

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ser exceptuada la materia tributaria como rama del derecho.

Por la riqueza doctrinaria de sus fundamentos, agrego a este comentario parte del dictamen sobre el caso, producido en sede administrativa por el asesor general de Gobierno al que alude la opinión minoritaria en sus considerandos. "...estímase que cuando la ley 9420 habla de «fusión de empresas» (art. 48, inc. 9, apart. a), lo ha hecho en un sentido técnico específico, ejercitando - en este sentido - la autonomía del derecho tributario. Descártase en consecuencia, que se esté refiriendo exclusivamente a la típica fusión de sociedades (arts. 82 y sigtes. de la ley 19550), si bien ésta queda incluida en el concepto más amplio de «fusión de empresas». Resultan ilustrativas al respecto las expresiones de Gustavo A. Krause Murguiondo, en cuanto sostiene: "Si bien en muchas ocasiones la institución de fusión de la ley 20628 y su decreto reglamentario, coincidirá en sus estructuras jurídicas con la institución regulada 'fusión'... del decreto ley 19550, ello no será siempre necesariamente. En nuestra opinión, la ley 20628 ha usado la expresión técnica fusión de empresas' y no la expresión 'fusión de sociedades', porque ha querido incluir dentro de los beneficios fiscales, también algunas 'fusiones' atípicas, como serían la fusión de empresas unipersonales entre sí y las de empresas unipersonales con empresas propiamente societarias..." De lo expuesto y transcripción doctrinaria efectuada, surgiría - a criterio de este organismo asesor - que en el caso de que trata la consulta se habría producido una «fusión de empresas preexistentes por absorción de una de ellas», estando representada la absorbida por la empresa agropecuaria unipersonal, de propiedad de ..., persona esta última inscrita como comerciante en el ramo «compraventa de cereales» por ante el Juzgado..."

Me parece de interés el comentario a este fallo que realiza Arístides Horacio M. Corti(3)(351), quien sostiene también que carece de todo sustento legal y técnico la imposición judicial declarada, pero este autor no ve en la reorganización empresarial un supuesto de "exención" sino de "no sujeción"; para Corti el acto no está alcanzado por el campo de la imposición, ya que no existe materia imponible ante la ausencia de onerosidad y de precio. Si no se verifican ganancias ni valor agregado, los instrumentos no resultan alcanzados por el impuesto de sellos.

En aras de asegurar el principio constitucional de igualdad ante la ley, se llega con este fallo a una solución que sólo lo ampara en lo formal, y, en lo sustancial, frena infundadamente el flujo económico.

II. CORRETAJE. Corredor. Relación con el cliente. Perfeccionamiento. Derecho al cobro de la comisión. Corredor matriculado que no lleva libros. Conclusión del negocio

DOCTRINA: I) La relación que establece el corredor con su cliente resulta del encargo que éste le confiere para llevar a cabo su gestión relacionada con una operación y para ello no es menester cumplir formalidad alguna, mientras que la relación del corredor con el otro cocontratante, cuando interviene un solo agente, deriva del art. 111, del Cód. de Comercio, salvo que este otro interesado manifieste que no abonará la comisión correspondiente quedando entonces eximido del pago. Si nada expresa, se interpreta que admite tácitamente la intervención del corredor.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2) En caso de corredor único, ambas partes adeudan comisión, en tanto tácitamente se admitiera su intervención.

3) El corredor debidamente matriculado que no lleva libros indicados por los arts. 91 a 93 del Cód. de Comercio no pierde la comisión. En todo caso, deberá indemnizar por los daños y perjuicios que su incumplimiento pudiere acarrear a las partes (art. 109, Cód. de Comercio), sin perjuicio de la multa que en cambio deberá abonar conforme al art. 93, 2º párr. del Cód. de Comercio.

4) La conclusión final del acuerdo, definida por comprador y vendedor, no exige la intervención del agente auxiliar en la última etapa, pues basta con su mediación útil en relación al negocio concluido.

