

## Abogado Corretaje Intermediacion Cobro De Comision Geriatrico Matriculacion Inscripcion En El Registro

### JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, Capital de la República

Argentina, a los 16 días del mes de septiembre de dos mil veinte, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "M. N., J. M. c/ La D. S.A. y Otro s/ daños y perjuicios" respecto de la sentencia de fs. 406/411vta., el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I. La sentencia de fs. 406/411vta. resolvió: rechazar la demanda entablada por J. M. M. N. contra "La D. S.A.", S. M. M. G. y N. A. P., con costas a la parte actora vencida. II. Contra el pronunciamiento de primera instancia únicamente apeló la parte actora (v. f. 413); recurso que fue concedido libremente a f. 414. III. Expresó agravios a fs. 427/430vta., los que fueron desarrollados de la siguiente manera: En primer lugar, cuestionó que el Juez de grado haya omitido destacar su profesión y su título de Máster en Dirección de Empresas o MBA (Máster en Administración de Negocios). Sostuvo que ello no es un dato menor, toda vez que su especialización abarca todo el negocio geriatrista, desde la evaluación de la compra, factibilidad del negocio y salida del mismo. En segundo, refirió que el a quo también hizo a un lado su reclamo por los honorarios relativos al contrato de locación del inmueble, sobre el que se atribuye su concreción. Adujo que se reclaman "...los honorarios correspondientes al contrato de locación logrado que resulta inseparable de la transferencia de acciones de la S.A. (titular de los contratos de prestación geriátrica con el PAMI y distintos particulares). La operación de venta del fondo de comercio o de la cesión de acciones (venta de la D. S.A.), resultaba imposible si no se incluía la locación del inmueble en donde funcionaba y hoy funciona el geriátrico "La D. S.A." (v. fs. 427/vta.). En sus restantes agravios, señaló que el Juez de la anterior instancia omitió ponderar tanto la prueba testimonial e instrumental, como así también, la confesional en los términos del art. 417 del CPCCN; atento a su pedido de tener a los codemandados -debido a su incomparecencia a la absolución de posiciones- por confesos. IV. Antes de entrar en el examen del caso y dado el cambio normativo producido con la entrada en vigencia del actual Código Civil y Comercial debo precisar que, al ser el daño un presupuesto constitutivo de la responsabilidad (conf. arts. 1716 y 1717 del Código Civil y Comercial y art. 1067 del anterior Código Civil), aquél que diera origen a este proceso constituyó, en el mismo instante en que se produjo, la obligación jurídica de repararlo. En consecuencia, de acuerdo al sistema de derecho transitorio contenido en el art. 7° del nuevo Código y como ya lo ha resuelto esta Sala en reiteradas oportunidades (v. entre otros, autos: "D. A. N y otros c/ C. M. L. C S.A y otros s/daños y perjuicios - resp. prof. médicos y aux." del 6-8-2015), la relación jurídica que origina esta demanda, al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial, debe ser juzgada -en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas- de acuerdo al sistema del anterior Código Civil (decreto-ley 17.711) interpretado, claro está, a la luz de la Constitución Nacional y de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por nuestro país porque así lo impone una correcta hermenéutica y respeto a la supremacía constitucional. V. Sentado ello, pasaré a examinar los agravios expresados, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. En tal sentido, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, conviene recordar que los jueces no estamos obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T° I, pág. 825; Fenocchiato Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, T 1, pág. 620). Asimismo, tampoco es obligación de los juzgadores ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estimen apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN: 274:113; 280:3201; 144:611). Es en este marco, pues, que ahondaremos en la cuestión de fondo del caso sub examine. VI. En el caso bajo examen, se trata -según se especifica en la demanda- de una persona física (de profesión abogado, con un supuesto Master en Dirección de Empresas -MBA- y apoderado de muchísimos otros geriátricos), a quien se le habría encomendado la intermediación en la compraventa y locación de un geriátrico (v. f. 129). No es un hecho controvertido que la presidenta de la sociedad anónima demandada -la Dra. S. M.G.- le otorgó al reclamante (con fecha 06/05/2008) una autorización para ofrecer en venta el Geriátrico "La D." y a recibir en nombre de dicha sociedad el importe de la oferta ad referendum (v. fs. 9 y 124). Tampoco lo son las gestiones que aquél realizó -durante de la vigencia de dicha concesión- a fin de concretar la venta cuestionada. La controversia radica, en cambio, en dilucidar si en el marco de las tareas realizadas por el accionante le asiste el derecho a percibir la comisión que reclama.

