

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de suma indeterminada, la que sería resultado de las pruebas a ser rendidas.

En consecuencia, toda vez que se impuso que la pericia de tasación fuera abonada por el corredor que pidió esa estimación, encuentro que la restante imposición a cargo del demandado vencido resulta adecuada a derecho, en tanto medió oposición del actor al pago de la comisión que debe satisfacer por consecuencia de la sentencia (art. 68, Cód. Procesal).

5. Como consecuencia de todo lo sostenido en esta ponencia, propongo: a) Desestimar los agravios levantados por el demandado. b) Imponer al corredor actor Omar H. Covello una multa (art. 93, Cód. de Comercio) cuyo importe se determinará previo requerir informe, como quedó expuesto sub. 4. registrar dicha sanción; a tales efectos se encomienda al a quo cursar las comunicaciones de estilo y oportunamente elevar los autos para determinar el importe de la multa que deba satisfacer el sancionado.

Las costas de esta segunda instancia serán soportadas por el recurrente que resulta sustancialmente vencido (art. 68, Cód. Procesal).

El doctor Guerrero dijo:

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

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

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se resuelve: a) Desestimar el recurso interpuesto por el demandado. b) Imponer al corredor Omar H. Covello una multa (art. 93, Cód. de Comercio) cuyo importe se determinará oportunamente por este tribunal; a tal fin se encomienda al a quo requiera de la Inspección General de Justicia el pertinente informe (referido sub. 4 a.) y para que se registre la sanción impuesta. Las costas generadas en esta alzada serán soportadas por el demandado que resulta sustancialmente vencido (art. 68, Cód. Procesal). - Martín Arecha. - Rodolfo A. Ramírez. - Helios A. Guerrero.

**Corredor inmobiliario. Su derecho a comisión. Obligación de llevar libros. Desuetudo**

JUAN CRUZ CERIANI CERNADAS

**SUMARIO**

I. El caso planteado y la sentencia de cámara. II. Los libros que deben llevar los corredores. III. Una supuesta costumbre contra legem.

**I. EL CASO PLANTEADO Y LA SENTENCIA DE CÁMARA**

De los numerosos artículos del Código Comercial que cita el fallo comentado, cobra indudable relevancia - para la conclusión a la que arriba la Sala E - lo dispuesto en el art. 111 in fine, que transcribo para mayor claridad: "La comisión se debe aunque el contrato no se realice por culpa de alguno de los contratantes, o cuando principiada la negociación por el corredor, el comitente encargase su conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo".

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

A la luz de la norma transcrita, la solución de la alzada resulta apropiada. La litis se refiere a un caso bastante frecuente: la actitud de una de las partes que conciertan un negocio inmobiliario procurando no abonar la comisión a quien intermedió en ese negocio, alegando haberse entendido directamente con el vendedor, siendo así que - en la especie - ha quedado probado que fue el corredor quien presentó al por entonces presunto comprador. Y ésa es, precisamente, la tarea del corredor, acercar a las partes, sin representación de ninguna de ellas, haciendo posible con su intervención la celebración del contrato. Conforme al mismo art. 111 (párrafo inicial), cuando en la negociación sólo interviniera un corredor, éste recibirá comisión de cada uno de los contratantes. Puesto que el demandado no manifestó que no estaba decidido a pagar comisión, hubo una aceptación tácita de la intervención del agente inmobiliario y por ello nacía el derecho a percibir la comisión por parte de éste. La omisión del reconocimiento de este derecho - que por ser corolario del art. 14 de nuestra ley fundamental tiene rango constitucional, lo que muchas veces se olvida - repugna también a la equidad y confiere fundada legitimidad a la pretensión del actor. Cierra el círculo la circunstancia, admitida en el fallo, de tratarse de un corredor matriculado, condición indispensable para aspirar al cobro de su emolumento.

