Voces: UNIFICACION CIVIL Y COMERCIAL ~ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ~ CONTRATO ~ CORRETAJE

Título: El contrato de corretaje en el Código Civil y Comercial

Autores: Junyent Bas, Francisco A. Izquierdo, Silvina

Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril), 21/04/2015, 163
Cita Online: AR/DOC/1032/2015

Sumario: I. Introducción.— II. Antecedentes normativos del instituto en comentario.— III. Denominación.— IV. La incorporación del contrato de corretaje en el Código Civil y Comercial.— V. Conclusión

I. Introducción

El nuevo Código Civil y Comercial ha producido la incorporación en un único texto normativo de numerosas figuras contractuales que se encontraban dispersas en diferentes legislaciones.

El contrato de corretaje no ha sido ajeno a esta unión y se encuentra compilado en forma específica en el Libro Tercero (Derechos Personales), Título IV (Contratos en particular), Capítulo 10 (Corretaje) del nuevo cuerpo legal.

Sin embargo, la pretensión originaria de unificación no ha cumplido su cometido, pues coexisten en su regulación normas de fondo, la Ley Nacional 20.266 y las normas específicas locales de cada provincia.

Estas últimas, conforme lo establece el art. 31 de la Constitución Nacional y ha sido materia de debate jurisprudencial, se encuentran subordinadas al principio de supremacía constitucional (Corte Suprema de Justicia de la Nación • 24/11/1998 • Diehl, José s/ solicita inscripción. 04_321v3t0459).

La intención del presente artículo es dotar al lector de una noción general de las principales modificaciones que el nuevo esquema introduce en el contrato de corretaje.

II. Antecedentes normativos del instituto en comentario

En sus orígenes el contrato de corretaje se encontraba regulado en el Código de Comercio en el Libro Primero (De las Personas del Comercio), Título IV (De los Agentes y Auxiliares del comercio), Capítulo I (De los corredores), del art. 88 a 112, considerándolo como un acto típico de comercio, art. 8º inc. 3º del Código de Comercio, ejercido por un auxiliar de comercio. Los arts. 88 y 89 regulaban sobre las condiciones que debía cumplir quien pretendiera ser corredor, normas que con posterioridad fueron reformadas por Ley 23.282 del año 1985, que modificó sustancialmente las condiciones habilitantes para el ejercicio profesional.

En el año 1999 las normas del Código de Comercio fueron derogadas por la ley 25.028, y además se introdujeron modificaciones al régimen de los martilleros mediante dec.-ley 20.266/1973, que incorporó como Capítulo XII normas relativas a la profesión del corredor.

Sin perjuicio de ello, cada Provincia conservaba —y en la actualidad continúa de igual modo— facultades para dictar normas locales sobre la actividad del corredor, lo que motivó la convergencia entre normas provinciales y nacionales.

De tal modo, la regulación del corretaje se encontraba diseminada en diferentes legislaciones que lo regulaban.

III. Denominación

Bajo este sistema, el contrato de corretaje se encontraba definido por la doctrina y la jurisprudencia como el acuerdo entre corredor y su comitente por el cual el primero se obligaba mediante retribución a buscar la persona o cosa necesaria para la conclusión del negocio proyectado por el segundo, determinando obligaciones para ambos contratantes.

Se lo caracterizaba como accesorio, bilateral, consensual y no formal para cuya existencia bastaba la conformidad tácita de las partes, traducida por la simple aceptación de la intervención del corredor sin protestas ni reservas.

Bravo Melgar expresó que "el corretaje es el contrato a través del cual una persona denominada proponente o interesado efectúa un encargo material a otra persona denominada corredor, a fin de que se le señale la oportunidad y la persona con quien puede celebrar el negocio jurídico, a cambio de una compensación pecuniaria, el cual en la práctica generalmente se traduce en un porcentaje del valor de venta del bien" (BRAVO MELGAR, Sydney Alex, "Contratos Modernos Empresariales, t. II, Fecat, Lima, Perú, 1999).

