

**Corretaje.** Derecho del corredor al pago de la comisión. Matrícula de corredor y el derecho de éste al cobro de comisión. Situación del corredor no inscripto. Negocio frustrado por culpa del comitente. Daños y perjuicios. Reconvención. Culpa contractual. Abuso del derecho \*

Hechos:

*El juez de grado hizo lugar parcialmente a la demanda deducida por quien pretende el pago de la comisión pactada por la compraventa de un inmueble, interpuesta contra el vendedor y la compradora del mismo. Asimismo rechazó la reconvención por daños y perjuicios planteada por ésta. Apelada la sentencia, la Cámara revocó la condena de la compradora del inmueble e hizo lugar a la reconvención, confirmando en lo demás la misma.*

*quien pretende el pago de la comisión pactada por la compraventa de un inmueble no habilita para negarle estipendios cuando éstos fueron acordados en retribución por el encargo encomendado y desempeñado.*

- 2) *Cabe condenar al vendedor de un inmueble al pago de la comisión pactada por la compraventa del mismo, puesto que el hecho de que la operación no se haya llevado a cabo se debió a que el demandado incumplió con la condición estipulada en la reserva de venta, por lo que la tarea encomendada al actor se realizó exitosamente.*

Doctrina:

- 1) *La falta de matriculación de*

\*Publicado en *La Ley* del 26/4/2005, fallo 108.841.

3) *Corresponde hacer lugar a la reconvención por daños y perjuicios deducida por la compradora de un inmueble, en el marco de una demanda por cobro de una comisión pactada por la compraventa del mismo, toda vez que constituye un abuso del derecho la conducta del actor de enviar una carta documento a la entidad donde aquélla se desempeña como empleada, por cuanto si el accionan-*

*te entendió que estaba legitimado para reclamar el cobro de estipendios por la operación, no eran la forma ni el medio adecuados, teniendo a su alcance el remedio jurisdiccional para dirimir la controversia.*

Cámara Nacional Comercial, Sala E, diciembre 9 de 2004. Autos: “Ramírez, Carlos A. c. Robert, Carlos M. y otro”.

2ª Instancia. — Buenos Aires, diciembre 9 de 2004.

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 466/472?

El doctor *Sala* dijo:

1. Se demandó cumplimiento de contrato (pago de comisión pactada), reintegro de gastos, y daños y perjuicios, contra Carlos M. Robert y Silvia P. Dulce por la suma de \$ 13.784, en virtud de haberse frustrado la firma del boleto de compraventa por circunstancias ajenas al pretensor y correlativamente imputables a las partes.

La acción fue íntegramente resistida por la codemandada Dulce, quien además reconvino por daños y perjuicios.

El vendedor –Carlos M. Robert– opuso excepción de falta de legitimación para obrar en el actor por no estar matriculado como corredor. Postuló además que la decisión de abortar la operación es responsabilidad directa, exclusiva y excluyente de la compradora, quien debe por ello hacerse cargo de los daños y perjuicios que su accionar haya irrogado al martillero interviniente en las tratativas.

La sentencia de fs. 466/472 –a cuyos resultados cuadra remitirse en orden a la reseña de la cuestión litigiosa– hizo lugar parcialmente a la demanda condenando a Robert a abonar la suma de \$5.050; a la restante coaccionada la suma de \$3.030, y rechazando la reconvención deducida por la misma.

2. El pronunciamiento fue apelado por los vencidos a fs. 473 y fs. 475 respectivamente. El recurso interpuesto por Robert fue mantenido mediante la expresión de agravios de fs. 488/489; la otra codemandada lo fundó con la presentación de fs. 495/505, recibiendo respuesta del coaccionado a fs. 508/509 y del actor a fs. 513.

3. El vendedor Robert se agravia de que haya considerado el primer sentenciante que el actor tuviera derecho a percibir comisión cuando no estaba matriculado, desestimando la defensa de falta de legitimación.