## **II. LOS LIBROS QUE DEBEN LLEVAR LOS CORREDORES**

La decisión de segunda instancia pone de relieve el hecho de que el actor no llevaba los libros indicados por los arts. 91 a 93 del Cód. de Comercio admitiendo que ello no genera la pérdida de la comisión, sino que impone en todo caso indemnizar por daños y perjuicios a las partes - que obviamente deberían ser alegados y probados - y hacerse pasible de la aplicación de una multa - a favor del Estado, desde luego - conforme al art. 93, segundo párrafo.

A este respecto, resulta imprescindible resaltar que, cuando los ilustres Acevedo y Vélez Sársfield plasmaron el Código de Comercio - hace más de 134 años - que incluía dentro del título IV el capítulo concerniente a los corredores (arts. 88 al 112), no tenían en mente, necesariamente, a los corredores inmobiliarios. Muy por el contrario, el corretaje habitual en aquellas épocas era el de mercaderías, de letras de cambio, de seguros marítimos, etc. Muchas de las normas, además, provienen de épocas corporativas medievales (cf. Fernández y Gómez Leo, Tratado de derecho comercial, 1985, II, pág. 239) y cuando se sancionó el Código y su reforma de 1889, ya eran vetustas. Lo que es peor: parte de la normativa responde a una concepción monopólica del corretaje - con corredores oficiales públicos - y otra parte, al régimen de libertad en definitiva adoptado - con corredores profesionales libres -, pese a lo cual queda vigente el influjo de aquellas regulaciones extremas.

No de otra manera puede entenderse la subsistencia de preceptos tales como prohibir a los corredores (art. 105, Cód. de Comercio) toda especie de negociación y tráfico directo e indirecto, en nombre propio o ajeno, lo que constituye una verdadera muerte civil (o comercial, dada la materia de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

que se trata); a lo que el mismo artículo agrega la prohibición de hacer cobranzas y pagos por cuenta ajena "so pena de perdimiento de oficio"; tampoco pueden adquirir para sí o su familia inmediata las cosas cuya venta le fue encargada, ni las que se dieron a vender a otro corredor, ni aun cuando fuera para su consumo particular, "so pena de perdimiento de oficio o suspensión". Si pudiéramos encontrar asidero al impedimento de comprar lo que se le encomendó vender - ya que está en juego la ética profesional -, jamás podríamos hallarlo en la interdicción de comprar lo que se dio a otro corredor, pues interpretándolo literalmente nos llevaría al exceso de que ningún corredor en ninguna circunstancia podría adquirir, por ejemplo, un departamento, salvo que su propietario lo enajenase directamente. Y si lo hiciera, podría ser nada menos que destituido o suspendido por el tribunal, según la gravedad del caso.

Las disposiciones legales comentadas y otras, que omito en pro de la brevedad, proporcionan la convicción de lo aseverado más arriba: que el Código entremezcló normas propias de los oficiales públicos - de una extraordinaria rigidez - con las pertinentes a profesionales liberales; y que no tuvo en cuenta el corretaje inmobiliario. De qué otra forma podría interpretarse verbigracia, la obligación de conservar muestras de las mercancías que se vendan con su intervención (art. 101, Cód. de Comercio).

La regla relativa a llevar un cuaderno manual foliado (art. 91), donde anotarán en forma exacta y metódica todas las operaciones en que intervinieren, volcando diariamente los asientos a un libro de registro que tendrá las formalidades de los libros de comercio (art. 93), del que debe entregar, dentro de las 24 horas siguientes a la conclusión de un contrato, a cada contratante una minuta firmada y si no lo hace dentro de ese plazo - por demás exiguo -, pierde la comisión y debe indemnizar por daños y perjuicios, es, a mi entender, no sólo totalmente ajena a la práctica inmobiliaria - en la que cada parte lleva un ejemplar del boleto de compraventa y no necesita minuta alguna -, sino que en nada mejora la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. La inveterada costumbre del doble ejemplar - obligatoria por el art. 1021, Cód. Civil - torna superflua la minuta e induce a reflexionar, inclusive, sobre qué ocurriría en el supuesto de existir discrepancia entre esa minuta y el contrato firmado por las partes. El argumento cobra mayor validez dada la obligación de otorgar la escritura pública, que es el título genuino.

La jurisprudencia consultada refrenda la superfluidad de la minuta ante la existencia del boleto de compraventa, habiéndose expresado que "la falta de entrega de la minuta trae como sanción la pérdida de la comisión" (art. 102, Cód. de Comercio). Pero ello no es así si en el caso la minuta es reemplazada por el boleto suscrito por las partes (CNCom., Sala B, ED, 36, 378). También se ha resuelto que "resulta ociosa aquélla y puede omitirla el corredor, sin pérdida de la comisión, cuando el contrato principal queda debidamente documentado entre las partes" (CApel. CC. Rosario, Sala II, ED 21, 425). En la cuestión que suscitó el fallo comentado, además, mal podía haber pretendido minuta el demandado si ni siquiera se concluyó el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

negocio jurídico en presencia del corredor.

**III. UNA SUPUESTA COSTUMBRE CONTRA LEGEM**

En el año 1985 se dictó la ley 23282, que modificó el art. 88 del Cód. de Comercio e incorporó un nuevo art. 85 bis. Como acertadamente señala Juan M. Farina (ED, t. 118, pág. 932), la reforma del régimen legal del corretaje debió ser amplia y profunda, otorgando una regulación que se adapte a la realidad de la época que vivimos. Desafortunadamente, no fue así, limitándose esa ley a enmendar las condiciones habilitantes para ser corredor y las inhabilidades para su ejercicio.

Respecto del caso que nos ocupa, nada cambió en cuanto a la apuntada obligación de llevar aquellos libros específicos y proporcionar la minuta a las partes. Sin embargo, me atrevería a asegurar que una copiosa cantidad de corredores matriculados no os lleva, al menos en el rubro inmobiliario. Y sería muy difícil culparlos por ello, pues no se trata simplemente de una aspiración de lege ferenda, sino de que aquí se ha producido una verdadera desuetudo.

No es el lugar ni el tiempo para hacer una exégesis de la costumbre como fuente del derecho. Pero no olvidemos que en materia mercantil el mismo Código de Comercio establece en su título preliminar disposiciones tan especiales como los arts. TI y V, conforme a los cuales las costumbres mercantiles deben tenerse en cuenta - aun por los jueces - para fijar los efectos y la interpretación de los contratos, actos y convenciones mercantiles. La ya célebre derogación práctica del art. 16, en cuanto impedía a los rematadores admitir posturas por signos, si bien se la suele traer a colación en forma por demás remanida, puede parangonarse - a poco que se profundice en la materia - con la concerniente a los referidos libros y minuta.

Las normas deben cumplirse estrictamente, asegura el comentario a este fallo publicado en La Ley, aunque su distinguido glosador admite que a veces, con relación a un caso particular, la ley puede parecer injusta; pero considerar que el corredor debería haber perdido su derecho a la comisión (por aplicación del art. 102), según lo alegó seguramente el demandado - el mismo que olímpicamente "olvidó" la intervención del corredor - hubiera constituido una solución a todas luces arbitraria.

**III. ESCRIBANO. Obligaciones. Responsabilidades. INHIBICIÓN. Efectos**

Doctrina: 1) La labor que le compete al escribano público - otorgar plena fe de los actos que se realizan en su presencia - lo obliga a extremar los recaudos necesarios para asegurarse plenamente de la veracidad de los actos que autentica. La función notarial se asienta en el cavere romano, es decir, en velar por alguien, dar garantías, precaver.

2) El notario que, conociendo al momento de la suscripción de una escritura pública la existencia de inhibiciones sobre bienes del enajenante, autoriza el instrumento, constituyéndose actos de disposición, coadyuva al error registral (la inscripción definitiva del título), inobservando lo dispuesto en los arts. 23, ley 17801, 281 ley orgánica de tribunales, 26 inc. 2 y 44 inc. 3° ley 3058 (Adla, XXXVIII - B, 1929; XXIV - C, 2762).