Por su parte, la jurisprudencia destacó que "el corretaje resulta del acuerdo entre el corredor y su comitente, por el cual el primero se obliga mediante retribución a buscar la persona o cosa necesaria para la conclusión del negocio proyectado por el segundo, determinando obligaciones para ambos contratantes. Es además accesorio, pues constituye un medio de lograr la realización de otro contrato y no formal (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A, 02/03/1990, Comercial del Plata Construcciones, S. A. c. Baggini, Ernesto

C. y otra, LA LEY 1990-D, 488).

Tal como veremos a continuación, el contrato de corretaje en el nuevo Código Civil y Comercial no ha sufrido modificaciones de esencia, pues conserva sus notas tipificantes.

IV. La incorporación del contrato de corretaje en el Código Civil y Comercial

IV.1. Definición

El nuevo esquema legal regula en diez artículos —del 1345 al 1345— el contrato de corretaje en el Libro Tercero (Derechos Personales), Título IV (Contratos en particular), Capítulo 10 (Corretaje).

El art. 1345 del nuevo Código Civil y Comercial se encarga de definir al corretaje como el contrato en virtud del cual se encarga a una persona "mediar" en la celebración de contratos o negocios que tengan por objeto cosas muebles o inmuebles, universalidades o servicios, siempre que se trata de negocios no prohibidos y lícitos.

De tal modo, el nuevo régimen mantiene las características de profesionalidad, indelegabilidad, imparcialidad y autonomía que tipificaban al contrato de corretaje. Sigue distinguiéndose del mandato, siendo su obligación principal la de acercar y aproximar a los interesados.

Asimismo, mantiene su carácter bilateral, oneroso, consensual, típico, aleatorio y no formal que lo definían bajo el imperio de la legislación anterior.

IV.2. Conclusión del contrato

Por su parte, el art. 1346 del Código Civil y Comercial, al regular sobre la conclusión del contrato de corretaje, mantiene las condiciones habilitantes para el ejercicio profesional en orden a la mayoría de edad y buena conducta, no encontrarse incurso en ninguna inhabilidad, poseer título universitario, acreditar domicilio en el lugar de ejercicio, constituir garantía y estar matriculado para el ejercicio de su actividad (arts. 32 y 33 Ley 20.266, modificada por ley 25.028). Se mantiene así la regulación establecida en la ley específica.

La conclusión del contrato en las condiciones pactadas por la norma conlleva la obligación del contratante de abonar la comisión del corredor. En este sentido, la jurisprudencia ha destacado que "El corredor es un intermediario cuya función radical es la búsqueda de un interesado para la operación que desea realizar el comitente; de este modo, pone en contacto a las dos partes a fin de que éstas lleven a cabo un determinado negocio jurídico; ahora bien, esta intervención del corredor resultará plenamente eficaz en la medida que el negocio en cuestión se concrete, pues caso contrario, sería difícil encontrar la causa de su retribución, salvo circunstancias particulares (HYPERLINK "http://www.laleyonline.com.ar/maf/app/documentVM?&src=laley&srguid=i0ad818160000014a6294032c4ca9dba5&docguid=i08 Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Matanza, sala II • 08/08/2006 • Capece Rodolfo Saverio c. Sait Santiago Elías s/ Cobro sumario de dinero • 14/111734).

Por otra parte, la norma enuncia que no debe mediar objeción expresa de alguno de los intervinientes efectuada en forma simultánea con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente.

Asimismo, establece que si el comitente es una persona de derecho público, el contrato necesariamente deberá ajustarse a las reglas de derecho público para su contratación.

La actividad de corretaje, como venimos destacando, puede ser ejercida tanto por personas físicas como jurídicas. En efecto, la actuación de personas jurídicas dedicadas al corretaje fue motivo de un arduo debate en materia doctrinaria y jurisprudencial que quedó zanjado con la sanción de la ley 25.028 que derogó el régimen de corretaje en el Código de Comercio, y con él las disposiciones establecidas en el art. 105 inc. 1°.

