

Corretaje: corredor inmobiliario: comisión; reclamo; fiador; falta de legitimación pasiva *

Doctrina:

- 1) *Resulta inadmisibile y contrario a la doctrina de los actos propios que la locataria demandada pretenda eximirse de pagar al intermediario actor la comisión prevista para el caso de prórroga del contrato de locación, argumentando que aquél no formó parte de dicho acuerdo, sino que debió recibir una oferta de su parte y, a su vez, aceptarla, pues, en el caso, la voluntad de la accionada se encuentra corroborada con la firma certificada ante escribano que da plena fe del reconocimiento de la labor desplegada por el accionante en pos de la concreción de la operatoria comercial, y la aceptación de la demandante quedó claramente determinada con la carta documento por ella enviada a la defendida donde se le recuerda la “oferta” exteriorizada expresamente en el contrato de marras; sin que esta última hubiese alegado, ni mucho menos probado, haberse retractado de su oferta antes de dicha aceptación.*
- 2) *Cabe rechazar la acción por cobro de comisión interpuesta contra el fiador del contrato de locación, pues de dicho convenio resulta que las obligaciones que los fiadores asumen se refieren exclusivamente al vínculo entre locador y locatario y no al contrato de corretaje objeto de la presente litis, con lo cual no corresponde extender la responsabilidad de la garantía más allá de los límites pactados. R. C.*

*Publicado en *El Derecho* del 26/11/2004, fallo 53.082.

Cámara Nacional Comercial, Sala A, septiembre 13 de 2004. Autos: “Ru-

binzhal, Hugo Daniel c. Dental Care S. A. y otros s/ordinario”.

En Buenos Aires, a 13 de septiembre de 2004, se reúnen los señores jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, con la asistencia del prosecretario letrado, para entender en los autos caratulados: “Rubinzhal, Hugo Daniel contra Dental Care S. A. y otros sobre ordinario” (expte. n° 101.306/00), en los cuales como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido por el art. 268 del Cód. Procesal, resultó que debían votar en el siguiente orden, doctores: *Peirano, Míguez y Viale*.

Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

A la cuestión propuesta, el doctor *Peirano* dijo:

1. En las presentes actuaciones el señor juez *a quo* resolvió: a) hacer lugar a la demanda interpuesta por Hugo Daniel Rubinzhal contra Dental Care S. A., condenando a pagar la suma de US\$ 9500, conforme la normativa vigente, con más los intereses y las costas, y b) hacer lugar a la defensa opuesta por Raúl Héctor Barragán, a quien absolvió; con costas al actor vencido.

2. Contra dicho pronunciamiento, obrante a fs. 274/ 284, se alzó la parte actora (fs. 287) y la codemandada Dental Care (fs. 292), fundando sus recursos a fs. 301/303 y fs. 304/308, respectivamente. Los agravios de la accionante fueron contestados a fs. 309/310 y los de la accionada a fs. 312/313.

3. Interesa reseñar que al impetrar su demanda, el actor, dedicado al correaje y a la intermediación inmobiliaria, manifestó que fue contratado por el señor Norberto Frigerio de la firma accionada para la búsqueda de un inmueble comercial en la zona de Belgrano que reuniera las características especiales a los fines de instalar consultorios odontológicos, por ser prestataria de la pre-paga Medicus.

a. Expresó que ubicó un inmueble sito en la esquina de la avenida Juramento 1801/1803 y la calle 11 de Septiembre 2102/2114, unidades funcionales 2 a 5, propiedad de Maipú 820 S. A., intermediando en dicha locación con el señor Aníbal J. Sarotto.

Luego –continuó relatando– se procedió a firmar el pertinente contrato de locación, con fecha 3/4/1997, siendo los señores Raúl H. Barragán y Carlos S. Abad fiadores. Se acordó un precio locativo de US\$ 9500 por mes y un plazo de duración contractual de 36 meses a partir del 1° de mayo de 1997, con opción a una única prórroga de 24 meses, la que debía comunicarse antes del vencimiento en forma fehaciente.