El agraviado admitió al presentarse en la causa que su contraparte actuó como intermediario en la venta de un inmueble propiedad de su familia. Reconoció la suscripción de la autorización respectiva –fotocopia a fs. 77–; y la modificación a la reserva de venta que en copia obra a fs. 79/80 (fs. 248 vta.,

1er y 2º apartados). De su relato además fluye que la operación no se concretó por culpa de la adquirente. Asimismo manifestó que su posición fue siempre coherente: “... concluir la operación conforme lo pactado, y de abonar los honorarios del martillero de acuerdo a lo convenido y a los usos y costumbres comerciales del rubro...” (sic fs. 249 4º párrafo, ratificando los términos de la carta documento enviada al actor de similar tenor).

Frente a tal admisión de la actividad encargada al actor que efectivamente desempeñó, a punto que realizó publicaciones en el diario *La Nación* (fs. 328), obteniendo una interesada que lo “reservó” (fs. 78), que luego fue modificada según los términos que surgen de la reserva de venta de fs. 79/80; no encuentro mérito para negar derecho a retribución por el encargo encomendado y exitosamente desempeñado.

Es sabido que el ejercicio de una conducta incompatible con otra anterior deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz no merece ser tutelado (esta Sala *in re* “Casa Bancaria Intercontinental S. A. c. Chang, Sheng Kay” JA, 1989-II-576; en igual sentido, esta Sala “Rosas, Luis Pascual c. Citibank N. A. s/ ordinario”, del 12/3/03). Por lo tanto, no puede ahora pretender exonerarse de responsabilidad si al momento de firmar la autorización de venta no corroboró si el corredor estaba matriculado o no (en similar línea argumental, Sala B, 9/6/94, “Iturralde, Rubén c. Cárrega, Jorge s/ sumario; Sala C, 1/3/96 “Rebecca, Armando c. Mallo, Oscar s/ ordinario”, *La Ley*, 1996-D, 355; Sala D, 13/6/84, “Ortiz Pacheco c. Jáuregui de Romero, Nilda”).

En definitiva, la falta de matriculación del actor no habilita para negarle estipendios cuando los mismos fueron acordados con el ahora excepcionante. Tal la doctrina sentada por las Cámaras en lo Civil y en lo Comercial de la Capital Federal *in re* “Brunetti c. Norte” (JA 7-393) en cuanto aquel que se obligó a pagar el servicio del corredor queda inhibido de plantear tal omisión para negarle retribución conforme las prescripciones del art. 1197 del Código Civil.

No soslayo que el 17/3/87 la Corte Suprema de Justicia dicta sentencia en la causa “Caracciolo, Ernesto y otro c/ Provincia de San Luis s/ cobro comisión” (ED del 25/3/91), fijando que la falta de matriculación del corredor inhibe a éste para percibir honorarios, aun mediando pacto expreso. Empero juzgo apropiadas las consideraciones efectuadas respecto de ese fallo por el doctor Roitman para no aplicar su doctrina al *sub judice*, cuando sostenía: “... Empero, resulta cuando menos opinable que ese ‘considerando’ opere mecánicamente sobre la situación *sub examine*. Por un lado, no me parece ocioso señalar que la consideración transcripta fue dada (en verdad) *obiter dictum*, y no a título de argumentación dirimente en la decisión. En efecto, dijo el Alto Tribunal (en el párrafo inmediatamente posterior al que contuvo la transcripta apreciación conceptual) que ‘no parece ser ése el supuesto de autos’. Fundó esa consideración en que la apoyatura convencional invocada por la pretensora en aquel juicio, para justificar que la demandada había asumido compromiso remuneratorio, era insuficiente. Concurrentemente con lo expuesto, procede resaltar que en la mencionada causa ‘Caracciolo’ no fue de-

mandado quien había confiado a la corredora la venta del predio; sino el interesado en adquirir ese predio. No fue entonces juzgada allí la situación suscitada en el caso *sub lite*, inherente a la relación de base contractual habida entre el ‘corredor’ y su ‘comitente’, quien encargó un servicio y se comprometió a pagarlo...” (sic del voto del vocal mencionado al sentenciar como integrante de la Sala D, el 27/5/1993 en la causa: “Oppel y De Falco S. R. L. c. Ortea Escandón, José L. y otros”).