La nota típica está dada porque al contrato de corretaje se le aplican las reglas establecidas para los Martilleros (art. 31 Ley 25.028), siendo que los arts. 15 y 16 de la Ley 20.266 autorizan el ejercicio de la profesión por medio de sociedades.

Se advierte de este modo que la incorporación de personas jurídicas para ejercer el corretaje no constituye una nueva modificación, sino que mantiene los lineamientos vigentes en el régimen anterior.

Ahora bien, se exige como requisitos de cumplimiento para este tipo de entes que todos los socios se encuentren matriculados como corredores, y que el objeto de la entidad se encuentre circunscripto al desenvolvimiento del corretaje.

En este sentido, la jurisprudencia ha sostenido que "Tratándose de sociedades de corredores, sólo se encuentran legitimadas a reclamar el cobro de una comisión por actos de intermediación, aquellas integradas exclusivamente por corredores y con objeto social limitado a actos de corretaje" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, 08/06/2010, Miriam Campos Propiedades SACIF c. Banco Columbia S.A., AR/JUR/39511/2010).

IV.3. Obligaciones del corredor

Por otra parte, el art. 1347 enumera las obligaciones del corredor, aunque modifica el listado y suprime los

incs. a), c), d), i), j), k) y l) del art. 36 que el nuevo esquema deroga.

En efecto, se advierte la eliminación de la obligación del corredor de llevar libros de comercio, comprobar la existencia de los instrumentos de los que resulte el título invocado por el enajenante y de solicitar a los Registros pertinentes los informes de dominio y gravámenes —siempre que se trate de inmuebles—, y el deber de pactar por escrito con el legitimado para disponer del bien las condiciones de la operación en la que intervendrá y las demás instrucciones vinculadas a la autorización de venta o de comercialización.

Desde esta perspectiva, la eliminación del inc. a) del art. 36 de la ley 20.266 no produce ningún impacto frente a la subsistencia del art. 35 del mismo régimen que impone la obligación de los corredores de llevar asiento exacto y cronológico de todas las operaciones concluidas con su intervención, transcribiendo sus datos esenciales en un libro de registro, rubricado por el Registro Público de Comercio o por el órgano a cargo del gobierno de la matrícula en la jurisdicción.

Por el contrario, la principal supresión —que contraría la jurisprudencia que viene destacando la obligación del corredor— se circunscribe al inc. c del art. 36 de la ley 20.266, que imponía al corredor la exigencia de corroborar los títulos, inscripción de dominio, gravámenes, embargos, restricciones y anotaciones, como también inhibiciones o interdicciones.

En este sentido, la jurisprudencia ha sido lapidaria en orden a la responsabilidad del corredor en la verificación de los títulos y condiciones de habilidad.

En efecto, se ha sostenido "La imposibilidad de escriturar derivada de la imperfección de los títulos de propiedad determina la responsabilidad solidaria del vendedor y del corredor por los daños y perjuicios padecidos por el adquirente mediante boleto como consecuencia de la frustración de la compraventa en cuestión (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, sala I, Granda, María N. y otro c. Divitto, Sergio A. y otros, 01/11/2012, APBA 2013-1-96).

Asimismo, se destacó "El engaño y la estafa a los que se vio sometido el actor al suscribir el boleto de compraventa de un inmueble y ver frustradas sus expectativas al no poder recuperar el dinero que entregó ni obtener la escritura traslativa de dominio pues quien se presentó como apoderado del vendedor en realidad contaba con un poder apócrifo, implican per se un resultado disvalioso para el espíritu que debe considerarse causado por el obrar negligente de los corredores inmobiliarios demandados, quienes no comprobaron la identidad de las personas con quienes trataron, su capacidad legal para celebrar el negocio y la existencia de los instrumentos de los que resultara el título invocado, todo lo cual torna procedente fijar una reparación por daño moral (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A, Nigro, Carlos Hernán c. Tambone, Amalia María Cristina y otros, 26/02/2010 , AR/JUR/6372/2010).

