

**Corretaje.** Derechos del corredor al pago de la comisión.  
Operación inmobiliaria. Frustración. Corredor no matriculado.  
Imprudencia de la demanda. Naturaleza del contrato de corretaje.  
Gestión de negocios \*

Hechos:

*El intermediario de una operación inmobiliaria que no se concretó reclamó al oferente el pago de la totalidad de los honorarios pactados por ambas partes. El juez de grado rechazó la demanda ante la falta de matriculación del actor como corredor. Apelada la sentencia, la Cámara la confirmó.*

(Adla, XXXIII-B, 1384), pues se trata de una sanción de orden público.

- 2) *La autorización de venta aceptada por quien actuó como intermediario en una operación inmobiliaria que no se concretó constituye un contrato de corretaje –en el caso, se rechazó su reclamo– y no gestión de negocios, por cuanto este es un acto unilateral y el actor se ha obligado mediante cierta retribución a realizar las gestiones pertinentes para posibilitar la realización del negocio autorizado por el comitente.*

Doctrina:

- 1) *Quien sin encontrarse inscripto como corredor actuó como intermediario en una operación inmobiliaria que no se concretó carece de legitimación para demandar del oferente el cobro de la comisión, en virtud de lo dispuesto por los arts. 33 y 37 de la ley 20266*

Cámara Nacional Comercial, Sala E, abril 11 de 2005. Autos: “Farber, Carlos A. c. Instituto Cardiovascular de Buenos Aires”.

**Costas.** Costas por su orden. Nulidad de un acto jurídico.  
Intervención en el proceso de un escribano. Enajenación *a non domino* por interposición de persona. Obligaciones del escribano.  
Estudio de títulos. Constatación de datos de una escritura antecedente. Conducta procesal. Escribano \*\*

Doctrina:

*Deben soportarse en el orden causado las costas devengadas por la intervención de un escribano en el marco de una acción por nulidad de un acto jurídico –en el*

*caso, enajenación a non domino por interposición de persona–, pues si bien no puede entenderse que el actuario debía constatar la supervivencia de los enajenantes de una escritura pasada ante otro*

\* Publicado en *La Ley* del 20/9/2005, fallo 109.413.

\*\* Publicado en *La Ley* del 12/8/2005, fallo 44.979-S.

*escribano al momento de celebrarse la operación, en razón de que es inadmisibles llevar un estudio de título al extremo de procurar la dilucidación de aspectos que han de tenerse por ciertos en razón de la fe pública de que gozaba la escritura antecedente, el*

*comportamiento procesal del notario constituyó una evidente falta de interés y colaboración.*

Cámara Nacional Civil, Sala H, abril 28 de 2005. Autos: "Sánchez, Enrique D. c. Tassi, Felipe Romero V".

**Embargo.** Bienes inembargables en atención a la naturaleza de los mismos. Proceso de divorcio. Embargo del 50% de toda suma que pueda ingresar en el futuro al circuito bancario del cónyuge demandado. Duda respecto del carácter ganancial de los bienes \*

Doctrina:

*Corresponde denegar, en un proceso de divorcio, el pedido de embargo del cincuenta por ciento de toda suma que pueda ingresar en el futuro al circuito bancario del cónyuge demandado hasta tanto se liquide la sociedad conyugal, pues si bien las medidas cautelares dictadas en dichos procesos se encuentran dispensadas de la acreditación de los recaudos pro-*

*pios, en el caso no surge mínimamente que el dinero que pretende embargarse sea ganancial ni se denunciaron siquiera números de plazos fijos o cualquiera otra inversión efectuada durante la vigencia del matrimonio.*

Cámara Nacional Civil, Sala D, marzo 11 de 2005. Autos: "C., P. c. M., G. J".

**Fideicomiso.** Fideicomiso en garantía. Fiduciario y beneficiario. Responsabilidad del fiduciario frente al consumidor. Defensa del consumidor \*\*

Hechos:

*La Cámara confirmó la resolución del a quo y estableció que la entidad financiera, que se constituyó en fiduciaria y principal beneficiaria del contrato de fideico-*

*miso en garantía que celebró con una empresa constructora, era responsable frente al comprador del inmueble fideicomitado por las violaciones al régimen de defensa del consumidor.*

\* Publicado en *La Ley* del 2/9/2005, fallo 109.358.

\*\* Publicado en *La Ley* del 20/9/2005, fallo 109.412.