Al firmarse el contrato se acordó que la actora compartía la comisión con el nombrado Sarotto, la que fue debidamente liquidada tomando como base el plazo locativo de 36 meses. También se convino, en su cláusula segunda, que “en el supuesto de prórroga del presente deberán percibir (Sarotto y Rubinzhal) una comisión de 1 mes de alquiler por año prorrogado”.

Lo concreto –finalizó– es que la locataria Dental Care S. A. continuó en la

ocupación del inmueble en virtud de la prórroga por 24 meses prevista en el contrato, por lo que se le debe la pertinente comisión no abonada.

b. A fs. 65/68 contestó la demanda el fiador Raúl Héctor Barragán e interpuso falta de legitimación pasiva. Si bien reconoció su carácter de fiador, rechaza que tenga obligación alguna de hacerse cargo del contrato de corretaje celebrado entre el actor y Dental Care S. A.

Señaló que conforme la cláusula décimo quinta del contrato él se constituyó en deudor solidario y principal pagador de los débitos que el locatario tuviera con el locador, y ningún otro. La relación de corretaje es una obligación distinta, diferente, autónoma e independiente del contrato de locación que él no asumió.

c. A fs. 80/84 contestó la demandada Dental Care S. A., quien reconoció haber celebrado el contrato de locación de marras. Señaló que el actor habría actuado en realidad como asociado del señor Aníbal J. Sarotto, con quien habría celebrado el contrato de locación.

Expresó que ni el actor ni el señor Sarotto habrían intervenido en la formación de dicha convención, y que al momento de la firma del contrato de locación sólo habrían estado presentes los otorgantes del mismo, por lo que entendió que el accionante no formaría parte del acuerdo de voluntades, considerando que debía recibir la oferta de Dental Care S. A. y, a su vez, aceptarla.

Adujo que el reclamante no sería acreedor de su parte, pues no habría asumido ante él deber jurídico a su favor. También destacó que el actor no sería corredor ni habría celebrado contrato de corretaje con la accionada.

4. Para arribar al veredicto exteriorizado en el consid. 1º de este voto, el Sr. juez *a quo*, en síntesis, vertió lo siguiente:

a. Que a su criterio la demandada Dental Care S. A. parte de una “premisa errónea como es la de considerar que el acuerdo de voluntades sólo comprometería a los firmantes y no a quienes coadyuvaron a su conclusión aun cuando no lo hubieran suscripto. Por lo que lejos de erigirse dicha disposición en potestativa, resulta ser recepticia, o sea destinada a otra parte que habrá de “recibirla”. Ello, en tanto la misma consiste en una exteriorización o declaración de voluntad unilateral, autosuficiente; o sea un acto que representa su propio asentimiento y tiene por destinatario al aceptante” (fs. 280).

La voluntad de esta demandada se encuentra corroborada con la firma certificada por escribano, que da plena fe al reconocimiento que se enuncia frente a los beneficiarios que en dicho acto han tenido participación, y no se trata de una liberalidad a su favor, sino del reconocimiento de una labor desplegada en pos de la concreción de la operatoria comercial y que a la postre se viabiliza mediante la extensión de un ejemplar con firma certificada, lo que le permitiría perseguir el cobro.

Por lo demás, surge el expreso reconocimiento de ello hecho por el señor Barragán en su carácter de presidente de Dental Care S. A. en la audiencia confesional de fs. 129 (respuesta 13).

Así, entiende el magistrado que resulta de aplicación la doctrina de los actos propios que encuentra fundamento normativo en el principio de buena fe

(arts. 1197, 1198 y 111, Cód. Civil), “en tanto resulta inadmisibile que un sujeto intente verse favorecido en un proceso asumiendo un comportamiento que contradice una conducta anterior deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz” (fs. 281).