En igual línea, se destacó que "Si la actividad encomendada a quien intermedió en la venta de una parada de diarios, resultó ser de objeto imposible porque la persona que pretendía enajenarla no era su titular —en el caso, había iniciado la legalización ante el Ministerio de Trabajo porque se encontraba en posesión de aquella, pero no se hallaba resuelto por la autoridad—, aquel carece de derecho al cobro de la comisión por la prestación de servicios, pues no se informó sobre la factibilidad de la venta y la titularidad del enajenante, siendo que quien intermedia en una operación y hace de ello su profesión habitual, debe actuar con cuidado y previsión, conforme el art. 902 del Código Civil (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C, Toscano, Ovidio Oscar c. Hardy, Jorge Omar y otro, 11/09/2009, AR/JUR/45993/2009).

Asimismo, se expresó que "Existe responsabilidad civil del corredor derivada de la defectuosa comprobación de los documentos que acreditaban la personería del garante en un contrato de locación al haberse realizado el afianzamiento por medio de un poder general de administración, pues el compromiso personal que asume quien afianza una obligación, afecta de forma importante el patrimonio del fiador (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora, sala I, Contesa, Alfredo A. c. Popliko, Osvaldo y otro • 12/02/2009, 70051977).

En consecuencia, la obligación del corredor de efectuar el análisis del título y la responsabilidad que de su incumplimiento se generaba, se encuentra eliminado de las notas tipificantes del contrato, de gran importancia por las consecuencias que de ello se podrían derivar.

Sin perjuicio de ello, el art. 1347 del nuevo Código Civil y Comercial mantiene las obligaciones del corredor que surgen de los incs. e), f), g) y h) del art. 36 de la ley 20.266.

Así, se advierte la obligación de asegurar la identidad y la capacidad de las personas que intervienen en los negocios, proponer los negocios con la mayor claridad y precisión posibles, dando a conocer a las partes todas las circunstancias que sean de su comprensión y juicio.

Asimismo, se mantiene el deber de confidencialidad del corredor, que consiste en la obligación de guardar secreto de todo lo concerniente a las negociaciones para mantener o debido resguardo lo relativo a las tratativas salvo requerimiento judicial o de autoridad pública competente.

También debe asistir a la firma de los instrumentos conclusivos de las operaciones hechas con su intervención.

En definitiva, sigue estando obligado el corredor en la concertación de la operación que se realice, aunque se advierte que el deber de asesoramiento y de verificación de los títulos, suprimido en el nuevo régimen, hace a la naturaleza misma del ejercicio de la actividad que realiza.

IV.4. Prohibiciones del corredor

Desde otro costado, el art. 1348 del Código Civil y Comercial enumera en dos incisos las prohibiciones del corredor, las que constituyen una reiteración de las contenidas en el art. 19 y 36 de la ley 20.266.

En efecto, si bien el art. 36 en su inc. k) de la Ley 25.028 se encuentra derogado por el nuevo esquema, la prohibición se reedita en forma expresa y se legisla sobre los actos prohibidos del corredor.

En este sentido, se niega al corredor la posibilidad de adquirir por sí o por interpósita persona los efectos cuya negociación le ha sido encargada, con el objeto de evitar engaños en la buena fe que se le confiere.

La jurisprudencia desde antaño sostuvo la improcedencia de la adquisición de bienes para sí. En efecto, se señaló que "Corresponde declarar la nulidad absoluta del contrato por el cual el corredor adquirió para sí en violación de la prohibición del art. 105, inc. 3° del Cód. de Comercio, el inmueble cuya venta le había sido encomendada" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala II, García de Outon, María S. c. Cohen Arazi, Raúl M. y otro • 12/12/1989).

Asimismo, el inciso segundo de la norma impide al corredor tener participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella.

