procesal Civil", Bs. As., 1972, T IV, n° 408, pág 361). Así, una y otra parte tienen que alegar los mayores y mejores elementos que dispongan para que haga luz sobre la verdad de los hechos controvertidos (Cám. Nac. Civil, Sala D 16/3/82 ED v. 100, pág.298), no queda eximida la demandada de armar los elementos demostrativos de la improcedencia de los reclamos del actor, pues lo contrario, nos llevaría al absurdo de admitir que el silencio o negación, por sí solos, bastarían para enervar la acción del demandante (Cám. Nac. Com. Sala B, 30/12/86, LL 1987m v, B pág. 408 o DJ 1987, v. 2, pág. 183), la carga pesa en el demandado cuando el actor ha probado hechos idóneos para constituir un derecho a su favor, de manera que el juez debería estimar su demanda si la otra parte no afirmase y probase los dichos que se opongan a ellos (Cám. Nac. Com. Sala D, 28/5/84, DJ 1984, v. 5, pág. 147), situación acaecida en autos pues el actor probó los hechos que afirmó en su escrito postulatorio básico. VIII.- De ello surge que la Cámara no incurrió en el vicio de absurdo ni errónea aplicación de la ley como señalan los recurrentes cuando luego de aseverar que el contrato de corretaje es no formal y, puede probarse por cualquier medio, concluyó que hubo una aceptación tácita a la intermediación inmobiliaria de García, que fue su actividad desplegada la que determinó o motivó la celebración y, suscripción de la compraventa entre los aquí demandados y, en consecuencia, que le correspondía percibir comisión. La doctrina y jurisprudencia ha dicho que aunque no se haya facultado por escrito al mediador para gestionar el negocio, debe entenderse que los interesados han dado conformidad para ello si conociendo la actuación de aquél no le han desautorizado y, en definitiva, han celebrado el negocio como consecuencia de dichas diligencias (FERNÁNDEZ MADRID, Juan C. Código Comercial comentado pág. 298, ap.139 Ed. Omeba), si la actividad resultó útil, ya que el acercamiento entre las partes posibilitó la compraventa obteniéndose el resultado buscado (Cám. Comercial, sala E, "Porcel, Teodora c/Páez Oscar s/ordinario" del 2/02/85), como sucedió en el sub lite. En ese mismo sentido se expresó que es importante remarcar que la comisión corresponde al corredor si su actividad ha sido aceptada al menos tácitamente por el vendedor. O, en otros términos, corresponde retribución si con motivo de la actuación del corredor se concluye el negocio, habiendo las partes aceptado su intervención en forma no sólo expresa sino al menos tácita (C. Nac. Com., sala E, 3/10/1985, LL 1986-B-201; sala A, LL 102-438 y LL 152-335; sala B, LL 1983- C-593 y LL del 28/5/1993 p. 6; DJ 1989-1-179; sala C, 19/3/1982, ED 99-550.) y este contrato tiene como característica esencial la de otorgar al corredor el derecho al cobro de una comisión de quienes se han servido, expresa o tácitamente, de su actividad mediadora cuando concluyan el contrato; es condición para ello que exista una relación de causalidad entre esa conclusión y aquella actividad (C. Civ. y Com. Morón, sala 2ª, 28/5/2009, "Tucci, Hugo A.o v. Malamud, Ana S. s/cobro de pesos", causa n. 53.752.) basta para su conformación la conformidad tácita de las partes, traducida por la simple aceptación de la intervención del corredor sin protestas ni reservas (C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 1ª, 113445 RSD-432-00, 28/11/2000 "Schulze Horacio v. Medina, Paula s/cobro de pesos"). Además, el art. 37 in c. a) segundo párrafo de la ley 25028 prescribe "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." De allí, el derecho del actor a percibir la comisión aún cuando su intermediación no consta en la mentada escritura de compraventa. IX.- Finalmente; respecto de las costas, el Código Procesal Civil y Comercial correntino ha adoptado en su artículo 68 el hecho objetivo de la derrota como principio para su imposición. Se trata del clásico criterio expuesto por CHIOVENDA, conforme al cual la actuación de la ley en el proceso judicial no debe representar una disminución patrimonial para la parte en cuyo favor la sentencia tiene lugar (citado por FENOCHIETTO-ARAZI, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. I, pág. 280 y ss.). En el caso, la actora promovió demanda por cobro de una suma de dinero. La sentencia del primer grado estimó parcialmente la demanda e, impuso las costas a los demandados y, al apelar los accionados sólo se agraviaron por la cuestión de fondo mas no por la imposición de los gastos causídicos, de tal modo ese aspecto de la sentencia quedó firme y consentido. Como sostuviera la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (conf. causa C. 102.322, "Quiebra de Cuende", sent. del 10-II-2010), si una cuestión ha quedado definitivamente resuelta en sentencia firme, no puede ser nuevamente examinada y menos decidida en