Sobre tales consideraciones aprecio que la queja no puede prosperar. Pondero que lo atinente al cuántum otorgado no mereció crítica del interesado de modo que carece el Tribunal de potestades para apartarse de lo decidido en la anterior instancia (art. 277 Código Procesal).

4. El restante agravio del codemandado Robert radica en que el fallo evaluó incorrectamente los términos de la modificación de la reserva copiada a fs. 245/246. Por ello postula que la responsabilidad por la frustración de la venta fue culpa de la codemandada Dulce, quien debe responder por el pago de la comisión al actor.

La queja es desestimable: a) En primer término el derecho a percibir estipendios por el actor fluye de la autorización de fs. 244 dada por el comitente, como quedó patentizado en el considerando anterior. La eventual existencia de culpa de la compradora por la frustración de la operación no le es oponible al pretensor, que no reclamó con tal base. En todo caso tendrá el codemandado acción contra la adquirente por los daños que le produjo (incluida la comisión) su conducta, mas tal planteo no es dirimible en la especie; b) Además encuentro que desde una perspectiva sustancial tampoco es correcta la tesis del vendedor. Veamos: el requisito formulado por las partes en la reserva de venta del 23/7/99 consistió (entre otras fuera de cuestión) en que “... Se estipula expresamente como condición de la firma del boleto de compraventa al que se hace referencia precedentemente: a) que deberá estar levantada ‘e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble’ la inhibición que pesa sobre el señor Juan Martín Robert...” (sic fs. 245 vta. copia de la reserva de venta acompañada por el propio Robert, salvo comillas simples que me pertenecen).

La sola constancia de haber presentado el oficio ante el registro no acredita por sí la inscripción del levantamiento. Recuérdase que conforme fluye de la contestación de la repartición (v. fs. 404), recién el 25/8/99 se ingresó el oficio por el cual se anotó la cancelación de la inhibición.

Por otro lado, de la copia del acta extraprotocolar (acompañada por el propio Robert a fs. 243) se evidencia que “... el oficio no es presentado en original, ya que el mismo está en trámite de inscripción...”. Esto sella la suerte de su agravio, dado que a la fecha convenida para firmar el boleto (27/8/99) no existían constancias de estar fehacientemente inscripto el levantamiento de la inhibición como exigía el instrumento aludido *infra*.

En razón de lo expuesto, propongo también el rechazo de este agravio.

5. Se agravia la codemandada Dulce de que el *a quo* la condenara a pagar comisión al demandante. Conceptúo estimable la posición de la frustrada adquirente.

Descarto la aplicación al *sub lite* de las reglas vinculadas con el corretaje, ya que el actor no acreditó estar matriculado (art. 33 *in fine* ley 20266, incorporado por ley 25028 art. 1°).

Cuadra indagar la vigencia de acuerdos que autoricen la admisión de estipendios a cargo de la compradora en consonancia con las reglas del art. 1197 del Código Civil.

a) La “reserva” de fs. 78 quedó privada de eficacia a los fines en examen dado que el boleto de compra venta, al cual subordinaba la percepción de los U\$S 6.000 entregados en ese acto, no se suscribió. En la última parte de esa pieza se especificó: “... la reserva es ad referéndum de la compra de una propiedad por parte de la vendedora, por el lapso de 15 (quince) días. La firma del boleto, como la escritura, están sujetas a esta cláusula. Vencido dicho plazo, la compradora podrá ampliar la reserva o pedir la devolución de la misma. Se aclara que el precio de venta del departamento de referencia es de U\$S 202.000 (dólares doscientos dos mil). El mismo es ad referéndum de la compra de un departamento por parte de la vendedora. Debiéndolo conformar con la firma de la parte vendedora...” (sic fs. 78 *in fine* y vta., en fotocopia). De manera que fenecido el término estipulado y no conformado la vendedora ni suscripto el boleto pertinente, la reserva perdió virtualidad al no cumplirse la condición (conformidad vendedora) a la cual se subordinaba.

