

## Contrato De Corretaje Cobro De Comision Corredores Intermediacion Inmobiliaria

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de corretaje. Cobro de comisión. Corredores.

Intermediación inmobiliaria Se revoca la sentencia apelada y se rechaza la demanda por cobro de honorarios interpuesta por una sociedad inmobiliaria y derivada de una intermediación que culminó con la firma de la autorización de venta sobre un inmueble, al comprobarse que, al ser el señor Korn el único socio matriculado, la sociedad no estaba formada por corredores exclusivamente, y tal violación a lo dispuesto por el artículo 15 de la ley 20066 impedía a la parte actora ejercer la actividad de corretaje.

En Buenos Aires, a los 27 días del mes de Febrero de dos mil diecinueve, reunidas las señoras juezas de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos seguidos por ?MARIO KORN PROPIEDADES S.A contra MIRCONS S.R.L. Y OTROS sobre ORDINARIO? (Expte. 39541/2015), en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal, resultó que debía votarse en el siguiente orden: Vocalías N° 4, N° 6 y N° 5. Dado que la N° 5 se halla actualmente vacante, intervendrán las Doctoras Matilde E. Ballerini y María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero (art. 109 RJN). Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? La Señora Juez de Cámara Doctora Matilde E. Ballerini dijo: I. A fs. 17/26vta. Mario Korn Propiedades S.A inició demanda contra Mircons S.R.L. y los Sres. Francisco Sinopoli y Fernando Pablo Ionata por la suma de cuarenta mil dólares (u\$s 40.000), con más sus intereses y costas, por los servicios de asesoramiento inmobiliario que habría prestado durante una operación de compraventa en el año 2014. II. La sentencia dictada a fs. 450/460vta. admitió la demanda y condenó a los accionados a abonar a la actora la suma de u\$s 40.000 más I.V.A y sus intereses a una tasa del 6 % anual. Para así decidir, la Sra. Juez de primera instancia rechazó la excepción de falta de legitimación activa ya que estimó probada la inscripción de Mario Korn en el Colegio Profesional Inmobiliario y su operación en plaza bajo la sociedad Mario Korn Propiedades S.A.. Respecto a la legitimación pasiva de Mircons S.R.L., entendió que la firma de las personas que detentaban la calidad de socios al momento de la operación, responsabilizaba a la sociedad e impedía admitir la defensa. A su vez, consideró acreditado que las partes firmaron una autorización de venta por el inmueble radicado en la calle Espinosa ... de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por la cual los demandados abonarían a la inmobiliaria el monto reclamado en concepto de asesoramiento inmobiliario, gastos y representación. En base a ello, entendió que la labor de intermediación realizada por la inmobiliaria derivó en una reserva por los posibles compradores, operación que se frustró por la actitud de los Sres. Sinopoli e Ionata para inmediatamente concluirla con otro operador; por lo que debían abonar la comisión debida. Por último, impuso las costas a los accionados vencidos. III. Contra dicho pronunciamiento se alzaron los defendidos a fs. 461 y fs. 463. Mircons S.R.L. fundó su recurso a fs. 484/505vta., mientras que los codemandados Sinopoli e Ionata hicieron lo propio a fs. 506/526vta. La actora contestó los agravios de manera conjunta a fs. 528/535. En síntesis, las críticas de los accionados Sinopoli e Ionata transitan por los siguientes carriles: (i) la redacción defectuosa de los instrumentos que llevó a la Sra. Juez a confundir la venta de las cuotas partes de la sociedad con la venta del inmueble; (ii) el no perfeccionamiento de la venta en tanto la aceptación existió fuera del plazo dispuesto en la autorización; (iii) el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa; (iv) la tasa de interés aplicada; (v) el valor del dólar que torna excesivamente onerosa la prestación; (vi) la imposición de costas y (vii) la regulación de honorarios. Por su parte, la sociedad demandada adhirió a los agravios vertidos por los coaccionados y se quejó también por el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por su parte. IV. En forma preliminar, cabe destacar que en esta instancia no existe controversia respecto a que: (a) en fecha 30/06/2014 las partes firmaron una autorización de venta por el plazo de sesenta días en relación a la propiedad de la calle Espinosa ... y de las cuota partes de la sociedad Mircons S.R.L., obligándose a abonar u\$s 40.000 en concepto de asesoramiento; (b) el 25/08/2014 la sociedad MBS Emprendimientos realizó una reserva por la suma de \$ 100.000; (c) en 02/09/2014 los vendedores aceptaron la oferta; (d) la venta no se perfeccionó y (e) los demandados no abonaron suma alguna a la actora. Resta dilucidar si corresponde que los encartados abonen el monto reclamado por la accionante por el asesoramiento inmobiliario brindado. En este marco fáctico, procederé a continuación al análisis de las quejas vertidas por los apelantes. V. En atención al contenido de los recursos, en primer lugar trataré el agravio relativo al rechazo de la excepción de falta de legitimación activa, para luego -de corresponder- analizar las quejas relativas a la procedencia del cobro de la comisión. Sostuvieron los recurrentes que la parte actora no poseía legitimación activa para reclamar el cobro de la comisión. Alegaron que la sociedad Mario Korn Propiedades S.A no cumple con lo normado por la Leyes 20.066 y 25.028 por no estar integrada únicamente por corredores. Adelanto que el agravio será admitido. El contrato de corretaje tiene como característica esencial la de otorgar al corredor el derecho al cobro de una comisión, a cargo de quienes se han servido,