En este sentido, la doctrina ha señalado que "el desempeño de su propia función les permite interiorizarse de un sinnúmero de conocimientos que surgen de los contratos en que intervienen, dando lugar a formar en su beneficio un verdadero monopolio, sometiendo al comercio a las maniobras de sus operaciones, y acabarían por inspirar una merecida desconfianza, comprometiendo el crédito (LAPA, Eduardo L, Manual del Martillero Público y del Corredor, 1987, 9° Edición Actualizada, Depalma, Buenos Aires, págs. 67/68).

Por su parte, la jurisprudencia señaló que "Si un corredor actúa como mandatario, no puede interponerse que su actuación como tal, sea en el ejercicio de su actividad habitual, ya que no debe presumirse que el corredor infringe la ley y realiza actos legalmente prohibidos" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A • 21/03/1986 • Noble, Aníbal R. y otro c. Macías, Jorge A. y otro, LA LEY 1986-E, 221 • DJ 1987-1, 224, AR/JUR/997/1986).

Tal como se advierte, el nuevo régimen sigue la misma línea marcada por el Código de Comercio, leyes especiales, doctrina y jurisprudencia, a los fines de garantizar la seguridad en el ejercicio de la profesión.

IV.5. Garantía y representación

El art. 1349 del Código Civil y Comercial reitera las facultades que el art. 34 de la ley 25.018 otorgaba al corredor en el ejercicio profesional.

En efecto, el inc. a) del art. 1349 admite que el corredor otorgue garantía por obligaciones de una o de ambas partes en la negociación en la que actúen.

La nueva norma amplía las facultades del corredor, pues la ley 25.018 —art. 34 inc. d)— sólo admitía la garantía de una de ellas, mientas que, a partir de la entrada en vigencia del nuevo código, se admitirá otorgar garantía de una o de ambas partes en la negociación.

En igual línea, el inc. b) del art. 1349 del Código Civil otorga potestad al corredor para "recibir de una parte el encargo de representarla en la ejecución del negocio".

En este sentido, Esper señaló que "La mención, en la definición referida, de toda ausencia de representación del corredor respecto de los interesados en el negocio mediado, que reitera el art. 34, dec.-ley 20.266/1973, que continuará vigente, se contradice con la autorización que el propio Proyecto concede en el art. 1349 inc. b), de permitir que el corredor represente a una de las partes en la ejecución del negocio —como también prevé la legislación vigente—, hipótesis que, en todos los casos, contamina el carácter imparcial y equidistante que, en teoría, debe mantener el corredor respecto de las partes (ESPER Mariano, Mandato, Consignación y Corretaje, en RIVERA, Julio César [dir.], MEDINA, Graciela [coord.], Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012, Buenos Aires, Abeledo—Perrot, 2012).

El contrato de corretaje tiene por objeto cumplir un rol de mediación, de acercamiento de las partes, distinguiéndose de la representación justamente por la inexistencia de parcialidad entre los sujetos intervinientes.

IV.5. Comisión

El art. 1350 del Código Civil y Comercial establece el derecho del corredor a percibir la comisión por las tareas desarrolladas en la negociación.

La norma contiene tres situaciones diferenciadas. 1) Comisión estipulada en el negocio celebrado; 2) Ausencia de estipulación, en cuyo supuesto podrá accederse a la uso del lugar de celebración o de cumplimiento del contrato; 3) Fijación a cargo del juez.

Como punto de partida, se destaca que para tener acceso a la comisión debemos estar en presencia de una operación concluida, tal como lo dispone el art. 1352 del Código Civil y Comercial.

Así lo estableció la jurisprudencia al señalar que "El corredor tiene derecho a la comisión correspondiente a una operación concluida, aunque no hubiera recibido el encargo de celebrarla, por cuanto con el solo hecho de poner en contacto a las partes hizo posible ese acto, cuya realización hubiese resultado imposible de no haber mediado su labor de acercamiento" (Cámara 3a de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza; Riveros, Rubén Miguel c. Mercado Patricia p/cobro de pesos,• 13/05/2013, LLGran Cuyo 2013 [agosto], 777).

