

Ponencia

Modificación al artículo 1346 del proyecto de ley unificación de los Códigos Civil y Comercial. Capítulo 10 (Corretaje), del Título II (Contratos en General), Libro Tercero (Derechos Personales) del Proyecto.

Ponente: Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del departamento Judicial de San Isidro

***Representación: Dr. Branko Pedro Cerowski
(abogado)***

1-El corretaje tiene una individualidad jurídica indiscutible como función de aproximación de los contratantes, y se encuentra legislado específicamente. Si la sociedad quiere que ejerzan el corretaje quienes reúnan determinados requisitos y eso ocurre desde que se sancionó el Código de Comercio año 1889 es decir reglamenta la actividad, y al hacerlo expresamente impone la pérdida del derecho a la retribución a quien no se ha inscripto en la matrícula; No es en modo alguno aceptable que el proyecto eluda dicho principio de más de cien años de antigüedad.

2-En los EE.UU en principio se sigue el sistema de la libertad de contratar más en los Estados en los que para ejercer la disciplina del corretaje se exige una licencia, a falta de esta no cabe pretenderse retribución alguna.-La ley Nacional N° 20266 en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires la Ley 10.973 exigen para ejercer el corretaje o la función de martillero matricularse en la jurisdicción correspondiente y las condiciones para ejercer dichas profesiones son entre otras poseer título universitario, ser mayor de edad, acreditar buena conducta, constituir una garantía real o personal a la orden del Organismo que tiene el control de la matrícula. Son normas de carácter imperativo que no admiten distinciones ni excepciones de índole alguna. El artículo 33 de la ley 20.266 dispone que ***“quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Para ello deberá cumplir los siguientes requisitos...los que sin cumplir esas condiciones sin tener las calidades exigidas ejerzan el corretaje no tendrán acción para cobrar la retribución prevista en el artículo 37 (el cual se propone***

derogado en el proyecto)”, pero sigue diciendo la norma vigente (art. 33) ***“ni retribución de ninguna especie”***.

3-No debe perderse de vista que el corredor de comercio realiza una actividad con repercusión pública, y con el corretaje clandestino, esto es el que ejerce la persona no matriculada, se afecta al interés público de nuestra comunidad organizada.

4- En los fundamentos del anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación afirman sus redactores que: ***“hemos tenido a la vista los antecedentes más significativos del derecho comparado, la doctrina de los autores nacionales y extranjeros con mayor prestigio académico, la opinión de congresos de juristas, y los criterios de la jurisprudencia. En tanto se trata de la unificación del derecho Civil y Comercial, también se han adoptado decisiones para promover la seguridad jurídica en las transacciones mercantiles”***.

5- Estos valores y principios están muy presentes en nuestra propuesta legislativa y ausentes de manera sistemática en una gran mayoría de los códigos de otros países, lo cual confiere al anteproyecto una singularidad cultural remarcable.

6- Afirma también la Comisión redactora ***que el anteproyecto tiene dos caracteres importantes: a) que la mayoría de los artículos expresan un alto grado de consenso existente en la comunidad- b) en aquellos supuestos controvertidos se tomaron decisiones que no estuvieron orientadas por nuestras impresiones personales si no por los valores representados en el bloque de constitucionalidad y las decisiones legislativas o jurisprudenciales ya adoptadas en nuestro país.***

7- Con todo el respeto que nos merecen los integrantes de la Comisión redactora del anteproyecto y su alto nivel académico el que no desconocemos ***en materia de la regulación del corretaje se han apartado sin explicación de principios rectores que tienen vigencia en nuestro país y en el extranjero desde mediados del siglo XIX***, como así también de las decisiones jurisprudenciales habidas sobre la materia.

8-Para no abundar en fallos de Tribunales de distintas jurisdicciones de nuestro país paso a poner de manifiesto la doctrina de nuestro máximo tribunal, la CSJ que data del 17 marzo de 1987 ver fallos tomo 310 página 570 ***“Ernesto Caracciolo y Otro v. Provincia de San Luis Corretaje”***, dijo la CSJ: ***“a la fecha en la cual se celebró el negocio inmobiliario los intermediarios carecían de la necesaria habilitación – art. 89 .Código de Comercio 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 con apoyo en el principio consagrado por el artículo 1197 del Código Civil”***.

9- El anteproyecto se aparta de dicha doctrina y además de la sentada por las Cámaras de Apelaciones que conforman el Fuero Ordinario Comercial con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De allí que antes de cambiar un principio que ha sido fruto de un clamor social hay que investigar cual es la idea capital de la nueva norma, porque si algo no se puede negar es que la ley 20.266 es clara y como tal impide irse contra su letra so pretexto de penetrar en su espíritu. Debe tener muy presente nuestro legislador que el derecho es una ciencia de hechos, una ciencia de la realidad, que como todas toma de la naturaleza de las cosas sus primeros elementos de formación y de interpretación.- La ley que no respeta la realidad social vigente al momento de su sanción poca vida tiene.

10- Por lo expresado teniendo presente que el anteproyecto deja vigente la ley 20.266 a excepción de sus art. 36,37 y 38 los que deroga, a fin de dar satisfacción al pueblo de la República sugerimos una pequeñita modificación al contenido del artículo 1346 propuesto, proponiendo el siguiente texto para dicha norma:
“ARTICULO 1346: Conclusión del contrato de corretaje. Sujetos: el contrato de corretaje se entiende concluido:

a) por la intervención del corredor en el negocio, sin protesta expresa hecha saber al corredor contemporáneamente con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente;

b) si el comitente es una persona de derecho público, el contrato de corretaje debe ajustarse a las reglas de contratación pertinentes. El resto del articulado no merece observación alguna.

11- Como puede apreciarse nuestra propuesta sólo tiene el propósito de mantener en la legislación de fondo la doctrina centrada por la CSJ en el caso indicado en el punto 8.

Branko Pedro Cerowski

Anexo I

Artículo del Proyecto cuya modificación se propone.-

Artículo 1346 contenido:

Conclusión del contrato de corretaje. Sujetos.

El contrato de corretaje se entiende concluido:

a) Si el corredor está inscripto para el ejercicio profesional del corretaje, por su intervención en el negocio, sin protesta expresa hecha saber al corredor contemporáneamente con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente. –

b) Si el corredor no está inscripto por pacto expreso por escrito que solo obliga a la parte que lo firmó. –

Si el comitente es una persona de derecho público el contrato de corretaje debe ajustarse a las reglas de contratación pertinentes.-

Pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas.-