b) La “reserva de venta” copiada a fs. 79/80 con intervención del actor especificó: “... En caso de no cumplirse con los puntos a), b) y c) mencionados precedentemente, la parte compradora exigirá la devolución del cheque antes consignado no pudiéndose reclamarle suma alguna por ningún concepto...”. Ya quedó expuesto *sub 4* que el vendedor incumplió con la condición estipulada en el apartado a) de la reserva de venta copiada a fs. 79/80. De modo que ninguna suma podía serle reclamada a la compradora conforme el pacto transcripto.

Ponderando todo ello, concluyo que las evidencias de la causa no permiten avalar la retribución reclamada a la codemandada al no mediar base convencional para ello, debiendo modificarse la sentencia en tal aspecto.

6. Penden de examen los agravios formulados por la codemandada Dulce en cuanto el juez de grado rechazó la reconvencción introducida.

Reclamó los daños y perjuicios ocasionados por el actor, al haber éste enviado una carta documento al gerente general de la entidad bancaria en donde se desempeña como empleada, conteniendo términos agraviantes y dudas sobre su conducta. Estimó los daños en \$ 3.000. El señor juez de grado consideró que “... más allá de la inapropiada forma y términos adoptados por el actor en la carta documento referida (cuya autenticidad se desprende del informe brindado por la empresa Correo Argentino a fs. 353/54), lo cierto es que de las contestaciones de oficio de ABN AMRO BANK se desprende que la copia que se adjuntó al requerimiento de informes concuerda con el descargo original presentado por la Sra. Dulce ante el Dr. Drucaroff –v. fs. 332–; y que la carta documento en cuestión no fue posible ubicarla (v. fs. 340), de lo que se colige que no fue incorporada en su legajo personal, y por ende que se ha-

ya desprestigiado su imagen en el ámbito laboral donde trabaja. La ausencia de pruebas fehacientes, respecto del reclamo de daños y perjuicios invocados, sella la suerte de la reconvenición, imponiéndole su rechazo, con costas...” (sic fs. 472, cons. 13).

Discrepo de la valoración efectuada por el *a quo*. Del solo hecho de no encontrarse la mencionada carta documento agregada al legajo personal de la Sra. Dulce, no se puede inferir que no le haya provocado daño.

La carta existió, y por ello tuvo que efectuar el descargo correspondiente. Destaco que tal proceder resulta un abuso de derecho. Si el actor entendió que estaba legitimado para reclamar el cobro de la comisión, no era la forma ni el medio adecuados, teniendo a su alcance el remedio jurisdiccional para dirimir la controversia.

La sola situación de tener que dar explicaciones escritas ante sus superiores por un hecho que no se vincula con su ámbito laboral, provoca un daño que debe ser reparado. Ello se agrava si, como se expuso precedentemente, el actor no tenía derecho al cobro de la comisión. Por lo tanto, el demandante será responsable de los daños provocados.

La reconviniente no calificó jurídicamente en su demanda ni ampliaciones el daño reclamado. Los pretendidos encuadran en la noción que se ha dado en llamar “daño moral”. Es deber del firmante proceder a tal calificación acorde con la regla *iura novit curia* (Fallos 308: 778; en igual sentido: 308:541).

