

## Corretaje Inmobiliaria Competencia Fuero Comercial Compraventa Inmueble Comision

### JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 26 de mayo de 2020. 1°)

La demandada apeló la resolución de fs. 75/76 que desestimó la excepción de incompetencia y difirió la consideración de la excepción de falta de legitimación activa, ambas deducidas mediante presentación de fs. 54/65. El memorial fundante de su apelación se encuentra agregado a fs. 84/86 y fue respondido por la actora según los términos de la pieza de fs. 88/89. La señora Fiscal General ante esta Cámara de Apelaciones emitió dictamen a fs. 96. 2°) Dado que, como regla, la competencia judicial debe establecerse con base en la exposición de los hechos, el derecho invocado y las constancias documentales de la causa (art. 5, primer párrafo, Código Procesal), cabe comenzar por referir que -tal como surge del escrito inicial agregado a fs. 19/21- la presente acción tiene por objeto el cobro de u\$s 8.200 que la parte actora dijo le adeuda la señora Gallardo en concepto de comisión por haber intermediado en la venta de un inmueble sito en la calle 3 de Febrero ... (C.A.B.A.). La demandada sostuvo que las acciones derivadas de un contrato de compraventa inmobiliaria, independientemente del carácter de las partes, son de naturaleza civil y, por tanto, consideró incompetente a este fuero nacional en lo comercial. Ha sido tradicionalmente aceptado por la jurisprudencia de esta Cámara de Apelaciones que toda operación de corretaje es mercantil, aunque el contrato concluido después entre las partes sea de otra naturaleza, como -por ejemplo y como sucede en el caso- cuando se trata de la compraventa de un inmueble (conf. esta Sala, 25/4/1980, ?Mauveil, Roberto c/ Farida Chivan Makio, Blanca s/ ordinario?; íd., Sala B, 9/9/1997, ?Pourtale, Alejandro c/ Fiks y Cía. s/ ordinario?). La sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, y la consiguiente supresión tanto del estatuto del comerciante como de la noción de acto de comercio, no impide que -para determinar la competencia judicial en razón de la materia (y a partir del análisis de la naturaleza de la relación substancial en que se basa la pretensión)- la intermediación descrita en el escrito inicial sea considerada como propia de la actividad mercantil. Véase además, desde otra perspectiva, que tal como fue señalado en el dictamen fiscal de fs. 96, la demandante es una empresa que se dedica a la intermediación en la compraventa y locación de inmuebles y despliega esa actividad lucrativa de modo organizado bajo la forma de sociedad de responsabilidad limitada. No obsta a lo expuesto que la demandada haya aseverado que no celebró contrato alguno con esa persona jurídica sino con una persona humana (señor Francisco Javier Amezqueta), pues lo atinente a la veracidad -y comprobación- de los hechos invocados en la demanda, que han sido negados por la recurrente, no es materia que deba ser tratada en esta etapa procesal. Consecuentemente, la Sala juzga que la magistrada de grado resulta competente para entender en las presentes actuaciones. 3°) Respecto del planteo vinculado con la excepción de falta de legitimación activa, corresponde aquí precisar que la Juez a quo no la rechazó, sino que postergó su consideración para la oportunidad de dictar sentencia definitiva. Para así decidir, juzgó que los elementos obrantes en la causa resultaban insuficientes para considerar ?manifiesto? el carácter de dicha defensa, en tanto era necesario producir prueba a los fines de resolver acerca de la posición traída por cada uno de los litigantes (v. fs. 77/78). En ese contexto, resulta indefectible concluir que el recurso de apelación deducido contra esa decisión es inaudible para este Tribunal. Es que de conformidad con lo expresamente establecido por el art. 353: segundo párrafo del Código Procesal, es irrecurrible la resolución que dispone diferir el conocimiento de la excepción de falta de legitimación para el momento en el que sea dictada la sentencia definitiva (conf. esta Sala, 27/12/2012, ?Vega, Pedro Orlando c/ Consorcio de Propietarios de la calle San Blas 1631 y otros s/ ordinario?; íd., 15/11/2011, ?Privitera, Fernando José c/ Masucci, Gerardo Hernán y otro s/ordinario?; íd., 8/2/2008, ?Boggio, Mario Ricardo c/ Ojea de Bouzas, Susana s/ ordinario?). Dicha inapelabilidad encuentra fundamento en la circunstancia de no reunir esa decisión las condiciones que el art. 242 del Código Procesal exige, dado que el hecho de requerir el magistrado para su juzgamiento un mayor debate y prueba no genera gravamen irreparable para la parte (conf. Highton, E. y Areán, B., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Buenos Aires, 2006, t. 6, págs. 964/965). Por último, cabe puntualizar que, ante tal diferimiento, idéntico temperamento corresponde adoptar en lo que concierne a los gastos causídicos de ambas instancias. Es que en aquellos casos, como el sub examine, en los cuales la defensa de falta de legitimación activa opuesta por la demandada no fue tratada como una excepción de previo y especial pronunciamiento sino que se difirió su examen para el momento del dictado de la sentencia definitiva, donde será resuelta como defensa de fondo, corresponde entonces considerar que aquélla no generó una incidencia autónoma que devengue costas propias y diferentes del debate sustancial (conf. CNCom., Sala ?E?, 21/6/2016, "Alba Compañía Argentina de Seguros S.A. c/ Condor Group S.R.L. y otros?). En definitiva, no cabe imponer costas ni realizar oportunamente una regulación de honorarios adicional, pues el diferimiento de toda consideración relativa a la excepción impide reconocerle las características de un incidente

independiente en los términos de los arts. 69 y 175 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (conf. CSJN, Fallos 328:3072, entre muchos otros). 4°) Por todo lo expuesto hasta aquí, y en consonancia con lo propiciado por la señora Fiscal General, se RESUELVE: (a) Habilitar días y horas inhábiles del día de la fecha exclusivamente a los fines del dictado de la presente resolución y su notificación electrónica (conf. Acordada CSJN n° 14/2020 y Acuerdo Extraordinario de la Sala de FERIA de esta Cámara de Apelaciones del día 14/5/2020). (b) Desestimar la apelación de fs. 84/86; con costas de alzada -exclusivamente por la litis incidental relativa a la desestimación de la excepción de incompetencia- a la recurrente (conf. art. 68 y 69 del Código Procesal). Notifíquese electrónicamente y hágase saber a las partes que los plazos procesales se encuentran suspendidos (conf. Acordada CSJN n° 14/2020, Anexo I), de modo tal que lo decidido en autos no implica habilitación de feria para los subsiguientes actos. Cúmplase con la comunicación ordenada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas n° 15/2013 y 24/2013) y, ante la imposibilidad de concretar la devolución física del expediente, remítase su soporte digital -a través del Sistema de Gestión Judicial y mediante pase electrónico- al Juzgado de origen. Una vez finalizada la feria extraordinaria, agréguese copia certificada de lo resuelto y devuélvase el expediente a la anterior instancia. El Juez Juan R. Garibotto no interviene por hallarse en uso de licencia sanitaria excepcional (Acordada CSJN n° 4/2020). Gerardo G. Vassallo Pablo D. Heredia Mariano E. Casanova Prosecretario de Cámara Correlaciones: Tedesco, Vicente c/Guanziroli, Juan - Cám. Nac. Civ. - en pleno - 26/05/1923 - Cita digital IUSJU135315A 000773F