expresa o tácitamente de la actividad mediadora del agente, cuando concluyan el contrato gracias a su accionar; o sea que es condición para ello que exista una relación de causalidad entre esa conclusión y aquella actividad (cfr. Fernández, Raymundo - Gómez Leo, Osvaldo, *Tratado Teórico Práctico de Derecho Comercial*, Tomo II, Ed. Depalma, 1985, pág. 381). En otras palabras, el corredor es la persona que se interpone profesionalmente entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la conclusión de los contratos, y cumple pues una función de intermediación por la que eventualmente, de ser exitosa le da derecho a cobrar por ello una retribución, pero no concluye los contratos que interesan a sus clientes, sino que se limita a promoverlos o facilitarlos (Fontanarrosa, R. *Derecho Comercial Argentino*, 1ra. Parte, Ed. Zavalia, ed. 2001, pág. 518; C.N.Com., esta Sala, in re *Casas Maria Laura c/ Barenas Juan Agustin s/ ordinario*, del 14/06/2013). En el caso de autos, la sociedad Mario Korn Propiedades S.A y los codemandados firmaron una autorización de venta (ver copia a fs. 8) sobre el inmueble de la calle Espinosa, obligándose estos últimos a abonar la suma de u\$s 40.000 en concepto de asesoramiento inmobiliario. La actora obtuvo que MBS Emprendimientos S.R.L. realizara una reserva sobre el bien por \$ 100.000 (ver copia a fs. 11), venta que luego no se concretó, según dichos de la accionante, por culpa de los demandados. Los hechos descriptos configuran un contrato de corretaje en el que la parte actora percibiría una suma de dinero supeditada a la concreción del objetivo de lograr la intermediación entre comprador y vendedor, característica propia de este tipo contractual. Nótese que la actora habla de sí misma como *?...quien mantenía su intermediación entre las partes compradora y vendedora...?* (fs. 18vta.) y reclama *?...el cobro de honorarios por la actividad realizada...?* (fs. 24vta.). Sin embargo, y a pesar de haber ejercido la función de intermediación, la sociedad actora no ha dado cumplimiento a la legislación dictada en la materia que la habilita para ejercer la función de corredor y cobrar por ello. El art. 33 de la ley 20.266, -modificada por la Ley 25.028- establece que para poder ejercer la actividad de corredor se debe cumplir con la inscripción en la matrícula correspondiente y constituir la garantía prevista por el art. 3 inc. d, entre otros requisitos. Además, el art. 31 del mismo ordenamiento dispone que *es aplicable al ejercicio del corretaje lo dispuesto en esta ley respecto de los martilleros, en todo lo que resulte pertinente y no se encuentre modificado en los artículos siguientes?*. Ello deriva en la aplicación a los corredores del art. 15 que autoriza a los martilleros (corredores) a *?...constituir sociedades de cualesquiera de los tipos previstos en el Código de Comercio, excepto cooperativas, con el objeto de realizar exclusivamente actos de remate?* y especifica que, en este caso, *?...cada uno de los integrantes de la sociedad deberá constituir la garantía especificada en el artículo 3º, inciso d)?*, esto es, brindar la cautela real o personal que establezca el organismo que tenga a su cargo el control de la matrícula. En esta inteligencia, si para formar una sociedad que tenga por objeto el corretaje se debe brindar una garantía fijada por el organismo de contralor encargado de otorgar la matrícula necesaria para ejercer la profesión, entonces resulta lógico que sólo las personas inscriptas en dicha entidad pueden conformar tales entes. Por ello, corresponde reconocer la legitimidad para el cobro de los honorarios y/o comisión de las sociedades integradas exclusivamente por corredores matriculados y con objeto social limitado a actos de corretaje. La autorización de venta cuya copia obra a fs. 8 fue firmada por Mario Korn Propiedades S.A. De la prueba informativa dirigida al Colegio Profesional Inmobiliario obrante a fs. 268 surge que Mario Rubén Korn se encuentra colegiado desde abril del año 2009 y que opera en plaza bajo el nombre de fantasía Korn Propiedades a través de la sociedad Mario Korn Propiedades S.A. Sin embargo, la Inspección General de Justicia remitió a fs. 344/358 la documentación relativa a la constitución societaria de Mario Korn Propiedades S.A y sus modificaciones estatutarias. Del acta de constitución de la sociedad surge que los socios son el Sr. Korn y la Sra. Mabel Inés Soler. Al ser el único socio matriculado el Sr. Korn, la sociedad no está formada por corredores exclusivamente. Tal violación a lo dispuesto por el art. 15 de la Ley 20.066 impide a la parte actora ejercer la actividad de corretaje. Y precisamente, el art. 33 en su párrafo final dispone que los que no tengan las calidades exigidas para ejercer el corretaje, no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista en el artículo 37, ni retribución de ninguna especie. Con lo cual, la accionante no está legitimada para reclamar los honorarios pactados por los servicios prestados como corredor. Nuestra Corte Suprema ya había dejado sentado, en el mismo sentido, que la inobservancia de la exigencia legal relativa a la inscripción en la matrícula de corredores impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican a tales actividades, priva del derecho a percibir comisión y no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa sobre el punto con apoyo en el principio consagrado por el art. 1197 del Código Civil (CSJN, in re *Caracciolo, Ernesto y otro c/ San Luis, Provincia de s/ Cobro de Comisión*, del 17/03/1987). Mismo criterio adoptó esta Cámara en sus precedentes jurisprudenciales, denegando el cobro de comisión alguna a quien no estuviera inscripto en la matrícula correspondiente (esta Sala in re *Casas Maria Laura c/ Barenas Juan Agustín s/ ordinario*, del 14/06/2013; Sala A in re *Toribio Pablo Achaval y Compañía c/ Decenia S.A y otros s/ordinario*, del 11/12/2012; id. in re *Mario Korn Propiedades S.A. c/ Cattáneo de Mandrá Haydée*, del 26/02/2010; Sala C, in re *Palacios Jerónimo Julian c/ N&I S.R.L y otros s/ ordinario*, del 6/04/2017; Sala E in re *Armando Pepe S.A c/ Varig S.A s/ ordinario*, del 27/09/2004; Sala F in re *Sebastián Cantero S.A c/ Kirchuk Mario Eduardo s/ ordinario*, del 22/06/2017, entre tantos otros). Por todo ello, tal como se adelantó, corresponde admitir el agravio y,