Ahora bien, para acceder al cobro de la comisión debe tratarse de un corredor matriculado.

Sobre este punto, existió un largo debate jurisprudencial en torno a si correspondía abonar la comisión a quien ejerciera la profesión de corredor sin encontrarse matriculado.

En efecto, la CSJN, en la causa "Ernesto Caracciolo y otro c. Provincia de San Luis", del 17/03/1987 sostuvo "a la fecha en la cual se celebró el negocio inmobiliario los intermediarios carecían de la necesaria habilitación (art. 89 CCom. y normas concordantes). La inobservancia de tal exigencia legal, impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican a actividades como las que dicen desempeñar los actores, les priva del derecho a percibir comisión... y no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto sobre el punto con apoyo en el principio consagrado por el CCiv. art. 1197".

En igual línea, la jurisprudencia sostuvo: "La aplicación del art. 33 del dec.-ley 20.266/1973 incorporado por Ley 25.028 —véase anexo I— no confiere acción legal por cobro de comisiones de ninguna especie a quien no se encuentre matriculado como corredor, y ello no puede ser dispensado por el Tribunal a pesar de la existencia de pacto expreso sobre el pago de una comisión. Es que quienes ejercen el corretaje sin cumplir con los requisitos y calidades exigidos por la citada ley, no tienen acción para cobrar retribución de ninguna especie. La sanción impuesta por la norma legal citada es de orden público, y no hace más que reiterar, aunque con una redacción más terminante, la antigua prohibición consagrada por el CCom. art. 89 —hoy derogada— y que, en su momento, había sido objeto de diversas interpretaciones por parte de la doctrina y jurisprudencia, conforme lo evidencia la jurisprudencia plenaria establecida por esta Cámara in re: "Brunetti c. Norte". (en igual sentido: CNCom., Sala F, 09/11/2010, "Nucciarone, Gabriela c. Holubek Alberto s/ordinario"; "Sujolusky Juan Carlos c. Cairo Virgilio s/ordinario", CNCom. Sala A, 14/08/2009, La Ley, 2009-F, 200).

A su vez, se destacó que "Cabe desestimar el reclamo por cobro de comisión incoado por el intermediario en una compraventa inmobiliaria frustrada, contra la compradora, toda vez que no resultan aplicables, al caso, las reglas vinculadas con el corretaje, ya que el accionante no acreditó estar matriculado (Ley 20.266: 33 in fine, incorporado por ley 25.028: 1°) y según constancias de la causa no ha mediado base convencional para ello. ("Ramírez Carlos c. Robert Carlos s/sumario", Sala E, 9-12-2004, LA LEY, 2005-c, 91); "El art. 89 CCom. que priva de acción al corredor no matriculado no es irrazonable. La ley ha querido que las personas que se dediquen al corretaje no sólo tengan capacidad legal sino que, por conocer la plaza y haber actuado en el comercio, puedan ofrecer a su intermediación las características de un asesoramiento honesto, serio, imparcial y útil. La persona que cumpla con los requisitos normativos se puede inscribir y los que no lo hagan no ofrecen las garantía de seguridad que la ley persigue por lo que como sanción se ha dispuesto que no cobren comisión" (López Ernesto c. Banca Nazionale del Lavoro SA, Suprema Corte de Mendoza, Sala 1ª, 02/10/2000); "No corresponde el pago de comisión por la intermediación en la compraventa de un inmueble, si quien lo pretende no se encuentra matriculado en el Registro Público de Comercio de su domicilio de acuerdo a lo prescripto por el CCom. art. 89, ni ha demostrado que el comitente le haya otorgado autorización de venta o se haya obligado mediante contrato expreso alguno a reconocer comisión o cualquier otro tipo de remuneración" ("Freire Jorge c. Etchenique Hernán, CCom., Sala C, 08/03/1984).