Veamos. La primera autorización de venta se concedió con una vigencia de treinta días y se fue prorrogando expresamente hasta el 19/08/2012 (v. fs. 9vta. y 124vta.); obligándose mediante el referido instrumento a reconocerle al recurrente -en caso de prosperar la compraventa- un importe equivalente al tres por ciento (3%) del monto de la operación. A fs. 21/23 consta la entrega de la reserva ad referendum efectuada con fecha 11/04/2014 por el Sr. M. (único que suscribe la misma) al Sr. E.. Este último vendría a ser un empleado de la Sra. P., quien celebró un convenio de coparticipación de comisiones con el accionante (v. f. 11). A fs. 266/281 se extrae de la documentación certificada por escribano público que la transferencia de acciones fue llevada a cabo con fecha 30/10/2014. A fs. 287/289 y 291/292vta. se encuentran agregadas las declaraciones testimoniales de la Sra. P. y del Sr. E.. Ambos deponentes fueron contestes en manifestar que el accionante participó en todas las negociaciones que se llevaron a cabo. A fs. 294/295 obra el testimonio del Sr. G., quien desmintió haberle indicado al accionante que, ?...no había problema alguno y que la pagarían los honorarios pactados, correspondientes a la gestión de venta de las acciones y de la locación del inmueble...? (v. preg. y resp. séptima). A fs. 340/342 el Sr. M., quien asesoró profesionalmente a los Sres. M por la operación de venta de las acciones de la ?D. S.A.?, expresó que desconocía si ?...el Sr. M. N. tenía asignada funciones en esa intermediación...? y, aclaró que nunca se reunió con aquel. Por otra parte, recordó haberle enviado algún correo electrónico requiriéndole información sobre ?La D.?, ya que según tenía entendido -en aquel momento- este último era el abogado de la firma. A fs. 343/345 el contador F. en su deposición contestó que la Sra. P. participó en la venta representando al comprador y que con anterioridad a dicha operación, en alguna ocasión, concurrió al geriátrico en compañía del actor. Asimismo, aseveró que no le consta que la Sra. G. hubiera negado la intervención del actor en la intervención de la venta de la sociedad. A fs. 358/359vta. el Sr. M., presidente de ?La D.? desde el 31 de octubre de 2014, refirió que accedió al mencionado cargo al haber comprado el fondo de comercio, la sociedad a través de la Sra. P., cuya tarea definió como ?...una broker de geriátricos que conseguí online. Ella trabajaba con F. E., que es quien nos hacía las visitas a los diferentes fondos de comercio...? (f. 358vta.). Ahora bien, basta una simple lectura de las constancias de autos para señalar que los agravios del recurrente de ninguna manera alcanzan a conmovir los fundamentos brindados por el anterior sentenciante en su fallo. A la misma solución se arriba con la lectura de las posiciones puestas en sobre cerrado a fs. 217/219 y que en este acto abro, glosó (v. fs. 440/442) y doy por absueltas en rebeldía en los términos del art. 417 del CPCCN. Esto es así, no sólo debido a que la venta del geriátrico fue realizada a casi cuatro años después de la última prórroga expresa obtenida por el Dr. Moyano Nores -para su venta y no para su locación-; lo que, a su vez, desmiente la alegada confianza entre las partes. Tampoco, porque los correos electrónicos acompañados como prueba documental -que podrían haber llegado a acreditar una suerte de autorización tácita de venta- fueron desconocidos por las contrarias en sus respectivos escritos de responde, más allá de las dos declaraciones testimoniales que mencionan que el accionante continuaba presente en las referidas operatorias comerciales. Ni mucho menos, por la particularidad de que la operación fue llevada a cabo por una intermediadora -y su empleado- que ninguna vinculación guardan en relación a la representación otorgada por la presidenta de la sociedad al aquí reclamante; a lo que se agrega que, ni siquiera se encuentra acreditado que el contrato concluido fuera idéntico al de su supuesta intervención ni se encuentra demostrado su participación en la locación del inmueble (art. 1152 del Cód. Civ. y arts. 34 inc. 4, 163 inc. 5, 333, 377 y cccts. del CPCCN). Asimismo, y en respuesta a los agravios del recurrente, se recuerda que la confesión ficta de la demandada no es suficiente para hacer lugar a la pretensión del actor, pues la prueba debe ser apreciada en correlación con la restante aportada por las partes (art. 417 del CPCCN). Si dejamos de lado todas estas circunstancias, que en definitiva no llevan más que a confirmar la conclusión arribada en el pronunciamiento de grado, se puede afirmar que -en el mejor de los escenarios para el aquí demandante- la acción entablada está inequívocamente encaminada a procurar el cobro de la comisión debida por una operación comercial de corretaje, sin encontrarse el reclamante matriculado en el Registro Público de Comercio de su domicilio con arreglo a lo prescripto por el art. 89 del Código de Comercio. En efecto, en una u otra situación, el reclamo por comisiones por las gestiones contratadas del corredor inmobiliario que no se encuentra inscripto como corredor público, ni posee matrícula habilitante deviene improcedente (conf. Cámara 6a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, 08/02/2011, Figueroa, Oscar A. c. Cargo Servicios Industriales S.A., Abeledo Perrot N°: 1/70067622-2). La actuación del Dr. Moyano Nores bajo ningún punto de vista puede encuadrarse en la figura del contrato de mandato, el cual se encuentra caracterizado por la representación que ejerce una de las partes a favor de otra para concluir los negocios propuestos. A diferencia de este último instituto, el corretaje conserva lo relativo a la mediación o intermediación entre dos partes, sin perjuicio de algún tipo de representación que pueda otorgarse en forma posterior; lo cual constituye una obligación de medios consistente en desarrollar cierta actividad para suscitar el interés de posibles adquirentes con el fin de convertirlos en efectivos contratantes, pero, sin compromiso de resultado alguno en ese sentido. El corretaje estuvo regido por los artículos. 88 a 112 del Código de Comercio hasta la sanción de la ley 25.028 que complementa el decreto ley 20.266/73 y deroga los arts. 88 a 112 del Código de Comercio, dejando subsistente el art. 87 del citado cuerpo legal. En la actualidad, el CCyC ha incorporado el mandato sin representación (art. 1321 CCyC), lo que exige extremar el análisis para distinguir la real figura

