

CORRETAJE INMOBILIARIO. OMISIÓN DE SOLICITAR INFORMES SOBRE LAS CONDICIONES DOMINIALES. SANCIÓN*

DOCTRINA:

- 1) *El derecho a comisión surge de la mediación eficaz que provoque el acuerdo de voluntades y la actividad del auxiliar para ser retribuíble; no sólo refiere al acercamiento de las partes que realizarán el negocio, sino que debe ser seria, responsable y de buena fe.*
- 2) *Configura una violación de los deberes impuestos por el Código de Comercio la falta de verificación de la legitimación de los comitentes, para ello le bastó solicitar un informe sobre las condiciones de dominio del bien en el registro inmobiliario.*
- 3) *Siendo el corredor un mediador profesional a quien la ley impone para el desempeño de su actividad el cumplimiento de requisitos de idoneidad (Cód. Com. Arts. 88-89), corresponde desestimar la pretensión de percibir la comisión abonada por los accionantes.*

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala B, junio 3 de 1999. Autos: “Niemira, Raúl Isaac c/ Campos, Juan Carlos y otros s/ sumario”.

En Buenos Aires, a los 3 días del mes de junio de mil novecientos noventa y nueve, reunidos los señores jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos seguidos por “Niemira, Raúl Isaac contra Campos, Juan Carlos y otros sobre sumario”, en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el Art. 268 del Código Procesal, resultó que debían votar en el siguiente orden: doctores *Piaggi, Butty, Díaz Cordero*.

* Fallo inédito.

Estudiados los autos, la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver:

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

La señora Juez de Cámara doctora *Piaggi* dijo:

I.- **La causa.** 1) Raúl Isaac Niemira y Ana Vugman demandaron el 27-11-96 (fs. 32-35) a Juan Carlos Campos, Susana Beatriz Rojas de Campos y Horacio Donato Rodríguez el pago de los daños sufridos a consecuencia de cierto negocio jurídico. Los antecedentes de la causa fueron adecuadamente expuestos por el *a quo* en los resultandos del fallo recurrido; tal aspecto no mereció reproche y los omitiré a fin de evitar estériles reiteraciones.

2) A fs. 132 se notifica la quiebra del codemandado Juan Carlos Campos (decretada el 13-06-97) y los autos fueron remitidos al Juzgado N° 2 de este fuero, en virtud del fuero de atracción (fs. 133 vta.).

II.- La sentencia definitiva de primera instancia del 4 de noviembre de 1998, corriente a fs. 192-201 vta., acogió parcialmente la acción condenando a pagar a los actores: a) Juan Carlos Campos y Susana Beatriz Rojas de Campos \$ 100.000, y b) Horacio Donato Rodríguez \$ 1.500, en ambos casos con sus accesorios. Contra el fallo se alza Horacio Donato Rodríguez, expresando sus quejas a fs. 219-222 vta.; éstas recibieron respuesta a fs. 226-227 vta.; a fs. 234 contesta la síndico de la quiebra del codemandado Juan Carlos Campos y a fs. 236 obra el dictamen del Fiscal de Cámara.

La presidencia de esta Sala llamó autos para sentencia el 29-04-99 (fs. 237), la causa se sorteó el 3-05-99 (fs. 237 vta.) y, por ende, el Tribunal se encuentra habilitado para resolver.

III.- **Los agravios.** El impugnante reprocha que: i) el *a quo* juzgó que en su carácter de corredor incumplió el Art. 96 del Código de Comercio; ii) impuso las costas a los vencidos en forma solidaria, sin distribuirlas entre los litisconsortes de acuerdo a la condena que cada uno obtuvo en el pleito; iii) impetra la aplicación del Art. 71 del C. Pr. C. con fundamento en el progreso parcial de la demanda.

IV.- **La solución.** A. i) Impugna el codefendido la imputación de incumplimiento del Art. 96 del Código de Comercio sosteniendo que su obligación como corredor fue sólo comprobar la identidad de las partes intervinientes en el negocio, por lo que no se extendió a la constatación del estado dominial del inmueble objeto del contrato. Aduce (fs. 219 vta.) su cumplimiento total, preciso y absoluto de la función de presentar y acercar a las partes y procuró hacerlo de manera eficaz. Agrega que el perfeccionamiento del negocio jurídico que origina el pleito –compraventa inmobiliaria– quedó perfeccionado al firmarse el boleto de compraventa, generándose así su derecho a comisión.