IV.6. Intervención de uno o varios corredores

El art. 1351 del Código Civil y Comercial reitera las disposiciones contenidas en el art. 37 inc. a) de la ley 20.266 (derogado), aunque agrega una regla en orden al carácter de la obligación.

La norma distingue dos supuestos: 1) actuación de un solo corredor en beneficio de ambas partes; 2) un corredor para cada una de las partes intervinientes en el contrato.

En el primer supuesto, todas las partes están obligadas a abonarle la comisión.

La norma deja a salvo la existencia de pacto en contrario, siempre que haya sido dispuesto en forma expresa, lo que pone en evidencia la autonomía de la voluntad al suscribir el contrato.

También se exceptúa del pago aquella parte que protestó en forma expresa y contemporánea al comienzo de la actuación del corredor, a tenor de lo dispuesto por el art. 1346 del Código de Comercio.

En la segunda hipótesis, el corredor sólo podrá perseguir el cobro de la comisión de su comitente, no pudiendo pretender el cobro de quien no lo designó.

De tal modo, la norma determina los sujetos obligados al pago en el contrato de corretaje y, además,

introduce las características del tipo de obligación, determinando su falta de solidaridad.

En este sentido, la novedad que incorpora la norma es que sienta el principio de ausencia de solidaridad entre las partes, por lo que el corredor deberá obtener la comisión de cada una de las partes contratantes, no pudiendo accionar en contra de uno sólo por el todo.

IV.7. Obligación de pagar la comisión

Por su parte, el art. 1352 del Código Civil y Comercial determina los distintos supuestos en los que se debe pagar la comisión al corredor por las labores de ejecución del contrato.

En efecto, la jurisprudencia sostuvo que "la intervención del corredor resultará plenamente eficaz en la medida que el negocio en cuestión se concrete, pues caso contrario, sería difícil encontrar la causa de su retribución, salvo circunstancias particulares" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Matanza, sala II • 08/08/2006 • Capece Rodolfo Saverio c. Sait Santiago Elías s/ Cobro sumario de dinero • 14/111734).

La conclusión del contrato debe ser analizada a la luz de la "obligación de mediar" que tiene a su cargo el corredor, pues si su tarea ha sido ejecutada eficazmente y el contrato entre las partes interesadas no llegara a buen puerto, igualmente el corredor debería tener acceso a su retribución o comisión.

Así lo destacó la doctrina al sostener que "cabe destacar que el corretaje no es parte del contrato principal, en consecuencia, no puede estar condicionado el cobro del trabajo del corredor, a la concreción de lo que sólo pueden resolver las partes legitimadas, cuando el ejercicio profesional ya se encuentra terminado con la mediación entre el enajenador legítimo y el adquirente, realicen o no el contrato respectivo (HEQUERA, Elena Beatriz, Contrato de corretaje y el Proyecto de Código, La Ley 20/11/2013, 1).

Tal como hemos destacado, la norma establece tres supuestos específicos de obligación de pagar comisión:

1) Cuando el contrato esté sujeto a condición resolutoria y ésta no se cumpla, en cuyo caso el contrato quedará celebrado en forma irrevocable. Esta previsión no se encontraba regulada en la normativa originaria.

2) Cuando el contrato no se cumpla, se resuelva, se rescinda o medie distracto. En efecto, se trata de circunstancias contractuales que impiden la concreción del contrato por hechos en los cuales no puede reputarse negligencia o incumplimiento al corredor, pues de lo contrario no tendría derecho a exigir la comisión.

3) Cuando el corredor no concluya el contrato debido a que el comitente se lo encargó a un tercero, o lo concluye en condiciones sustancialmente similares. La norma trata de evitar que el comitente pretenda liberarse de la actuación del corredor y de su pago, contratando a un tercero, o que se valga de sus tareas para lograr la finalidad perseguida por el contrato.

