

Corretaje*

Corredor: derecho a comisión

1. Si bien es cierto que como criterio directivo para establecer si el corredor tiene derecho al cobro de la comisión es necesario que exista una relación causal entre su actividad y la conclusión del negocio, no lo es menos que cuando, como en el caso, esa necesaria relación de causalidad se vio frustrada por el incumplimiento por parte de la vendedora de la autorización de venta acordada, el corredor se halla habilitado a reclamar el pago de la comisión en los términos del artículo 37 de la ley 25.028.

2. Puesto que el actor se halla debidamente inscripto como co-

rredor ante la Inspección General de Justicia con anterioridad a la sanción de la ley 25.028, no pueden serle extendidos los requerimientos establecidos en dicha ley en punto a la necesidad de un título universitario para ser considerados corredores matriculados, ya que el artículo 3º de la misma establece que "(...) por única vez se equiparán los corredores habilitados para el ejercicio de sus funciones (...) con los egresados universitarios". R.C.

**CNCom., sala C, junio 9-2008.
Devía, Julio Daniel c. Gómez de
Gottardi, Olga s/ordinario.**

(*) El Derecho, 21/01/09.

NOTA A FALLO

Corretaje

Elizabeth Lukaszewicz

El fallo en cuestión aborda dos cuestiones de sumo interés en lo que a la actividad de corretaje se refiere. Por un lado, si le inviste derecho al corredor inmobiliario a cobrar su comisión habiéndose interrumpido intempestivamente la relación causal por incumplimiento de la parte vendedora, aún vigente la autorización de venta; y por el otro, si el requisito de título habilitante exigido por la ley 25.028 para el ejercicio del corretaje es relevante, en este caso, para probar la calidad de corredor inmobiliario.

Al primer punto el fallo de primera instancia, que se confirma en segunda, responde afirmativamente. La decisión se funda, primordialmente, en la gestión eficaz desarrollada por el corredor inmobiliario. Se destaca el comportamiento diligente observado por el corredor con el objeto de promocionar la venta del inmueble, traducido ello, en la publicación de avisos en diarios; vía internet; la organización de visitas al inmueble con posibles interesados; la suscripción de una autorización de venta a su favor para la comercialización del bien, entre otras.

Asimismo, queda demostrado el incumplimiento al compromiso asumido en la autorización de venta por la parte vendedora, quien, obstaculizando la encomendada labor del corredor, concreta la enajenación del bien sin participación de aquel y vigente la autorización dada al mismo.

Al segundo punto el fallo sentencia negativamente. Prevalece, por tanto, el derecho adquirido del corredor inmobiliario de ser considerado habilitado para el ejercicio de sus funciones atento hallarse matriculado antes de la sanción de la ley 25.028. Surge a las claras del fallo que la pretendida aplicación al caso de cierta pauta exigida por la ley 25.028 -título universitario para el ejercicio del corretaje- no puede ser extendida al corredor en cuestión. Es la propia norma 25.028 la que contempla la situación de los matriculados con anterioridad a su sanción, equiparando así, por única vez, los corredores habilitados para el ejercicio de sus funciones con los egresados universitarios.