A criterio de la ponente la sentencia es coherente y ajustada a las constancias probadas de la causa; el agravio resulta inaudible.

ii) El corretaje es un contrato *sui generis*, accesorio, bilateral, no formal y apoya en el acuerdo entre comitente y corredor; éste se obliga mediante una retribución a buscar la persona o la cosa que sea menester para concertar el negocio jurídico proyectado por el comitente (cfr. Malagarriga, *Tratado*, II, pág. 119). En el *sub judice*, los actores (compradores) y los codemandados Campos

y Rojas de Campos (vendedores) suscribieron el 23-03-95 un boleto de compraventa por el inmueble sito en Coronel Díaz 1731, 4º piso unidad funcional N° 13 (v. fs. 4-5); éste dispone en su cláusula cuarta que la venta se realizaba “en base a títulos perfectos... libre de todo gravamen”; extremo también exteriorizado en la orden de venta extendida por el comitente –Juan Carlos Campos– al encomendar la gestión de venta del inmueble al impugnante (fs. 39).

La rescisión de la compraventa se produjo después de firmado el boleto de compraventa, al constatar el escribano interviniente en la escrituración del inmueble que éste estaba gravado por dos hipotecas, dos embargos y pesaba sobre el codemandado Juan Carlos Campos una inhabilitación general de bienes; tal situación era previa a la firma del boleto y no fue constada ni informada por el corredor interviniente (v. informe del escribano Grané a fs. 28 y fs. 119, 123-124).

Parece razonable recordar que el derecho a comisión surge de la mediación eficaz, que provoque el acuerdo de voluntades y la actividad del auxiliar para ser retribuable, no sólo refiere al acercamiento de las partes que realizarán el negocio, sino que deber ser seria, responsable y de buena fe (Arts. 512, 902, 1198 y 1623 Código Civil).

El Art. 98 del Código de Comercio exige del corredor la obligación de proponer los negocios “con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de invocar supuestos falsos que puedan hacer incurrir en error a los contratantes”. En su segunda parte expresa que si por medio de supuestos falsos indujera a un comerciante a celebrar un contrato perjudicial responderá por los daños que resulten. La responsabilidad existe igualmente si el negocio fuese concretado por un no comerciante, pues la sanción es de orden profesional y debe ser aplicado en razón del ejercicio del corretaje, cualquiera sea la calidad de los sujetos que el corredor aproxime; por ello es inoficioso indagar si actuó con dolo o negligencia (conf. Malagarriga, *Código...*, N° 224; Fernández, *Código Comentado*, T° I, 1, 126; Anaya-Podetti, T° I, pág. 277, N° 107; Segovia *Código...*, T° III, N° 539). Tampoco podrá alegar irresponsabilidad en caso de que no hubiera procurado determinar las condiciones de dominio si ofrece bienes muebles o inmuebles pues debe invocar que el comitente tiene título hábil para disponer de ellos (v. Anaya-Podetti, ob. cit., pág. 277). Reiteradamente, la jurisprudencia decidió que configura una violación de los deberes impuestos por el Código de Comercio la falta de verificación de la legitimación de los comitentes; para ello le basta solicitar un informe sobre las condiciones de dominio del bien en el registro inmobiliario (conf. Cám. Nac. Com., Sala E, *in re*, “Shenk c/ Fernández Pérez, Manuel” del 8-4-1994). El propio recurrente admite a fs. 119 vta. que “preparó y procuró las condiciones del contrato”, y quedó acreditado que el recurrente no recibió de su comitente el título de propiedad del objeto de la compraventa (v. fs. 112 vta. causa N° 57320, caratulada “Vugman, Ana s/ denuncia de estafa” del Juzgado Nacional de Instrucción Criminal N° 34, Secretaría N° 117, que tengo a la vista).

La gestión fue desde su origen ineficaz y estéril porque el apelante actuó al menos con torpeza, omitiendo la idoneidad y diligencia exigidas por el Códigi-

go de Comercio (modif. ley 23282). El codemandado Rodríguez incurrió en ignorancia culposa al prescindir de informarse sobre la capacidad y legitimación de los comitentes, sin que en esto influya la torpe actitud del vendedor que no desvincula la del intermediario. Para ejecutar su labor profesional debió al menos requerir informe sobre el dominio del inmueble objeto de la operación.