Esa responsabilidad es extracontractual ya que el envío de la carta no se vincula con la relación que hubo entre las partes (arts. 1078 y 1109 Cód. Civil). Esta Sala ha sostenido que: “... cabe aplicar la doctrina elaborada en torno al art. 1078 del Cód. Civil –norma a la que remite el citado art. 1109 al final del primer párrafo–, según la cual, la sola realización del hecho dañoso lleva a presumir la existencia de la lesión de los sentimientos del damnificado. Salvo, claro está, que la deudora destruya la presunción mediante prueba en contrario (v. Llambías, *Código Civil Anotado*, t. II-B, ed. 1992, págs. 328/329, pto. 7); lo que no ha ocurrido en la especie...” (sic del voto del Dr. Ramírez, preopinante en la causa “Álvarez, Jorge Oscar c. Banco Roberts S. A. s/ ordinario”, del 15/12/99, al cual adhirieron los restantes integrantes del Tribunal; en similar línea conceptual, esta Sala *in re* “Domínguez, Raúl Alberto y otro c. ABN Amro Bank N. V. sucursal argentina s/ sumario” del 27/9/01; “Manzur, S. O. c. Banco Liniers Sudamericano”, del 18/3/02; “Goncalves, Roberto Oscar c. Banco Caja de Ahorro s/ sumario”, del 21/8/02; “Rodríguez, Olegario Fernando c. Citibank N. A. y otro s/ sumario”, del 10/9/02; “Rosas, Luis Pascual c. Citibank N. A. s/ ordinario”, del 12/3/03; “Terzi, Marcelo Carlos c. Citibank N. A. s/ ordinario”, del 4/6/03; entre otros pronunciamientos).

Juzgo que los hechos *supra* descriptos le produjeron aficciones en sus sentimientos espirituales, tranquilidad anímica, por las posibles consecuencias que en su prestigio laboral pudieran afectarla. Por ello, estimo prudente establecer una indemnización por daño moral en la suma de pesos un mil (\$ 1.000) –art. 165 del Código Procesal–.

Los intereses deben ser calculados desde el momento en que se produjo el

perjuicio (conf. en este sentido CNCivil, en pleno, *in re* “Gómez, Esteban c. Empresa Nacional de Transportes” del 16/12/58 [*La Ley*, 93-667]; esta Sala, en autos “Álvarez, Jorge Oscar c. Banco Roberts S. A. s/ ordinario” del 15/12/99; entre otros).

En consecuencia, corresponde fijar la mora el 2/9/99, con el envío de la carta documento copiada a fs. 183/184.

De conformidad con el plenario dictado por este Tribunal *in re* “Sociedad Anónima La Razón s/ quiebra s/ inc. de pago de los profesionales” del 27/10/94 (*La Ley*, 1994-E, 412; *DJ*, 1994-2-1196), desde la fecha de mora prefijada y hasta el efectivo pago, la tasa de interés a utilizar será la activa ordinaria vencida que para sus operaciones de descuento de documentos a treinta días percibe el Banco de la Nación Argentina.

Costas al actor vencido –art. 68 del Código Procesal–.

Atento a que se hizo lugar al agravio por el rechazo de la reconvencción, deviene abstracto expedirme en cuanto a las costas impuestas en la sentencia de grado.

Como corolario de todo lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1) Desestimar los agravios impetrados por el codemandado Robert; 2) Revocar parcialmente la sentencia absolviendo a la codemandada Dulce de la condena impuesta en su contra, imponiendo las costas en ambas instancias al actor vencido (art. 68 del Código Procesal); 3) Revocar parcialmente la sentencia en lo atinente a la reconvencción incoada por Dulce, haciendo lugar a la misma y condenando a Ramírez al pago de la suma de pesos un mil (\$ 1.000) con más los intereses fijados en el apartado 6º, en el plazo de diez días.

El doctor *Ramírez* dijo:

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

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

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se resuelve: 1) Desestimar los agravios impetrados por el codemandado Robert; 2) Revocar parcialmente la sentencia absolviendo a la codemandada Dulce de la condena impuesta en su contra, imponiendo las costas en ambas instancias al actor vencido (art. 68 del Código Procesal); 3) Revocar parcialmente la sentencia en lo atinente a la reconvencción incoada por Dulce, haciendo lugar a la misma y condenando a Ramírez al pago de la suma de pesos un mil (\$ 1.000) con más los intereses fijados en el apartado 6º, en el plazo de diez días. — *Ángel O. Sala*. — *Rodolfo A. Ramírez*. — *Martín Arecha*.