

Corretaje

Corredor inmobiliario: corredor no matriculado; labor desarrollada; incapacidad para iniciar acción con el fin de requerir el pago por no estar matriculado; función del corredor; fundamentos de necesidad de matriculación; perfeccionamiento del contrato de corretaje.

- CNCiv., Sala A, 6/10/2011, "Magnacca, Eduardo Martín y otro c/ Kelly, Romina y otros/ daños y perjuicios". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, año L, n° 12938, 13/2/2012, fallo 57187).

1.— El acreedor no posee acción para requerir el pago por la labor desarrollada por haber prestado un servicio correspondiente a una profesión reglamentada (corredor inmobiliario) sin tener habilitación para hacerlo.

2.— La tarea del corredor inmobiliario consiste en la intermediación entre el

dueño de una propiedad, o de quien le encargue la venta, y el potencial adquirente a fin de lograr efectuar una compraventa entre ambos.

3.— El corredor debe encontrarse debidamente matriculado para realizar su labor, pues así lo dispone el artículo 33 de la Ley 25.028, la cual determina que

quien pretenda ejercer la actividad de corredor debe inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente.

4.— Quienes ejercen el corretaje sin cumplir con los requisitos y calidades exigidos por la Ley 25.028 no tienen acción para cobrar retribución de ninguna especie.

5.— La inobservancia de la matriculación, impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican al corretaje inmobiliario, les priva del derecho a percibir comisión y no puede ser dispensada, ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto con apoyo en

el principio consagrado por el artículo 1197, Código Civil.

6.— Quien ejerciere una actividad propia del corredor sin estar debidamente matriculado no tiene derecho al cobro de la comisión aun cuando se hubiere pactado lo contrario por las partes sobre la base de la aplicación del artículo 1197, Código Civil.

7.— El perfeccionamiento del contrato de corretaje se basa en que el que ejerce las funciones típicas de corredor haya cumplido todos los requisitos exigidos por la ley para cumplir tal función y, entre ellas, la inscripción en la matrícula respectiva.