Procede la restitución de lo pagado al intermediario; porque el derecho del corredor a percibir su comisión se consolida cuando la operación se perfecciona, y la comisión queda adquirida al suscribirse la escritura traslativa de dominio destinada a ser registrada para la oponibilidad de ese dominio respecto de terceros (cfr. Cám. Nac. Com., Sala D, 10-2-97, *in re*, “Buenos Aires Catering S. A. c/ 9 de Abril S. A.”; bis ídem, Sala D, 30-5-89, publicado en *LL* 1989-E-96; ter ídem, Sala D, 24-5-93, *in re*, “Franco, David c. Suárez, Mario”).

iii) La promesa de venta se vio afectada desde su origen, por impedimentos objetivos (gravámenes e inhibición general de bienes) –hecho desconocido por el adquirente– ello no permitió concluir la transmisión y el intermediario no previno del impedimento a los accionantes interesados en comprar el inmueble.

La imposibilidad preexistente de perfeccionamiento de la operación, cuyo finiquito hubiera consolidado el derecho del recurrente a la comisión, impone la devolución de lo percibido anticipadamente con esa imputación.

En tales condiciones, siendo el corredor un mediador profesional a quien la ley impone para el desempeño de su actividad el cumplimiento de requisitos de idoneidad (Cód. Com. Art. 88-89), corresponde desestimar la pretensión de percibir la comisión abonada por los accionantes (cfr. Cám. Nac. Com., Sala D, 30-5-89, *in re*, “Claro, Amelia c/ Buoncrisitano, Enrique”). El agravio debe ser desestimado.

B. i) Protesta también el apelante por la distribución de las costas impuestas por el *a quo*; tampoco esta queja prosperará. La imposición de las costas a los demandados decidida por el primer sentenciante no debe modificarse. El acogimiento parcial de la demanda (se había impetrado el pago de \$ 104.573,37 y se condenó a abonar \$ 101.500) no invalida el hecho de que en lo sustancial, la pretensión de los accionantes prosperó. La noción de vencido en un proceso debe ser fijada con una visión sincrética del juicio y de sus resultados, no por el simple análisis aritmético del éxito de las pretensiones y sus montos (cfr. Cám. Nac. Com., esta Sala, 10-10-90, *in re*, “Toscano, Héctor c/ Akawie, Alberto”; ídem, Sala D, 15-5-90, *in re*, “García Junco, José c/ Amparo Cía. Argentina de Seguros Ltda. S. A.”). A mi criterio no estamos ante la hipótesis del Art. 71 del C. Pr.

ii) En punto a la forma en que las costas habrán de ser soportadas por los vencidos, es acertado lo expuesto a fs. 222 *in fine* y vta., pues los demandados deberán soportar las costas en proporción al monto de condena fijado a cada uno de ellos (Arts. 68 y 75 C. Pr. C.); propongo modificar la distribución de las costas en tal sentido.

V.- En mérito a lo relacionado precedentemente, propongo al Acuerdo con-

firmar la sentencia recurrida, modificándola en punto a la proporcionalidad de la distribución de las costas (v. acápite IV B ii). Costas dealzada al impugnante vencido (Art. 68 C. Pr.). He concluido.

Por análogas razones los doctores *Díaz Cordero* y *Butty* adhirieron al voto anterior. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores *María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero*, *Enrique M. Butty*, *Ana I. Piaggi*. Es copia del original que corre a fs. del Libro 109 de Acuerdos Comerciales. Sala B. Juan M. Ojea, secretario de Cámara.

Buenos Aires, 3 de junio de 1999.

Y VISTOS:

Por los fundamentos del Acuerdo que precede, se resuelve: confirmar la sentencia de fs. 192-201 vta., modificándola en punto a la proporcionalidad de la distribución de las costas (v. acápite IV B ii). Costas de alzada al impugnante vencido (Art. 68 Cód. Procesal). La regulación de honorarios de los profesionales intervinientes se difiere para su oportunidad legal. Devuélvase. *María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero*. — *Enrique M. Butty*. — *Ana I. Piaggi*.

NOTA A FALLO

ES ESENCIAL LA EFICACIA DE LA INTERMEDIACIÓN PARA TENER DERECHO AL COBRO DE LA COMISIÓN

Por **Juan Cruz Ceriani Cernadas**

El fallo de la Sala B, sobre la base del ponderado voto en primer término de la Dra. Ana I. Piaggi, presenta nuevas perspectivas —y refuerza otras precedentes— sobre la actividad y la responsabilidad de los corredores inmobiliarios, con evidente atingencia en lo notarial.

Una vez más (ver *R. del N.º 834*, pág. 698, “Corredor inmobiliario. Su derecho a comisión”) debemos hacer hincapié en que las ya vetustas normas del Código de Comercio respecto de los Agentes Auxiliares del Comercio y, en particular, de los corredores (Título 4, Capítulo I) no contemplan específicamente el accionar de los ahora comúnmente denominados **corredores inmobiliarios**. Y ello es así por la sencilla razón de que en la época de su sanción esta clase de intermediación era poco menos que desconocida. Por eso, el mencionado Capítulo I contiene constantes referencias a los corredores de mercaderías, de seguros, de letras de cambio, etc., pero absolutamente ninguna alusión —ni siquiera indirecta— a los corredores de inmuebles.

