

Corretaje*

Inmobiliario: retiro de la autorización; reclamo de comisiones; improcedencia; mandato irrevocable; no configuración; corredor; falta de inscripción; efectos

1. La frustración de las expectativas de la actora, por haberle retirado la demandada la autorización para ofrecer en venta u obtener un crédito hipotecario, no puede en modo alguno constituir modo legítimo de privarlo de la posibilidad real y efectiva de percibir lo pretendidamente adeudado. Para que un derecho tal lo asistiera, era menester que la convención constituyera un mandato irrevocable, al margen de la cuestión relacionada con la instrumentalidad (sea o no formalizado en escritura pública).

2. La irrevocabilidad a la que alude el art. 1977 del cód. civil no queda subordinada a un interés genérico del mandatario. De allí que las comisiones pretendidas por el apelante o el reconocimiento a título de gastos efectuados o, finalmente, la ofrecida participación porcentual de un quimérico valor a obtenerse, previo aseguramiento al propietario de un precio básico que incluyera lo suficiente para cubrir el presunto crédito hipotecario, no ascienden a la categoría que define el art. 1977 del cód. civil ya referido.

3. El concepto de corredor comprende a la persona que se inter-

pone profesionalmente entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la conclusión de los contratos. La legislación aplicable exige una serie de requisitos o condiciones para el ejercicio profesional vinculados con la edad, capacidad, conocimientos mínimos, etc., estableciendo que para su debida publicidad debe estar matriculado, inscribiéndose ante el respectivo Tribunal de Comercio.

4. El no cumplimiento del requisito de la publicidad del ejercicio profesional por parte del corredor mediante la inscripción, si bien no obsta al desempeño de la actividad, impide claramente la acción para cobrar comisión de ninguna especie.

5. El art. 89 del cód. de comercio, última parte, actúa como sanción para lograr la inscripción ante la ausencia de matrícula ante un colegio profesional que organice el ejercicio de la actividad, tal como ocurre en la Provincia de Buenos Aires. M.M.F.L.

55.483 - CNCiv., sala B, agosto 9-2007. - Hilbert, Alfredo Luciano c. Giua, Julio César y otros s/daños y perjuicios.

(*) El Derecho, 1/09/08.