Por otra parte, la actividad desplegada por el intermediario no puede presumirse gratuita y, además, ha sido cuantificada en la especie en parámetros que no se aprecian alejados del desarrollo de su labor. Y no empece a ello el hecho de que haya ausencia de título habilitante a tal fin por parte del señor Rubinzhal, pues si bien en principio el corredor no matriculado carece de derecho por su intermediación con carácter de tal en función del art. 89 del Cód. de Comercio; lo cierto es que si existe contrato por escrito por el cual se obliga a pagar una determinada comisión, no puede luego eludirse dicho deber.

b. En lo que atañe a la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por el Sr. Barragán en su carácter de fiador, consideró el *a quo* que una correcta interpretación del alcance de su compromiso debe entenderse acotado a garantizar el vínculo negocial que compromete a locador y locatario sin que resulte dable inferir por analogía otras consecuencias en virtud del carácter restrictivo que impone la consideración de dicha figura.

Por lo que una correcta interpretación de la voluntad de las partes conduce a circunscribir la asunción de responsabilidad a las obligaciones inherentes a la locación y no por aquellas que derivaran del contrato de corretaje que se instrumentara en el mismo documento, ello pues se trata sin dudas de dos relaciones diferentes e independientes.

5. Anticipo que comparto plenamente lo decidido en la instancia de grado, por lo que pondré al Acuerdo la confirmación de la sentencia apelada.

Así lo entiendo, pues, además de los sólidos fundamentos desarrollados en el decisorio recurrido (los que desgranaré brevemente, a la luz de mi estudio de la presente causa, los considerandos siguientes), los recurrentes intentan —a mi juicio— vanamente descalificar los fundamentos que sustentan el pronunciamiento de grado, y las quejas distan grandemente del efectivo cumplimiento de la carga impuesta a través del mandato legal consagrado en el art. 265 del Cód. Procesal.

Así lo entiendo, pues los agravios de ambas partes resultan carentes de un discurso sistemático, al no transitar desde una premisa hasta su conclusión, mediante el examen orgánico de elementos pertinentes y conducentes de convicción incorporados a la causa.

Discutir el criterio judicial sin apoyar la oposición en basamento fáctico idóneo o sin dar razones jurídicas a un distinto punto de vista, no permite alcanzar la necesaria idoneidad recursiva. Es que, en la especie, se requiere un ataque concreto, directo y pertinente contra la decisión impugnada, mediante el cual se haga cargo y se rebatan aquellos argumentos que hayan sido decisivos para el *a quo* para sustentar su pronunciamiento, siendo, por ende, insuficientes las manifestaciones parciales, imprecisas, genéricas o totalizadoras.

Es conveniente recordar que lo que está en tela de juicio en la instancia revisora es el propio razonamiento y las conclusiones del juez de la anterior ins-

tancia. En este orden de ideas, no se aportan elementos que –a mi entender– justifiquen adoptar una solución distinta de la que arribara el magistrado, más allá del vertimiento de meras discrepancias subjetivas totalmente inconducentes.

Sin embargo, este Tribunal tradicionalmente se ha guiado en esta materia con un criterio de amplia tolerancia para ponderar la suficiencia de técnica recursiva exigida por la ley adjetiva, por entender que tal directiva es la que más adecuadamente armoniza el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por el art. 265 del ritual con la garantía de defensa en juicio de raigambre constitucional. De allí, entonces, que el criterio de apreciación al respecto debe ser amplio (conf., esta Sala, “Auge, Juan C. c. Lucchini, María M.” del 14/5/1998; íd., “Heller Sud Servicios Financieros S. A. c. Solvay Indupa S. A. I. C.” del 15/7/2002, entre muchos otros), motivo por el cual, dentro del precario marco brindado por las quejas traídas, éstas serán analizadas.