Cámara Nacional Comercial, Sala E.

Autos: "Covello, Omar H. c/Ilvento, Rubén"(*) (352).

2ª. Instancia. Buenos Aires, febrero 21 de 1991.

¿Es arreglada a derecho, la sentencia apelada?

El doctor Arecha dijo:

1. Omar H. Covello, corredor inmobiliario, demandó de Rubén Ilvento el pago de la comisión que por su labor de intermediación en una operación en la cual el accionado resultó comprador del inmueble que Emilio Rodríguez - el propietario - le dio para gestionar su venta.

Por su parte, el demandado negó adeudar la comisión pretendida, sostuvo que al enterarse de que la propiedad estaba en venta se puso en contacto directamente con uno de sus propietarios - Oscar Rodríguez -, con el cual llevó a cabo las negociaciones que concluyeron la operación, pagando el precio convenido en el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio.

2. En la sentencia de la primera instancia se admitió la pretensión y se condenó al demandado a pagar cierta suma al actor.

Apreció el juez de grado que el testimonio dado por el vendedor Emilio Rodríguez revelaba que había encomendado al actor la venta del inmueble, que al demandado lo conoció con motivo de haber sido presentado por el corredor y que mantuvo tratativas con él a fin de concluir la operación, todo ello configuraba los presupuestos para que procediera el reclamo: que había mediado intervención del agente auxiliar tendiente a la venta del inmueble y que su intervención fue aceptada.

3. Apeló la decisión únicamente la parte demandada y lo sostuvo con los agravios de fs. 180/2 que no merecieron respuesta de la contraparte.

4. El recurso se orienta a señalar que no se ha demostrado la intervención del corredor en el negocio que concluyó el demandado con el propietario del inmueble, Oscar Rodríguez, intervención que pueda ser la causa por la cual el accionado deba

abonar a Covello la comisión que pretende. También se objeta el modo como resultaron impuestas las costas.

4. a) La relación que establece el corredor con su cliente resulta del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

encargo que este segundo le confiere para llevar a cabo su gestión relacionada con una operación, para ello no es menester cumplir formalidad alguna. Ahora bien, la relación con el otro contratante cuando interviene un solo corredor deriva del art. 111 del Cód. de Comercio, salvo que este otro interesado manifieste que no abonará la comisión correspondiente quedando entonces él eximido del pago; pero si nada expresa se interpreta que admite tácitamente la intervención del corredor (conf. R. Fernández y O. R. Gómez Leo, en Tratado teórico práctico de derecho comercial, t. II, pág. 384) y entonces, de concluirse el negocio adeuda comisión al corredor único. Tal es el caso de autos en que el auxiliar del comercio reclama el pago de la retribución que le corresponde por su intervención como único corredor en el negocio que concluyó en la compraventa de un inmueble por uno de sus propietarios y que fue adquirido por el demandado.

En orden a demostrar la intervención del actor como corredor único, el juzgador confirió eficacia probatoria relevante al testimonio que dio el vendedor Emilio Rodríguez, de cuyos términos resultaba que efectivamente encomendó la operación al corredor Covello, quien él presentó al aquí demandado como interesado en la adquisición y con el que luego de diversas tratativas concluyó el negocio.

Ninguna importancia adquiere para desvirtuar el valor de esa prueba que la autorización dada por Rodríguez hubiera sido comunicada al padre del corredor que aparecía colaborando con su hijo; que no se hubiera colocado cartel de venta, aspecto que queda librado a lo que convengan corredor y propietario - como lo declaró Rodríguez -, que la conclusión final del acuerdo hubiera sido definida por comprador y vendedor, pues no es necesario que el agente auxiliar intervenga en esa última etapa, sino que basta con su mediación útil en relación al negocio concluido (esta Sala, 24/7/89 en "Sánchez Idiart, Carlos A. c/Lambre C. A.", La Ley, 1989 - E 461).