contractual que subyace en cada caso. Sin embargo, más allá de la hipótesis que se contemplaba en el anteproyecto del CCyC (v. texto original art. 1346 inc. ?b?), no puede perderse de vista que el art. 1346 del CCyC mantiene la postura del Cód. de Comercio al rechazar la actuación como corredores de sujetos que no se encuentran matriculados como tales (doct. art. 1353 inc. ?b? CCyC). La Corte Suprema de Justicia de la Nación tuvo oportunidad de pronunciarse sobre el particular, dejando sentado que la exigencia legal relativa a la inscripción en la matrícula de corredores resulta "... impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican..." a tales actividades; y que, por ello, la falta de matrícula priva al corredor del derecho de percibir comisión, lo que "... no puede ser dispensado ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto con apoyo en el principio consagrado por el art. 1197 del Código Civil..." ("Caracciolo, Ernesto y otro c. Provincia de San Luis s/cobro de comisión", Fallos: 310:570 y ED, 141-248, 17/03/1987; citado por Álvarez (h.), Washington Tomás, en ?El contrato de corretaje en el Proyecto de CCyCN (...)?, publicado en DJ 25/09/2013, LL AR/DOC/2967/2013). La aceptación del recordado criterio expuesto por el Alto Tribunal implica, desde ya, superar la orientación jurisprudencial opuesta que adoptó el antiguo plenario dictado por las Cámaras Civil y Comercial de la ciudad de Buenos Aires in re "Brunetti c. Norte", del 10/10/1921 (JA 7-393). Con esa aceptación, no solo se respeta la autoridad de que están investidos los precedentes de la Corte, en cuanto Tribunal Supremo de la Nación, y las razones de economía procesal, certeza y seguridad jurídicas que aconsejan la conveniencia de tender a la uniformidad de la jurisprudencia, sino también y fundamentalmente se acata la solución otrora resultante del art. 89 el Código de Comercio que, pese a la existencia del apuntado plenario, fue reiterada por el art. 33 de la ley 20.266, texto según ley 25.028, lo cual demuestra la presencia de una voluntad legisferante en el sentido de erigir a la matriculación, como regla, en condición para el cobro de retribución por tareas de corretaje (conf. Rouillón, A. y Alonso, D., Código de Comercio comentado y anotado, Buenos Aires, 2005, t. I, ps. 149/150, n° 11). Dispone expresamente -este último artículo- que, ?...quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente (...) Los que sin cumplir estas condiciones sin tener las calidades exigidas ejercen el corretaje, no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista en el artículo 37, ni retribución de ninguna especie...?. Así, cabe recordar que cada vez que el legislador impone una norma con carácter obligatorio y veda a los interesados a apartarse de sus prescripciones, es porque considera que hay interés social comprometido en su cumplimiento; en otras palabras, porque se trata de una ley de orden público (confr. Borda, "Tratado...", Parte general, t. I, p. 68). Aceptar lo contrario, implicaría permitir que un estudiante universitario que recete determinados medicamentos y diagnostique determinadas enfermedades tenga derecho a percibir honorarios sin que esté recibido de médico y debidamente inscripto en la colegiatura pertinente. Sería también inconcebible pensar en que una persona que, por hipotético caso, no haya terminado siquiera los estudios secundarios asesore legalmente a otra acerca de las