6. Por razones de índole metodológica, corresponde abordar primeramente los agravios traídos por la codemandada Dental Care S. A., quien postula el rechazo de la demanda que el señor juez de grado acogiera en su contra.

a. A más de lo dicho en el considerando anterior, también contribuye a sellar apriorísticamente la suerte del recurso interpuesto el hecho de que esta recurrente pretende fundarse, además de en reeditadas críticas insustanciales (en los términos del art. 265 del ritual), prácticamente en casi toda su extensión, en meros extractos de doctrina.

En efecto, la mera transcripción, por breve o profusa que sea, de citas jurisprudenciales y de párrafos de autores, sin relacionarlos con lo debatido en la causa y, por ende, sin justificar la aplicabilidad al caso *sub examine*, no permite tener por fundado el recurso ni que se erija al agravio en una crítica concreta y razonada contra las partes del fallo dictado en la instancia anterior que se consideran equivocadas (conf. Morello-Sosa-Berizonce, *Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de Buenos Aires y de la Nación*, t. III, págs. 359 y 306, y profusa jurisprudencia allí citada; ver, además, mi voto, *in re*, “PVC Tecnomcom S. A. c. Sitra S. A. s/ordinario” del 21/2/2003).

b. Repasada la extensión de la memoria traída a esta alzada por Dental Care S. A., lo único que se advierte que la agravia, de la variedad de fundamentos dados por el *a quo*, es el hecho de que el actor no fue parte del contrato. Invoca los arts. 1144 y 1137 del Cód. Civil.

No se hace cargo en lo más mínimo la recurrente de la correctamente invocada por el sentenciante doctrina de los actos propios: la demandada asume una obligación expresa y fehacientemente (por escrito en el contrato, cláusula segunda; por confesión en el pleito), y pretende (permítaseme la expresión) con balbuceos desconocerla.

Repárese en el precepto invocado por la propia apelante: “*el consentimiento debe manifestarse por ofertas o propuestas de una de las partes, y aceptarse por la otra*” (art. 1144, Cód. Civil).

Según la doctrina, la oferta es la declaración unilateral de voluntad por la cual un sujeto invita a otro a celebrar un contrato, de forma tal que la conclu-

sión de éste sólo dependa de la aceptación de la otra parte. A su vez, la oferta es el medio por el cual manifiesta su consentimiento la parte que la emite, quedando cerrado con la aceptación el procedimiento de formación del contrato, sin que sea necesaria una nueva declaración de voluntad del oferente. Por su parte, la aceptación es la declaración coincidente de quien recibe una oferta, en el sentido de manifestar su voluntad de quedar obligado en los términos de ella, dando a conocer su conformidad con la conclusión del contrato (Lavalle Cobo, Jorge E., en Belluscio, Augusto C. –dir.– y Zannoni, Eduardo A. –coord.–, *Código Civil y leyes complementarias*, Buenos Aires, Astrea, 1984, págs. 751 y 752).

Y es dirimente, a mi juicio, en trance de rebatir la construcción de la recurrente, lo dispuesto por la ley en el sentido de que *“las ofertas pueden ser retractadas mientras no hayan sido aceptadas”* (art. 1150, Cód. Civil). En el caso, es claro que la aceptación, si no se produjo a la firma del contrato (precisamente en este punto se apoya la apelante, pues el contrato no contiene firma del actor), lo que podría inferirse al haber cobrado la comisión respectiva en ese momento, sí quedó claramente determinada con la intimación por carta documento del 25/4/2000, copiada a fs. 17, donde se le recuerda la “oferta” exteriorizada expresamente en el art. 2º del contrato de marras.

En primer término, ni alegó ni mucho menos probó la parte demandada que se haya retractado de su oferta con anterioridad a dicha aceptación.