en consecuencia, desestimar íntegramente la demanda. VI. En atención al modo en que se decide, resulta abstracto proseguir con el análisis de los restantes agravios esgrimidos por las apelantes. VII. Por aplicación del principio genérico de la derrota objetiva plasmado en los arts. 68 y concordantes del CPCC y no surgiendo de las constancias de autos elemento alguno que me permita válidamente apartarme del mismo, juzgo que las costas de ambas instancias deben ser soportadas por la actora en su condición de vencida. Como corolario de todo lo expuesto, si mi criterio es compartido, propongo al Acuerdo: i) admitir los recursos interpuestos por los codemandados Mircons S.R.L y Sres. Ionata y Sinopoli a fs. 461 y fs. 463 respectivamente; ii), revocar la sentencia dictada a fs. 450/460vta.; y iii) en consecuencia, rechazar la demanda incoada, con costas a la actora vencida. Así voto.

Por análogas razones la Doctora María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero adhiere a las conclusiones del voto que antecede. Con lo que se terminó este Acuerdo que firmaron las señoras Jueces de Cámara. Es copia fiel del original que corre a fs. 81/7 del Libro de Acuerdos Comercial Sala B. RUTH OVADIA SECRETARIA Buenos Aires, 27 Febrero de 2019. Y

VISTOS: Por los fundamentos del acuerdo que precede, se resuelve: i) admitir los recursos interpuestos por los codemandados Mircons S.R.L y Sres. Ionata y Sinopoli a fs. 461 y fs. 463 respectivamente; ii), revocar la sentencia dictada a fs. 450/460vta.; y iii) en consecuencia, rechazar la demanda incoada, con costas a la actora vencida. Regístrese por Secretaría, notifíquese a las partes y oportunamente comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, conforme lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada 15/13 y devuélvase. MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO MATILDE E. BALLERINI

038069E