IV.8. Ausencia de obligación al pago de la comisión

El art. 1353 del Código Civil y Comercial sanciona al corredor con la ausencia de pago de la comisión cuando el contrato esté sometido a condición suspensiva y esta no se cumpla, como cuando el objeto del contrato sea ilícito, por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes, o por circunstancias conocidas por el corredor.

La primera hipótesis, de condición suspensiva, no se encontraba legislada en la norma específica, y la consecuencia de su incumplimiento se deriva lógicamente de la ausencia de concreción del contrato.

En efecto, no producido el hecho o la circunstancia la cual estaba condicionado el contrato, no se concluye y, consecuentemente, el corredor no tiene derecho a recibir la comisión.

La segunda previsión se encontraba originariamente establecida en el art. 38 de la Ley 20.266. En este sentido, el inc. b) de la norma refiere al contrato cuyo objeto es ilícito, circunstancia que impide la concreción de cualquier tipo de contrato y la sanción tiene por objeto erradicar este tipo de conductas contrarias a la ley.

Asimismo, se impide el cobro cuando el corredor se encuentra afectado en sus condiciones habilitantes para el ejercicio de la profesión.

Por último, refiere a la mala fe del corredor, cuando tomó conocimiento de hechos que hubieran sido causal de revocación del contrato y, sin embargo, no lo comunicó a la parte interesada.

Todos estos supuestos tienen por objeto evitar que el negocio se lleve a cabo en perjuicio de alguna de las partes intervinientes en la contratación.

IV.9. Gastos

En punto a los gastos, el nuevo Código Civil y Comercial invierte la regla establecida originariamente en el art. 37 inc. b) de la ley 25.028 y establece que "el corredor no tiene derecho a reembolso de gastos", salvo pacto en contrario.

De tal modo, el principio establecido originariamente como un derecho del corredor, más allá de los usos y costumbres que en la práctica se suscitan, era el de cobrar los gastos realizados.

Hoy la carga se invierte, estipulándose que los gastos se reembolsarán sólo si así han sido pactados.

La norma va más allá, pues impide el reintegro de los gastos aún en el supuesto de que la operación encomendada no se concrete.

De tal modo, será a exclusivo riesgo del corredor la inversión que efectúe para la concreción de la operación, salvo que se haya pactado lo contrario.

Tal como se advierte, el reembolso de los gastos quedará sujeto a la negociación que realicen las partes contratantes, quienes en virtud del principio de la autonomía de la voluntad podrán pactar en forma expresa si son debidos o no al corredor.

IV.10. Normas especiales

Por último, el art. 1355 del Código Civil y Comercial establece que "Las reglas de este capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales".

La norma constituye la consecuencia lógica de la dispersión normativa que existe en materia de corretaje.

En efecto, hemos señalado que confluyen en la regulación del contrato de corretaje normas de derecho de fondo (arts. 1345 a 1355), Ley Nacional 20.266 con las modificaciones introducidas por Ley 25.028, como también por las normas específicas locales de cada provincia.

En este sentido, se advierte que el propio Código Civil y Comercial establece un sistema de prelación normativa en el art. 963 del Código Civil y Comercial.

En efecto, la norma impone que cuando concurren disposiciones del Código y de alguna ley especial, las normas se deben aplicar teniendo en cuenta:

a) normas indisponibles de la ley especial y de este Código;

b) normas particulares del contrato;

c) normas supletorias de la ley especial;

d) normas supletorias de este Código.

Se trata de una norma de carácter general aplicable a todos los contratos, por lo que el art. 1355 del nuevo Código luce sobreabundante.

V. Conclusión

La compactación de la figura del corretaje en 10 artículos no ha generado modificaciones de fondo en el instituto bajo estudio.

A lo largo del presente trabajo se han descripto las principales supresiones en orden a las obligaciones del corredor y las contradicciones respecto de la jurisprudencia reinante.

Asimismo, se ha destacado que se mantiene la dispersión normativa, pues sólo se han derogado determinados artículos de las leyes nacionales, manteniendo vigencia sobre el resto de la regulación.