En segundo lugar, es por demás elocuente su respuesta a la recién mencionada misiva del 25/4/2000: “En nombre y representación de Dental Care S. A. mucho le agradezco el recordatorio que me hiciera llegar (...) Nuestra fluida comunicación personal y telefónica me exime de todo comentario respecto a su carta documento y el contenido de la misma. Agradeceré considere la presente como fehaciente notificación del plazo en tiempo, modo y forma respecto a la decisión de mantener la referida locación” (epístola del 28/4/2000, copiada a fs. 20).

Tal texto me exime de mayores comentarios, pues lejos estuvo esa contestación de lo que ahora se alega, algo así como una no aceptación de la oferta otrora positivizada ante escribano público. Y comparto que ello es susceptible de provocar la alegación de la doctrina de los actos propios pertinentemente traída a colación por el juez de grado, puesto que con esas frases caballerescas no se hizo más que aceptar claramente la anudación del contrato, por si quedaba, a esa altura, alguna duda.

Corolario de lo cual, fluye sin violencia alguna la obligación incumplida y deshonrada por la firmante.

Por ello, propondré al Acuerdo que estamos celebrando rechazar el recurso interpuesto por la codemandada Dental Care S. A., confirmando la sentencia en todo lo que fue materia de agravio.

7. En lo tocante a las quejas traídas por la parte actora relacionadas con el rechazo de la acción intentada contra el garante, señor Barragán, anticipo que comparto lo decidido en la instancia anterior, por lo que propondré al Acuer-

do, también, confirmar la sentencia en este aspecto, rechazando el pertinente recurso.

Ello así, pues una lectura de la cláusula décimo quinta del contrato en cuestión revela que las obligaciones que los fiadores asumen solidariamente y como principales pagadores, refieren a “los alquileres y demás obligaciones que por el presente asume El Locatario, sin limitación de monto ni concepto y garantizan su fiel cumplimiento, el pago de alquileres, e impuestos, contribuciones, etcétera, sus actualizaciones e intereses, indemnizaciones, costas y gastos resultantes de este contrato o de la ley, así como de cualquier suma que El Locatario pudiera llegar a adeudar a El Locador durante toda la vigencia del contrato y hasta la efectiva desocupación y reintegro del inmueble a satisfacción de El Locador” (ver copia a fs. 177 –las mayúsculas corresponden al original–).

Con claridad puede observarse que la norma convencional alude exclusivamente al vínculo entre locador y locatario y nada refiere al contrato de corretaje objeto de la presente litis.

Con lo cual, no cabe extender la responsabilidad de garantía más allá de los límites pactados. Recuérdese que por norma la fianza de una obligación debe tener *un objeto determinado*, aunque el crédito sea incierto y su cifra indeterminada (art. 1989, Cód. Civil). Y es claro que ese “objeto determinado” en todo momento es el relacionado con el vínculo locativo entre locador y arrendatario, esto es, la asunción de todas las obligaciones de éste respecto de aquél.

8. En función de todo lo expuesto, y dejando presente que el sentenciante no debe imperativamente tratar todas las cuestiones expuestas o valorar todas las pruebas producidas, sino solamente aquellas que a su juicio considera que son decisivas para la solución del caso (CS, Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 308:2172; 310:267, entre otros), propongo al Acuerdo que estamos celebrando, confirmar íntegramente la sentencia apelada, la cual, en respuesta a la pregunta inicial, resulta a mi juicio arreglada a derecho. Las costas de alzada se imponen por su orden, atento la forma en que se decide, es decir, el rechazo de los recursos traídos a esta instancia por las contrapartes vencidas (art. 68, Cód. Procesal).

Por análogas razones los señores jueces de Cámara, doctores *Míguez* y *Viale* se adhieren al voto precedente.

Y *Vistos*: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se confirma íntegramente la sentencia apelada. Las costas de alzada se imponen por su orden, atento la forma en que se decide, es decir, el rechazo de los recursos traídos a esta instancia por las contrapartes vencidas. — *Julio J. Peirano*. — *Isabel Míguez*. — *Carlos Viale* (Prosec.: Javier J. Cosentino).