Si bien el actor que se encuentra debidamente matriculado (informe de fs. 121) no lleva los libros que indican los arts. 91 a 93 del Cód. de Comercio, tal incumplimiento no genera la pérdida de la comisión, como lo pretende la parte recurrente, sino que impone, en todo caso, indemnizar los daños y perjuicios que ese incumplimiento pueda acarrear a las partes (art. 109, Cód. de Comercio), ello sin perjuicio de la multa que en cambio sí deberá abonar conforme al art. 93, segundo párrafo, la que se determinará oportunamente mediante informe que se requerirá a la Inspección General de Justicia.

Además, se deberá registrar en la inspección la multa impuesta a los efectos de que en caso de mediar reincidencia se proceda como lo manda el art. 109 del Cód. de Comercio, última parte.

4. b) En cuanto a la imposición de las costas al demandado (salvo las correspondientes al tasador, que las soporta la actora), si bien es cierto que la demanda no prospera por la suma que pretendió el corredor actor, en cambio ocurre que se vio precisado a promover esta acción para percibir su crédito, es decir, fue esa parte demandada la que causó la necesidad de promover la acción.

Por otra parte, al promover la demanda se afirmó que se reclamaba el pago

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de suma indeterminada, la que sería resultado de las pruebas a ser rendidas.

En consecuencia, toda vez que se impuso que la pericia de tasación fuera abonada por el corredor que pidió esa estimación, encuentro que la restante imposición a cargo del demandado vencido resulta adecuada a derecho, en tanto medió oposición del actor al pago de la comisión que debe satisfacer por consecuencia de la sentencia (art. 68, Cód. Procesal).

5. Como consecuencia de todo lo sostenido en esta ponencia, propongo: a) Desestimar los agravios levantados por el demandado. b) Imponer al corredor actor Omar H. Covello una multa (art. 93, Cód. de Comercio) cuyo importe se determinará previo requerir informe, como quedó expuesto sub. 4. registrar dicha sanción; a tales efectos se encomienda al a quo cursar las comunicaciones de estilo y oportunamente elevar los autos para determinar el importe de la multa que deba satisfacer el sancionado.

Las costas de esta segunda instancia serán soportadas por el recurrente que resulta sustancialmente vencido (art. 68, Cód. Procesal).

El doctor Guerrero dijo:

Comparto los fundamentos vertidos por el juez preopinante por lo que adhiero a la solución por él propiciada. Voto, en consecuencia, en igual sentido.

Por análogas razones, el doctor Ramírez adhiere a los votos anteriores.

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se resuelve: a) Desestimar el recurso interpuesto por el demandado. b) Imponer al corredor Omar H. Covello una multa (art. 93, Cód. de Comercio) cuyo importe se determinará oportunamente por este tribunal; a tal fin se encomienda al a quo requiera de la Inspección General de Justicia el pertinente informe (referido sub. 4 a.) y para que se registre la sanción impuesta. Las costas generadas en esta alzada serán soportadas por el demandado que resulta sustancialmente vencido (art. 68, Cód. Procesal). - Martín Arecha. - Rodolfo A. Ramírez. - Helios A. Guerrero.

Corredor inmobiliario. Su derecho a comisión. Obligación de llevar libros. Desuetudo

JUAN CRUZ CERIANI CERNADAS

SUMARIO

I. El caso planteado y la sentencia de cámara. II. Los libros que deben llevar los corredores. III. Una supuesta costumbre contra legem.

I. EL CASO PLANTEADO Y LA SENTENCIA DE CÁMARA

De los numerosos artículos del Código Comercial que cita el fallo comentado, cobra indudable relevancia - para la conclusión a la que arriba la Sala E - lo dispuesto en el art. 111 in fine, que transcribo para mayor claridad: "La comisión se debe aunque el contrato no se realice por culpa de alguno de los contratantes, o cuando principiada la negociación por el corredor, el comitente encargase su conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo".