



JUNÍN DE LOS ANDES, 30 de Octubre del año 2023.

VISTOS:

Estos autos caratulados **"BULLRICH SAN MARTIN DE LOS ANDES SRL C/ MERCERIA LA ARGENTINA SA COMERCIAL INDUSTRIAL E INMOBILIARIA Y OTRO S/ COBRO ORDINARIO DE PESOS"** (Expte. N° 39805/2014), de trámite ante este Juzgado Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° 2 de la IV Circunscripción Judicial, de los que,

RESULTA:

1) **Demanda**

A fojas 23/32 se presenta BULLRICH SAN MARTIN DE LOS ANDES SRL a través de sus letrados apoderados Dres. E. Bertero y M. Ogando, y promueve demanda contra MERCERIA LA ARGENTINA SA COMERCIAL INDUSTRIAL E INMOBILIARIA y GUSTAVO ARDENGHI pretendiendo el cobro de la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS (U\$D 23.400) más IVA o su equivalente en pesos (o lo que en mas o en menos resulte de la prueba a rendirse), más intereses.

Funda la demanda en los siguientes hechos:

- La actora es una empresa inmobiliaria dedicada a la intermediación/corretaje en la compra y venta de bienes raíces.
- El 12/06/09 el señor GABRIEL BROWNER en carácter de representante legal de MERCERIA LA ARGENTINA SA suscribió una autorización a favor de la empresa inmobiliaria actora para que efectúe la intermediación en la venta del inmueble denominado Lote C-2 de la Manzana 32, NC 15-20-61-4549, sito en la Av. San

Martin al 300 de San Martín de los Andes; con validez por 120 días renovable automáticamente y con contraprestación de una comisión equivalente al 4% del valor del precio.

· Desde entonces la empresa inmobiliaria actora publicó el lote en venta e intentó conseguir un comprador.

· El 05/07/12 a pedido de MERCERIA LA ARGENTINA SA se confeccionó el Código de Oferta de Transferencia de Inmueble (COTI) exigido por AFIP por la suma de U\$D 390.000.

· Ese mismo mes el señor GUSTAVO ARDENGHI en carácter de pretense comprador pagó una seña de \$ 9.000 en concepto de reserva, pero más adelante se arrepintió por lo que tal suma le fue devuelta.

· Pero luego se enteró de que el 30/08/12 MERCERIA LA ARGENTINA SA y GUSTAVO ARDENGHI concretaron la compraventa mediante Escritura N° 139 por la suma de \$ 335.675, y lo hicieron deliberadamente omitiendo dar conocimiento e intervención a la actora con la finalidad de evitar el pago de la comisión que le correspondía por la actuación de corretaje que había desplegado.

Reclama entonces el pago de la comisión por el servicio prestado conforme lo establecido en el art. 37 de la ley nacional 20.266 que rige la actividad de corretaje, recalando que devengó derecho a la contraprestación pues su actividad fue eficaz para acercar a las partes compradora y vendedora y no se pierde cuando la operación haya sido concluida por las demandadas omitiendo darle noticia e intervención.



Cuantifica el monto en el 6% del valor de venta del bien (3% a cargo de cada parte que es el máximo previsto en los arts. 11 y 13 de la ley 2538) a calcularse sobre el valor real del bien que asciende a U\$D 390.000, a cuyo fin estima que el precio de venta que las partes hicieron consignar en la escritura es irrisorio, simulado y ni siquiera fue abonado en ese acto por lo que no es un hecho que haga plena fe en su contra.

Ofrece prueba y pide que se haga lugar a la demanda.

2) Contestación GUSTAVO ARDENGHI

A fojas 63/71 se presenta GUSTAVO ARDENGHI con el patrocinio letrado del Dr. L. Fernández Menta y contesta.

Efectúa la negativa general y particular de cada uno de los hechos afirmados en aquella así como también desconoce la autenticidad de la documental.

Sustenta su defensa afirmando los siguientes hechos:

- El inmueble que adquirió no es el mismo cuya venta el señor GABRIEL BROWNER encargó a la actora, ya que difieren en la denominación y superficie (así surge del Acta de Constatación N° 496) así como también en el propietario.

- Reconoce haber pagado una seña, pero dice que fue en Marzo de 2011 (16 meses antes de la adquisición del lote) y que le fue devuelta porque el propietario del lote -cuya identidad desconoce- no aceptó su oferta.

- Sí reconoce que el 30/08/12 MERCERIA LA ARGENTINA SA le enajenó el lote C-2 de la Manzana 32 sito en Av. San Martín

N° 368, pero aclara que la actividad de corretaje de la actora no tuvo en ello ninguna incidencia ni utilidad ya que a la vendedora la conoció a través de un conocido en común (Cr. Andrés Nahuelquin) y no a través de aquella.

- Afirma que el COTI acompañado carece de relevancia ya que tiene fecha posterior a la compraventa y puede ser obtenido por cualquier contribuyente de AFIP.

Impugna la cuantificación del monto de demanda señalando que:

- No suscribió contrato con la actora ni pactó una comisión a su favor.

- Subsidiariamente indica que la comisión máxima total es del 3% sobre el monto de la venta (no del COTI) y en todo caso se encuentra a cargo de ambas partes de manera mancomunada (no solidaria).

Finaliza ofreciendo prueba y pidiendo el rechazo de la acción.

3) Contestación MERCERIA LA ARGENTINA SA

A fojas 169/176 comparece esta accionada a través de sus letrados Dres. F. Fuertes y R. Grandí y contesta demanda.

Efectúa la negativa general y particular de cada uno de los hechos afirmados en aquella así como también desconoce la autenticidad de la documental, especialmente la autorización de venta cuya copia obra a fs. 8.

Opone excepción de falta de legitimación pasiva aduciendo que el contrato de corretaje fue celebrado solamente

entre la actora y GABRIEL BROWNER, por lo que no puede surtir efectos contra ella por ser tercera ajena a esa relación.

Opone además las mismas defensas de fondo que hizo valer el codemandado ARDENGHI, a las que cabe remitirse en honor a la brevedad.

Ofrece prueba y pide el rechazo de la acción.

4) Contestación de la excepción y postergación

A fs. 179/182 la actora contesta la excepción de previo y especial pronunciamiento propiciando su rechazo.

Aduce que el lote que MERCERIA LA ARGENTINA SA le vendió a ARDENGHI es el mismo cuyo corretaje le había encargado BROWNER con anterioridad lo que se evidencia del hecho de que era el único terreno ofertado al público en esa cuadra, tenía cartel de venta colocado por la inmobiliaria según se prueba con acta notarial, el comprador ya había otorgado una seña, y el propio BROWNER -en carácter de representante de la SA- suscribió la escritura traslativa de dominio.

A fs. 183/184 se dispuso diferir el tratamiento de la excepción para el momento del dictado del fallo por ser necesaria la producción de prueba.

5) Trámite del proceso

A fs. 184 se abrió la causa a prueba, ordenándose los medios a fs. 190/191, y disponiéndose la clausura de la etapa a fs. 460.

Finalmente a fojas 466 se llamaron los autos para sentencia definitiva.



CONSIDERANDO:

6) Pretensión y marco normativo

La parte actora afirma entonces que celebró un contrato de corretaje con MERCERIA LA ARGENTINA SA destinado a ofertar a la venta un lote de su propiedad; desplegó activamente actividad profesional con ese fin durante tres años; debido a esa actividad el señor GUSTAVO ARDENGHI tomó conocimiento de la oferta y pagó una seña que luego le fue devuelta por orden de la propietaria; y los demandados concretaron la compraventa del lote eludiendo deliberadamente poner en conocimiento a la inmobiliaria y pagarle la comisión.

Exige entonces el pago de la retribución por corretaje según lo establecido en las siguientes normas:

"Ley Nacional N° 20.266 - Artículo 37

El corredor tiene derecho a:

a) Cobrar una remuneración por los negocios en los que intervenga, conforme a los aranceles aplicables en la jurisdicción; a falta de ellos, de acuerdo de partes o de uso, se le determinará judicialmente; salvo pacto contrario, surge el derecho a su percepción desde que las partes concluyan el negocio mediado.

La remuneración se debe aunque la operación no se realice por culpa de una de las partes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargare la conclusión a otra persona o la concluyere por sí mismo.

Interviniendo un solo corredor, éste tendrá derecho a percibir retribución de cada una de las partes; si interviene más de un corredor, cada uno sólo tendrá derecho a exigir remuneración a su comitente; la compartirán quienes intervengan por una misma parte (...)” (texto según ley 25.028 que se hallaba vigente al momento en que sucedieron los hechos relatados en la demanda).

“Ley Provincial N° 2538 - Artículo 11

Los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales judiciales que realicen serán regulados de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo, teniéndose los mismos como topes máximos.

Los honorarios o comisiones de los martilleros o corredores públicos, por los trabajos profesionales que realicen en el ámbito público o privado por mandato o comisión, se fijarán libremente con el comitente, siempre de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo, teniéndose los mismos como topes máximos.

Los porcentajes establecidos en el presente capítulo son con relación al valor obtenido por el bien a subastar o a enajenar”.

“Ley Provincial N° 2538 - Artículo 13

Para corredores públicos:

a) Por venta de inmuebles: hasta un tres por ciento (3%) a cargo de cada parte (...)”.

Por su parte las demandadas dicen que el documento de autorización de venta es apócrifo o en todo caso -si se demuestra su autenticidad- fue suscripto por BROWNER a título personal y no como representante de MERCERIA LA ARGENTINA SA; que el lote que fue objeto de la compraventa es distinto al ofertado por la actora; y que el negocio se concertó y concluyó sin su intermediación por lo que no se devengó derecho al pago de una comisión.

7) Hechos controvertidos y cuestiones a resolver

Conforme ha quedado trabada la litis resulta entonces necesario esclarecer estas cuestiones en el siguiente orden lógico:

- La autenticidad o falsedad del documento de "autorización de venta".

- Para el caso de ser auténtico, resulta necesario interpretarlo discerniendo quiénes fueron las partes contratantes y cuál fue el lote que se puso en venta (en base a lo cual se resolverá la excepción de falta de legitimación pasiva).

- Si la actora desplegó una actividad de corretaje cuyo resultado inmediato fue el acercamiento e intermediación entre comprador y vendedor aquí demandados, y cuyo resultado mediato fue la concertación y perfeccionamiento del negocio.

- En caso de que se responda afirmativamente a todo lo anterior y se entienda que efectivamente la actora devengó derecho a comisión, cabría esclarecer su cuantía.



8) Pruebas producidas

a) Instrumental

Los autos caratulados "BULLRICH SAN MARTIN DE LOS ANDES SRL C/ MERCERIA LA ARGENTINA SACI S/ DILIGENCIA PRELIMINAR" (Expte. N° 35846/2013) obran anexados *ad effectum videndi et probandi* conforme surge de fs. 48, y en ellos surge agregada la siguiente **documental**:

* Autorización de venta del 12/06/09

* Acta notarial N° 496 del 19/06/12: se constata la existencia de un cartel de venta colocado por la empresa corredora actora en el inmueble sito en Av. San Martín entre Coronel Rodhe y Coronel Díaz, lote c-2, manzana 52, NC 15-20-061-4549.

* COTI con vigencia del 05/07/12 al 05/07/15 tramitado online en el sitio web de AFIP para la venta del inmueble consignando un valor de U\$D 390.000.

* Informe de dominio que da cuenta de que el 30/08/12 MERCERIA LA ARGENTINA SA le vendió a GUSTAVO ARDENGHI el lote c-2 de la manzana 32, NC 15-20-61-4549, Matrícula 6768-LACAR.

* Escritura N° 139 (fs. 31/34) en la que se instrumentó dicha venta.

Toda esta documentación obra además agregada en copia en este Expte. principal N° 39805/14 (fs. 2/16 y 18/21).

* Informe de la IGJ (fs. 56 del Expte. de Diligencia Preliminar) de donde surge que desde el 26/02/02 la señora CELINA BURSZTYN DE BROWNER es Presidenta de MERCERIA LA

ARGENTINA SA, siendo vicepresidenta y directora suplente otras dos personas de igual apellido.

b) Otra documental

* Recibo por \$ 9.000 en concepto de devolución de reserva firmado por G. ARDENGHI por un lote situado en Av. San Martín al 300.

c) Documental en poder de la actora

A fs. 191 se intimó a la accionante en los términos del art. 388 del CPCC a exhibir:

· Documento en el que MERCERIA LA ARGENTINA SA la autorizó a ejercer una actividad de corretaje respecto de un lote de su propiedad: la actora no adjuntó nada nuevo a lo ya obrante en copia a fs. 8.

· Documento en el que conste la oferta formulada por ARDHENGI: la actora no adjuntó lo requerido.

d) Informativa

· AFIP:

A fs. 224 informó que para solicitar el COTI debe operarse on line con clave fiscal del vendedor del inmueble, y que éste fija el precio de venta. No pudo expedirse sobre la autenticidad del instrumento de fs. 6 porque ello se consulta en el sitio web a través de un trámite personal con clave fiscal.

A fs. 326 informó además que la actora es responsable inscripta en el IVA.

· ARCHIVO NOTARIAL (fs. 226/227)

Da cuenta de la autenticidad del Acta N° 496.



- REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE (fs. 231/236)

Remitió informe de dominio actualizado.

- COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES (fs. 280)

Informó que la actora se encuentra habilitada para operar como empresa inmobiliaria siendo su corredor matriculado el Sr. Javier S. Vergara Reix.

e) Pericial caligráfica (fs. 439/449)

Se dictaminó que el documento de "autorización de venta" fue suscripto por el señor GABRIEL BROWNER.

f) Pericial de tasación (fs. 217/222)

Se dictaminó que el inmueble que fue objeto de compraventa entre los demandados tenía a esa fecha (30/08/12) un valor de mercado de U\$D 410.000.

g) Testimonial

ADRIAN EDUARDO BARROS (fs. 339)

Declaró que es empleado de la actora desde el año 2007. Conoce a la parte demandada MERCERÍA LA ARGENTINA porque el Sr. Gabriel Browner, que es uno de los propietarios trajo su propiedad ubicada en la Av. San Martín al 300 de San Martín de los Andes a la inmobiliaria para vender en el año 2009. Conoce al Sr. Ardenghi Gustavo porque se acercó a hacer una oferta por esa propiedad cree que en el año 2012 (...) Gabriel Browner tiene un socio que se llama Marcos, con el que hicimos operaciones anteriormente, y nos presentó a Gabriel Browner, diciendo que su socio tenía una propiedad en San Martín de los Andes que quiere comercializar a través de la inmobiliaria. En

ese momento, la inmobiliaria BULLRICH trabajaba solo con exclusividad y se firmó una autorización de venta por el valor pretendido por el propietario Gabriel Browner.

(...) a qué inmueble se refiere en la pregunta anterior. CONTESTÓ: Al inmueble ubicado en la Av. San Martín al 300, la altura no es exacta.

(...) cómo era la operatoria de la inmobiliaria BULLRICH cuando aparece un interesado que quiere adquirir un inmueble que ellos tienen a la venta. CONTESTÓ: Si se acerca un interesado puntual por una oferta por el valor pretendido, se le solicitaba una reserva ad referendum. Es decir, una seña para transmitirle la propuesta al propietario. En este caso, se acercó como cliente el Sr. Gustavo Ardenghi y trajo una propuesta puntual de las siguientes características: entregaba un lote en parte de pago en la Av. Koessler de San Martín de los Andes y el resto informó que se encontraba tramitando un préstamo en el BPN. Se le tomó una reserva en efectivo y se le transmitió la propuesta al Sr. Browner.

(...) qué ocurrió con esa propuesta. CONTESTÓ: El Sr. Browner se reunió conmigo y con Diego Mizczuk, consultándonos si nosotros veíamos si era una oferta buena o mala. Nos consultó nuestra opinión. Para nuestro punto de vista podía ser mejorada ya que había otros clientes interesados. Lo ideal era esperar o hacer una contrapropuesta.

(...) qué ocurrió después CONTESTÓ: El cliente no aceptó la propuesta y se le devolvió la seña al Sr. Ardenghi.

(...) qué ocurrió con el inmueble. CONTESTÓ: Se acercó otro cliente interesado en la propiedad. Me comunico con el Sr. Gabriel Browner y me informa que lo había vendido por su lado, ignorando a la inmobiliaria. Lo cito para que venga a dar explicaciones y me comenta que tiene una persona en común con el Sr. Ardenghi, que es su contador y que lo vendieron entre ellos. Le pregunto por qué hizo eso y me dice "estuve mal, pero acá te traje algo" y pone sobre la mesa DOS MIL DOLARES. Le respondo que tiene un contrato con la inmobiliaria y debe pagar la totalidad de la comisión. A lo que responde que acepte eso o nada.

(...) si después de los hechos que acaba de describir volvió a ver al Sr. Ardenghi y en qué circunstancia. CONTESTÓ: Si, lo volví a ver. Se acercó a la oficina. Le hice la misma pregunta sobre por qué hizo la operación evitando el contrato que tenía con la inmobiliaria, a lo que el Sr. Ardenghi responde "a mí me dijo Gabriel Browner que él se encargaba de la comisión de ustedes" (...)

(...) en qué fecha el Sr. Ardenghi hizo la reserva y en qué consistía la misma. CONTESTÓ: Año 2012 y consistía en un lote en la Av. Koessler y dinero en efectivo que conseguiría en un préstamo. El valor total era aproximadamente un 30 por ciento menos de lo solicitado por el Sr. Browner, teniendo en cuenta que el valor del lote que estaba ofreciendo lo sugería Ardenghi.

(...) cuál era el valor del lote que ofrecía Ardenghi y cuánto era la parte en efectivo. CONTESTÓ: El valor del lote

aproximado eran DOLARES CIENTO CINCUENTA MIL y el saldo en efectivo hasta llegar aproximadamente a TRESCIENTOS VEINTE MIL DOLARES. Del lote en cuestión, para sumar valor, acercó un proyecto de construcción aprobado y dirigido por el arquitecto ROCHIA. Todo esto fue analizado por el Sr. Browner.

(...) qué documentación se firma cuando un cliente hace una reserva sobre un inmueble y qué características tiene esa documentación. CONTESTÓ: Un formulario de reserva ad referendum para ser transmitida al propietario del inmueble. Se solicita un depósito en efectivo que, en este caso, constó de NUEVE MIL DOLARES, que se hizo devolución del mismo importe al no ser aceptada la propuesta en los términos ofrecidos por el Sr. Gustavo Ardenghi. Ese documentación a veces tiene fecha y sí tiene lugar. Las personas involucradas son el interesado que hace la propuesta.

(...) qué comisión se pactó con el Sr. Ardenghi para el caso de perfeccionarse el negocio. CONTESTÓ: Al Sr. Ardenghi se le dio toda la documentación donde constaba la comisión que debía abonar como cliente y el depósito que había dejado en seña, al no prosperar la operación habiendo sido rechazada por el Sr. Browner. La comisión pactada fue del cuatro por ciento. La misma comisión que se encuentra firmada por el Sr. Browner.

(...) en qué fecha se devolvió la reserva al Sr. Ardenghi. CONTESTÓ: Una semana posterior a la oferta. No tengo la fecha presente.

(...) cómo se materializa la devolución de la reserva.

CONTESTÓ: Se hace firmar una nota al cliente que recibe lo que había dejado de seña, sin nada que reclamar. Esa nota incluye el importe, la firma de la persona que lo recibe, el DNI, el concepto. A veces tiene membrete y a veces no.

(...) cuando se hace la devolución de la documentación suscripta por el oferente ¿Qué instrumento se firma? CONTESTÓ: El cliente nos dijo que la documentación de su lote que había presentado podía quedar en nuestro poder. Que él tenía copias.

(...) qué documentación llevó Browner cuando ofreció la propiedad en venta. CONTESTÓ: Creo que una copia del título de propiedad, su DNI y nada más. (...)

(...) si cuando el cliente Browner trajo documentación de su inmueble que ofrecía a la venta, si el testigo pudo ver el título por el cual surgía que Browner era el propietario. CONTESTO: No lo recuerdo. Sí recuerdo que me dijo que era un bien familiar.

(...) qué porcentaje del valor de la operación es el monto de la reserva. CONTESTO. Se toma solo un valor simbólico. Puede ser mínimo. No hay porcentajes.

(...) se encuentra en relación de dependencia con BULLRICH SRL. CONTESTO. Sí. Correcto.-

DIEGO MIZCIUK (fs. 386 y 391)

Declaró que:

(...) Se tomaba una propiedad en venta con una autorización de venta firmada por los propietarios del inmueble.

Donde se establecían las condiciones de representación y las condiciones en caso de la venta. El procedimiento era ese, se autorizaba a la empresa a disponer del producto para la venta.

(...) Si, lo conozco por ser el propietario de un terreno que fue autorizado para la venta en Bullrich, no recuerdo precisamente en qué fecha.

(...) Si, la vinculación era comercial entre las partes. Ardenghi era la persona que terminó comprando la propiedad ubicada sobre Avenida San Martín, de San Martín de los Andes, Neuquén.

(...) Se hacía una reserva ad referendum con una suma simbólica de dinero para transmitir la oferta al propietario y con esa nota se transmitía la oferta al propietario. Si el vendedor aceptaba la oferta, ese dinero quedaba a cuenta y si no, esa suma se devolvía al interesado y se rompía la nota.

(...) Si la oferta no prospera se devuelve la suma al interesado y se rompe la reserva.

(...) El Sr. Ardenghi realizó una reserva por el terreno en cuestión dejando una suma de dinero, la cual fue rechazada por el propietario. Haciendo el procedimiento de devolver el dinero y romper la reserva y luego de alguna manera se vincularon y terminaron resolviendo la venta entre ellos (Browner y Ardenghi) por fuera de la inmobiliaria. Yo lo sé porque el propietario (Browner) vino a la oficina con una suma simbólica que sería una pequeña parte de comisión diciendo que

había vendido el lote por su cuenta y dicha comisión no era la establecida previamente con la inmobiliaria.

(...) Sí, lo conozco porque era un producto que movilizábamos en la inmobiliaria con intención de venderlo.

(...) Sí, lo vi cuando vino a la oficina a decir que lo había vendido y dejaba un dinero en concepto de comisión que era menor a la estipulada en el contrato. Dejó alrededor de dos mil dólares y en el contrato era un porcentaje del 4% de la propiedad en cuestión en concepto de comisión.

(...) Sí, lo conocí cuando vino a efectuar la reserva por el lote, fue la persona que ofreció una reserva con intención de comprar el lote.

9) Autenticidad o falsedad de la "autorización de venta"

Este documento se encuentra agregado en original en los autos caratulados "BULLRICH SAN MARTIN DE LOS ANDES SRL C/ MERCERIA LA ARGENTINA SACI S/ DILIGENCIA PRELIMINAR" (Expte. N° 35846/2013), los cuales a su vez obran aquí anexados *ad effectum videndi et probandi* conforme surge de fs. 48.

Dado que las demandadas negaron la autenticidad de la firma atribuida al señor GABRIEL BROWNER a fs. 393 se dispuso la realización de una pericia caligráfica pues la apreciación de este hecho controvertido requiere de conocimientos especiales en esa ciencia (art. 459 del Código Procesal).

El experto efectuó operaciones técnicas en los términos del art. 471 del Código Procesal (fs. 451/456) que arrojaron la

profusa evidencia descripta en el dictamen de fs. 439/449, en base a las cuales el perito calígrafo dictaminó que la firma allí estampada efectivamente es auténtica y corresponde al puño escritor del señor GABRIEL D. BROWNER.

Los argumentos señalados por el perito, sostenidos en principios científicos y avalados por las operaciones técnicas realizadas, sumado a que el dictamen fue consentido por ambas partes, hacen que posea alto valor convictivo en los términos del art. 386 CPCC y por ende el documento dubitado deba ser tenido por auténtico y firmado por G. BROWNER.

10) Cláusulas del contrato

a) Naturaleza

Este instrumento da cuenta de la celebración de un contrato de corretaje en los términos previstos en la ley 20.266.

b) Obligaciones de la corredora BULLRICH SAN MARTIN DE LOS ANDES SRL

La actora en su calidad de profesional asumió las obligaciones emergentes de las siguientes normas:

“Art. 34 inciso a:

Poner en relación a 2 (dos) o más partes para la conclusión de negocios sin estar ligado a ninguna de ellas por relaciones de colaboración, subordinación o representación. No obstante una de las partes podrá encomendarles que la represente en los actos de ejecución del contrato mediado”.

“Art. 36 inc. d:

Convenir por escrito con el legitimado para disponer del bien los gastos y la forma de satisfacerlos, las condiciones de la operación en la que intervendrá y demás instrucciones relativas al negocio (...)” (según redacción ley 25.028 vigente en esa época).

c) Obligaciones del comitente

El comitente se obligó a:

- Seguir abonando impuestos hasta tanto se venda el bien.

- Entregar al corredor copia del título

- Pagar comisión del 4% más IVA

d) Vigencia temporal

Se pactó en 120 días, renovable de modo automático.

e) Precio de publicación

Se autorizó a publicar el lote en venta en U\$D390.000.

11) Excepción de falta de legitimación pasiva

a) Conflicto

Las partes difieren en la interpretación acerca de quién era el comitente: la accionante dice que fue MERCERIA LA ARGENTINA SA, mientras que los demandados afirman que fue el señor GABRIEL BROWNER quien actuó a título personal.

b) Exégesis

El documento se halla firmado por G. BROWNER y dice:
“Por la presente autorizo a BULLRICH PATAGONIA (BULLRICH SAN MARTIN DE LOS ANDES SRL) a vender el lote de mi propiedad sito en Av. San Martín al 300 de esta ciudad de San Martín de los

Andes Provincia del Neuquén (...) dejo constancia de ser propietario del lote”.

c) Pautas de interpretación

La literalidad del texto es obviamente la primera fuente de interpretación de los contratos pero no la única, debiendo el análisis ser más profundo pues como establece el art. 1198 del Código Civil (aplicable porque estaba vigente a la época en que acontecieron los hechos) “Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse *de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión*”.

Cabe entonces indagar entonces qué es lo que al momento de suscribir el documento denominado “autorización de venta” las partes verosímilmente entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión, es decir cabe indagar cuál fue la voluntad común: si BROWNER actuó a título personal o bien como representante de MERCERIA LA ARGENTINA SA.

d) Parte vendedora/comitente

En este sentido cabe destacar los numerosos indicios que hacen suponer que el señor G. BROWNER estaba actuando como mandatario de MERCERIA LA ARGENTINA SA y poniendo a la venta un lote de propiedad de dicha sociedad, ya que:

· *Era apoderado de esa persona jurídica desde el 18/12/02 con facultades suficientes para enajenar inmuebles según surge de la Escritura N° 139 (ver Expte. N° 35846/13 a fs. 31 último párrafo).*

· En el documento cuya copia obra a fs. 8 BROWNER autorizó la venta de un inmueble sito en Av. San Martín altura 300 de San Martín de los Andes, pero *él no era personalmente propietario de ningún inmueble situado en ese lugar* (o al menos no se demostró).

· En cambio *MERCERIA LA ARGENTINA SA* -sociedad de la cual era apoderado- *sí era propietaria de un lote situado en Av. San Martín N° 368* según el informe de dominio de fs. 231 vta. asiento A-5 y el reconocimiento expreso de fs. 69.

· BROWNER le manifestó al testigo BARROS -empleado de la inmobiliaria- que el lote puesto en venta "era un bien familiar" (fs. 341 pregunta N° 19); y de las actuaciones surge que *MERCERIA LA ARGENTINA SA* es una sociedad de dichas características en la que pertenecen a la misma familia la Presidenta, Vicepresidenta, Directora Suplente (ver informe IGJ de fs. 56 del Expte. N° 35846/13) y el apoderado (fs. 31 del mismo expte).

Estos hechos reales y probados, analizados no de manera aislada sino integral y contextualmente como un único plexo cuyos elementos se complementan entre sí, por su cantidad, precisión, gravedad y concordancia producen convicción (de conformidad con las reglas de la sana crítica en los términos previstos en los arts. 163 inciso 5 y 386 del Código Procesal) acerca de que el señor G. BROWNER no estaba poniendo a la venta un lote de su propiedad sino que *estaba actuando como mandatario de MERCERIA LA ARGENTINA SA con poder suficiente para*

representarla y poniendo a la venta un lote de propiedad de la sociedad.

Es decir que el Sr. BROWNER no se estaba obligando personalmente sino que estaba obligando a la persona jurídica de la cual era mandatario con poder suficiente (cfr. arts. 1869 y 1930 del Código Civil).

Cabe destacar además que esa actuación fue ratificada tácitamente por MERCERIA LA ARGENTINA SA en los términos previstos en el art. 1935 del CC ya que debido a la actuación de G. BROWNER la empresa inmobiliaria actora colocó un cartel de venta en el inmueble NC 15-20-061-4549 que por ese entonces era de su propiedad (ver Acta Notarial N° 496 e informe de fs. 231), y este obrar fue conocido y tolerado por aquella implicando entonces la tácita confirmación de lo actuado por el mandatario en su nombre e interés.

e) Identidad del lote

De lo dicho queda claro además que el lote que MERCERIA LA ARGENTINA SA -actuando a través de su apoderado- puso a la venta, es el mismo que luego enajenó a ARDENGHI.

No obsta a esta conclusión el hecho de que en el Acta Notarial N° 496 el requirente (BARROS) y el notario hayan errado en la denominación de la manzana (indicaron 52 en lugar de 32) y en la superficie (533,80 m² en lugar de 535,18 m²), pues del resto de los datos (nomenclatura catastral y ubicación) surge claro que se trata del mismo inmueble.

f) Síntesis

En suma de los numerosos, graves, precisos y concordantes indicios descriptos surge acreditado que el contrato de corretaje instrumentado en la "autorización de venta" fue celebrado por MERCERIA LA ARGENTINA SA quien actuó representada por su apoderado (lo que determina el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva), y que puso a la venta el lote de su propiedad individualizado como lote C-2 de la manzana 32, NC 15-20-061-4549.

12) Actividad desplegada por la corredora

a) Hechos probados

Está demostrado que la actora en su carácter de corredora profesional y con autorización de la propietaria MERCERIA LA ARGENTINA SA:

- Colocó un cartel de venta en el lote (Acta Notarial N° 496).

- Intermedió entre la ofertante y el potencial comprador (ARDENGHI) pues ante el interés demostrado por éste lo asesoró acerca de las condiciones de venta (fs. 340 respuestas 5 y 6); le recibió un monto de dinero en concepto de seña; le trasladó la propuesta a la propietaria; y ante las instrucciones de la dueña le devolvió la seña a aquel (respuesta 7 y documento de fs. 17).

- Tramitó un Código de Transferencia de Inmueble (COTI) el 05/07/12 (fs. 6) con el propósito y expectativa de concretar la operación de venta del lote, siendo una gestión que sólo pudo efectuar con anuencia de MERCERIA LA ARGENTINA SA ya que para

ello es indispensable conocer e introducir su clave fiscal (fs. 224).

b) Encuadre normativo

Esto implicó que la actora efectuó tareas de corretaje entre las aquí demandadas en los términos que prevé el art. 34 inciso a de la ley 20.266.

c) Eficacia de la actividad desplegada

MERCERIA LA ARGENTINA SA le comunicó a la inmobiliaria actora que no estaba interesada en la oferta formulada por ARDENGHI (fs. 340 respuesta 7), por lo que aquella devolvió el monto de la seña (fs. 17).

Pero surge probado que el día 30/08/12 (es decir al mes siguiente) los demandados realizaron igualmente la operación: MERCERIA LA ARGENTINA SA le vendió a ARDENGHI el lote c-2 de la manzana 32, NC 15-20-61-4549, Matrícula 6768-LACAR, lo que se instrumentó mediante Escritura N° 139 (fs. 31/34 del Expte. N° 35846/13) y se inscribió en el RPI (fs. 231/236).

De ello se colige que *la actuación profesional desplegada por la actora fue plenamente eficaz* ya que logró el propósito de poner en relación a las partes y luego culminó en la conclusión del negocio, circunstancia que le fue deliberadamente ocultada a la corredora (ver testimoniales de fs. 340 respuesta 8 y fs. 386 pregunta 9).

d) Consecuencias

Ello hizo nacer en cabeza de la actora el derecho a obtener una retribución puesto que "La remuneración se debe

aunque la operación no se realice por culpa de una de las partes, o cuando iniciada la negociación por el corredor, el comitente encargare la conclusión a otra persona o *la concluyere por sí mismo*" (art. 37 inciso a de la ley 20.266 según texto vigente a la época en que acontecieron los hechos).

13) Cuantía de la retribución debida

a) Alícuota

Corredora y comitente pactaron una alícuota del 4% sobre el precio de venta pero es improcedente porque vulnera el máximo de 3% previsto en el art. 13 inciso a de la ley local 2538, porcentual que será entonces el aplicado.

b) Monto base según la ley

Conforme lo normado en el art. 11 de la misma ley "Los porcentajes establecidos en el presente capítulo son *con relación al valor obtenido* por el bien a subastar o a enajenar", por lo que cabe desentrañar cuál fue ese valor.

c) Precio autorizado en el documento de fs. 8

La comitente autorizó a la corredora a vender el inmueble a un valor no inferior a U\$D 390.000.

d) Precio declarado por los demandados

De la escritura N° 139 (fs. 31/34 del expte. que obra por cuerda) surge que el precio de compraventa declarado por los demandados fue de \$ 335.675 (algo superior al valor fiscal que surge de fs. 33).

El precio no se pagó en el acto por lo que al tratarse de una mera declaración/convención de las partes (y no un hecho

sucedido en presencia del fedatario) sólo hace plena fe entre ellos pero no contra terceros (arts. 993 a 995 del Código Civil vigente al día de otorgamiento del acto).

Se trata entonces éste de un valor que es inoponible a terceros interesados como es el caso de la actora.

Es un hecho público y notorio que a esa época el mercado cambiario carecía de restricciones para la compra y venta de moneda extranjera, y que al día de la transacción (30/08/12) el dólar estadounidense tipo vendedor cotizaba a razón de 1 U\$S = \$ 4,64 (fuente consultada sitio oficial www.bna.com.ar), por lo que el precio declarado por las partes era equivalente a U\$D 72.343,75.

e) Valor real de mercado

A fs. 217/222 se produjo prueba pericial de tasación.

El experto efectuó operaciones técnicas en los términos del art. 471 del Código Procesal y en base a ello dictaminó que al día de la transacción (30/08/12) el bien tenía un precio real de mercado de U\$D 410.000.

Los argumentos señalados por el perito, sostenidos en principios científicos y avalados por las operaciones técnicas realizadas, sumado a que el dictamen fue consentido por ambas partes, hacen que posea alto valor convictivo en los términos del art. 386 CPCC.

f) Valor a considerar

Existe entonces una discordancia entre:

· El valor potencial de enajenación que la vendedora pretendía según el documento de fs. 8 (U\$D 390.000).

· El declarado por las demandadas al escriturar (U\$D 72.343,75 calculados aquí en esa moneda a fin de efectuar una comparación a valor constante), el cual resulta inoponible a la actora.

· El real de mercado según prueba pericial (U\$D 410.000).

Dadas las circunstancias antes apuntadas estimo que el valor base a considerar a los fines de fijar la retribución de la corredora es de U\$D 390.000, pues se trata del fijado por la comitente y la futura vendedora en el documento de fs. 8 (ambas consideraron que era probable de obtener y pese al transcurso del tiempo -3 años- lo mantuvieron inalterable), y además luce razonable por ser cercano al valor de mercado determinado pericialmente.

g) Liquidación del capital

En consecuencia la retribución devengada por la corredora es de U\$D 23.400 compuesto de:

* U\$D 390.000 x 3% a cargo del comprador = U\$D 11.700

* U\$D 390.000 x 3% a cargo del vendedor = U\$D 11.700

h) Carácter de la obligación

Asiste razón a las demandadas (fs. 70 vta. y 176) en que no se verifica causa alguna de solidaridad en la obligación (art. 701 del CC), por lo que el pago debe ser efectuado de manera mancomunada y por mitades a cargo de cada una de las

deudoras (artículo 37 inciso de la ley Nacional N° 20.266 en redacción de la ley 25.028 vigente el día en que se devengó el crédito y art. 13 inciso a de la ley local 2538).

i) Alternativas de cancelación

Dado que el pago es una consecuencia no agotada de esta relación jurídica y por tanto se rige de acuerdo a lo normado en los arts. 765 y 766 del Código Civil y Comercial actualmente vigente, los demandados podrán liberarse de la obligación optando por abonar según alguna de las siguientes alternativas:

· Pago del capital en moneda extranjera (USD 11.700).

· Pago del capital en moneda de curso legal pesos conforme cotización del dólar estadounidense al tipo de cambio denominado MEP vendedor del día del efectivo pago (dejando aclarado que si el acreedor recibe pagos parciales deberá considerarse la cotización de cada fecha de pago), todo según los lineamientos sentados por el Tribunal Superior de Justicia in re "SÁNCHEZ MATÍAS FERNANDO c/ DIEZ MARTÍN Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO", Expediente N° 617949/19, Sala Civil, Ac. N° 13/23 del 12/09/23.

j) Accesorios

En ambos casos deberán además abonarse junto al capital y en la misma moneda:

· Los intereses que serán calculados desde el día en que se devengó el crédito es decir el 30/08/12 (art. 37 inciso a primer párrafo de la ley 20.266 en texto vigente a ese momento) y hasta el efectivo pago a una tasa del 12% anual, la cual

estimo que implica un adecuado resarcimiento del daño moratorio ya que se aplicará durante todo el período de la mora sobre un capital cuyo valor se ha ponderado a valor actual.

· El IVA dado que la actora responsable inscripta frente al tributo (fs. 326 y art. 21 inciso h de la ley 23.349 t.o Decreto N° 280/97).

14) Costas

Se impondrán a los demandados pues resultan vencidos y no existe mérito para apartarse del criterio general de la derrota (art. 68 CPCC).

Corresponde además diferir la regulación de honorarios hasta tanto obre liquidación aprobada (artículos 20 y 47 de la ley 1594).

Por todo lo expuesto,

F A L L O:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por BULLRICH SAN MARTIN DE LOS ANDES SRL por la suma total de DÓLARES VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS (U\$D 23.400) y por lo tanto condenando a MERCERIA LA ARGENTINA SA COMERCIAL INDUSTRIAL E INMOBILIARIA y GUSTAVO ARDENGHI a pagar **cada uno de ellos de manera simplemente mancomunada la suma de DÓLARES ONCE MIL SETECIENTOS (U\$D 11.700) o bien su equivalente en pesos** conforme cotización del dólar estadounidense al tipo de cambio MEP vendedor del día del efectivo pago (en caso de existir pagos parciales deberá considerarse la cotización de cada fecha de pago); más los siguientes accesorios:



* Intereses que deberán ser abonados en la misma moneda que el capital y calculados desde el 30/08/12 hasta el efectivo pago a una tasa del 12% anual.

* IVA.

II.- Imponer las costas a cargo de los demandados (art. 68 del CPCC).

III. Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obre liquidación aprobada (artículos 20 y 47 de la ley 1594).

IV. Oportunamente, con carácter previo a disponer el archivo, devuélvase la documental original a las partes y pónganse las actuaciones a disposición del Colegio de Abogados para su compulsación por mesa de entradas durante el plazo de quince (15) días a los fines dispuestos por el artículo 60 in fine de la Ley 685.

V. REGÍSTRESE y NOTIFÍQUESE electrónicamente.

Dr. Luciano Zani
Juez subrogante