Traemos a colación esta escasez normativa para poner de relieve que la tarea jurisprudencial no tiene otra alternativa que valerse de la interpretación del articulado omnicompreensivo del corretaje, aun careciendo de disposiciones legales con tipicidad especial que, en el caso de sancionarse en los momentos actuales, no podrían dejar de imponerse a quienes intermedian en la compraventa y locación de inmuebles, regulándolos así con las características que les son propias.

Puntualizamos como primordial, entre otras imposiciones, la relativa a la

obligación del corredor de asegurarse –mediante la solicitud de los pertinentes informes registrales– de que el inmueble objeto de la negociación en marcha: corresponda su titularidad a quien pretende vender, esté libre de gravámenes, medidas cautelares u otras restricciones, así como de que sobre la persona del enajenante no estén anotadas inhibiciones para disponer de sus bienes.

Esta obligación, que parecería tan obvia, no está contemplada explícitamente (por las razones antes expuestas) dentro de los deberes que a los corredores impone el Código de Comercio; aunque sí –con total justeza– en algunas leyes provinciales.

Cuando el escribano, en cumplimiento, sí, de lo prescripto en el Art. 23 de la ley 17801 obtiene del Registro de la Propiedad Inmueble los certificados de los que surge la situación jurídica del inmueble y de la persona del vendedor, puede encontrarse –y es el caso *sub examine*– con la desagradable sorpresa de la existencia de condiciones, de carácter real y/o personal, que impidan absolutamente otorgar la escrituración. Desafortunadamente, el conocimiento de tales impedimentos a través de aquellos certificados notariales –cuyos plazos de validez son breves–, suele ser extemporáneo, sin dar tiempo para permitir el levantamiento en tiempo y forma de las medidas preexistentes, siempre que esto fuera posible conforme a los montos en juego.

En el fallo comentado, los juzgadores, en ambas instancias, traen a colación lo preceptuado por el artículo 96 del Código de Comercio –*obligación del corredor de asegurarse de la identidad de las personas y de su capacidad legal para celebrarlos, respondiendo de los perjuicios si, a sabiendas o por ignorancia culpable intervinieren en un contrato hecho por persona que según la ley no podía hacerlo*–; y por el artículo 98 de dicho ordenamiento –*obligación de proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de hacer supuestos falsos que puedan inducir en error a los contratantes*–. Como resulta indudable, la omisión de indagar sobre la condición jurídica del inmueble (en el caso, con dos hipotecas y dos embargos) y sobre el vendedor (en el caso, ‘persona que según la ley no podía hacerlo’ por estar inhibido), trajo aparejada la imposibilidad de concretar la compraventa, o sea que la intermediación fue totalmente ineficaz.

Agrega la sentencia del Alto Tribunal que “el derecho del corredor a percibir su comisión se consolida cuando la operación se perfecciona, y la comisión queda adquirida al suscribirse la escritura traslativa de dominio”. Sobre este particular no son pacíficas las soluciones doctrinarias y jurisprudenciales ya que, en principio, la labor del corredor concluye con la suscripción del boleto de compraventa (si lo hubiere), pero dicho boleto debe haber sido, como queda dicho, eficaz. Al no serlo, no se produjo la conclusión exitosa de la intermediación y procede la restitución de lo cobrado por el intermediario, ya que éste “incurrió en ignorancia culposa”.

La ya aludida carencia de norma legal explícita puede devenir en un verdadero ‘boomerang’ para los agentes inmobiliarios. Sea por inadvertencia, sea por simple dejadez, su inactividad a tal respecto puede ser doblemente perju-

dicial: desde luego, para las partes intervinientes; pero también para el propio corredor, a la luz de lo resuelto en la sentencia de cámara, que –a su vez– menciona en sus considerandos otras soluciones jurisprudenciales similares. Ciertamente, la gran mayoría de los corredores suele pedir los informes previos, colocando por encima de un deber que podría o no ser evidente, su propia responsabilidad profesional.

Es preciso reiterar la verdadera tarea docente que desempeña la jurisprudencia. No sólo interpreta la ley –sancionando a quien omitió la debida diligencia– sino que pone sobre aviso a todos cuantos podrían pretender fundar tales omisiones en la carencia de una norma manifiestamente explícita.