distinto sentido (conf. causas Ac. 92.718, "D., J.", sent. del 26-IV-2006; Ac. 64.671, "Rueda", sent. del 8-XI-2000; Ac. 54.404, "Gelatti", sent. del 1-IV-1997; Ac.33.028, "Fiscalía de Estado", sent. del 27-IV-1984; entre muchas otras) La autoridad de la cosa juzgada responde a una consideración esencial: la necesidad de que el orden y la paz reinen en la sociedad poniendo fin a los litigios y evitando que los debates entre partes se renueven indefinidamente (conf. causas Ac. 92.736, "Fisco de la Provincia de Buenos Aires", sent. del 11-II-2009; Ac. 94.348, "Fideería San Carlos S.C.A.", sent. del 3-XII-2008; Ac. 92.718, "D., J.", cit.). Luego, la Cámara rechazó el recurso de apelación entonces las costas pudo válidamente imponer en un todo a la demandada vencida pues en ninguno de sus agravios fue ganadora sino vencida. Es por ello que la aserción crítica de la actora resulta a todas luces improcedente para pretender la aplicación del art. 71 del CPCC -distribución de las costas-. X.- Por todo ello, la sentencia impugnada resulta inmune a las tachas que de ella los recurrentes predicen. Por lo que si este voto resultare compartido por la mayoría de mis pares, corresponderá rechazar los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley de fs. 476/487, con costas a la parte recurrente y pérdida del depósito económico. Regular los emolumentos de la abogada de la parte recurrida, doctora Gabriela Margarita Medici y, los del letrado de la parte recurrente, doctor Héctor Daniel Porreti en el ...% de los honorarios que se le fije por la labor en primera instancia para el vencedor y vencido respectivamente (art.14 ley 5822). Ambos en calidad de monotributistas. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Coincido con el voto que propicia el Sr. Ministro votante en primer término, permitiéndome agregar una reflexión vinculada a las mayorías necesarias requeridas para que una decisión judicial proveniente de una Cámara de Apelaciones sea válida, tal como tuve oportunidad de pronunciarme en la causa "Cuevas Santos Luciano c/ Nelson Orlando Santa Cruz y/o Quién se crea con derechos s/ Prescripción adquisitiva", GXP - 19060/13, (sentencia 83-2018). En efecto, allí sostuve que: "En este punto, el art. 28, 2º párrafo del decreto ley 26/00 (Ley Orgánica de Administración de Justicia) prevé la forma en que deben emitir sus pronunciamientos los jueces de las Cámaras de Apelaciones, "[...] Para dictar pronunciamiento, cada Cámara de Apelaciones se constituirá por lo menos con dos de sus miembros, siendo las decisiones válidas cuando ambos estuvieren de acuerdo por voto fundado, permitiéndose la adhesión al primer voto. Si hubiere disidencia, intervendrá el presidente para decidir, en cuyo caso deberá hacerlo en forma fundada por uno de los votos emitidos." "No coincido con la solución legislativa pues entiendo que todos los jueces de las Cámaras de Apelaciones tienen el deber constitucional de pronunciarse sobre las causas sometidas a su consideración. Siendo necesario en pos de modificar esta situación que, lege ferenda se contemple que todos los jueces integrantes de las Cámaras de Apelaciones de la provincia deban pronunciarse sobre las causas que llegan a su conocimiento, ya sea adhiriendo a un voto o, en su caso, formulando el suyo, para de ese modo cumplir con el mandato constitucional impuesto por el art. 185 de la Constitución Provincial que exige que las sentencias de los jueces deben ser motivadas y constituir una derivación razonada del ordenamiento jurídico aplicable a los hechos comprobados de la causa. Precepto que resulta vulnerado si solamente se requiere para que una decisión judicial sea válida el voto concordante de dos de los tres miembros que integran una Cámara de Apelaciones". Situación que se reitera en el caso, donde puede observarse la firma de dos de los tres magistrados integrantes de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Goya. Con estas breves consideraciones adhiero al voto del Dr. Guillermo H. Semhan y me expido en idéntico sentido. Así voto. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA Nº 71 1º) Rechazar los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley de fs. 476/487, con costas a la parte recurrente y pérdida del depósito económico. 2º) Regular los

emolumentos de la abogada de la parte recurrida, doctora Gabriela Margarita Medici y, los del letrado de la parte recurrente, doctor Héctor Daniel Porreti en el ...% de los honorarios que se le fije por la labor en primera instancia para el vencedor y vencido respectivamente (art.14 ley 5822). Ambos en calidad de monotributistas. 3°) Insértese y notifíquese. Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ Presidente Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO Secretaria Jurisdiccional N° 2 Superior Tribunal de Justicia Corrientes
044530E