estrategias procesales a seguir ante una determinada situación sin que posea título de abogado, o que represente a persona alguna en un juicio sin que esté inscripto en el respectivo Colegio de Abogados de su jurisdicción, y que por ello pretenda (y lo que es más grave, que se le reconozca judicialmente) el cobro de honorarios (conf. Bilvaio Aranda, Facundo M., ?El derecho al cobro de comisiones del profesional en negocios inmobiliarios sin matrícula de corredor?, publicado en DCCyE 2013 (junio) , 208, AR/DOC/2134/2013; nota al fallo de la CNCom. Sala ?D?, ?Brave, Marcelo c. Pauver S.A. s/ ordinario?, LL, 17/07/2013, AR/JUR/5662/2013). Bien se ha establecido que, cuando la profesión se ejerce violando las obligaciones legales, obviamente, deja de ser lícita y, consecuentemente no puede pretenderse remuneración por la actividad específica de aquélla (CNCom. Sala ?E?, en autos Cagetti, Mario c. Buono, Jorge R.?, publicado en LA LEY1989-E, 84 - DJ1990-1, 447, 10/04/1989, AR/JUR/714/1989). VI.En función de lo expuesto, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia atacada en cuanto decidió rechazar la demanda entablada, con costas a la parte actora vencida (arts. 68 y 163 inc. 8 CPCCN). Así lo voto.- El Dr. Parrilli , por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - Es fiel del Acuerdo.- Buenos Aires, 16 de septiembre de 2020.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: confirmar el pronunciamiento de grado en todo lo que fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la parte actora por no hallar motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota y a fin de mantener el de reparación integral. Teniendo en cuenta la labor desarrollada, apreciada por su naturaleza, importancia, extensión, eficacia y calidad; que a efectos de meritar los trabajos desarrollados por el experto se aplicará el criterio de la debida proporción que los emolumentos de los peritos deben guardar con los de los demás profesionales que llevaron la causa (conf. C.S.J.N., Fallos 236:127; 239:123; 242:519; 253:96; 261:223; 282:361; CNCiv., esta Sala H.N.° 11.051/93, in re: ?Hernández c/ Jaramal s/ daños y perjuicios? , del 17/12/97; id., H.N.° 44.972/99, in re: ?Alvarez c/ Sayago s/ daños y perjuicios?, del 20/3/02; id., H.N.° 363.134 in re: ?Patri c/ Los Constituyentes s/ daños y perjuicios?, del 23/6/04; id., H.N.° 5810/05, in re: ?Morandini c/ TUM S.A. s/ daños y perjuicios?, del 28/12/07; id., H.N.° 42.689/05, in re: ?Godoy c/ Kañevsky s/ ordinario?, del 6/3/08; id., H.N.° 87.303/04, in re: ?Barrios Escobar c/ Transportes s/ daños y perjuicios?, del 24/9/08, entre otros), recurso de apelación interpuesto por bajos a f. 417,

y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 19, 37, 38 y cc. de la ley de arancel N° 21.839, con las modificaciones introducidas en lo pertinente por la ley 24.432 y art. 478 del CPCCN, se modifica la regulación practicada a f. 411, a favor de la perito M. V. Dos S. fijando sus honorarios en la suma de PESOS .... (\$....). La Vocalía N° 4 no vota por hallarse vacante (conf. Res. 571 del Tribunal de Superintendencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil). Regístrese, protocolícese, notifíquese a las partes y, oportunamente, publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN). Fecho, devuélvase.

CLAUDIO RAMOS FEIJOO    ROBERTO PARRILLI  
Comercial de la Nación

Correlaciones:    Art. 1346, Código Civil y

003061F