

Venta De Inmueble Regulacion De Honorarios

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Venta de inmueble. Regulación de honorarios En el marco de un juicio por cobro de honorarios profesionales, se reducen los estipendios regulados a favor del recurrente fijándolos en el 1% de la operación que le fuera encomendada. Buenos Aires, 8 de noviembre de 2016 Y VISTOS: CONSIDERANDO: I.- La resolución de fojas 380/387 mediante la cual el magistrado de primera instancia procedió a cuantificar los honorarios del accionante, el abogado Adolfo Alejandro Verra, por las tareas profesionales extrajudiciales mencionadas en el escrito que diera origen a este juicio que tramitó por la vía del juicio sumari-simo. La decisión fue cuestionada por ambas partes en cuanto al monto finalmente fijado, la parte actora por considerarlo escaso y la empresa demandada por entender que son elevados. Los agravios fueron volcados en las presentaciones que obran agregados a fojas 405/408 y 410/411 (contestado este último a fojas 418/420). II.- Conviene recordar en esta instancia que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (C.S. Fallos, 258:304; 262:222; 265:301 y 272:225). Tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CS, Fallos 274:113; 280:320 y 144:611). No se encuentra en discusión que el abogado Verra compró en comisión, con dinero de y para la empresa demandada Garfunkel S.A. el inmueble sito en la calle ., n°. de la CABA. Dicha operación se llevó a cabo por la suma de U\$S 5.000.000 (cfr. boleto de compraventa de fecha 29/12/2009 -fs. 27/30- y escritura de "Venta y gestión de negocios" del 1/02/2010, de fs. 31/37). Verra sostuvo en su memorial que su labor incluyó la redacción y preparación de documentación a suscribir, actuación personal en la negociación para la adquisición del inmueble que involucró una mayor exposición y responsabilidad de su parte (por la compra en comisión) no sólo desde una perspectiva jurí-dica sino patrimonial. De ahí- que considera escaso el monto fijado de \$1.000.000. La empresa demandada, consideró que no hubo un negocio complejo, máxime si se tiene en cuenta la intervención de los escribanos que realizaron el estudio de títulos y la escritura, quienes son los que comprometen verdaderamente su responsabilidad en este tipo de operaciones. Por otra parte sostuvo el escaso tiempo que insumió la operación, desde que se le encomendó la tarea (28/12/2009) hasta la fecha de la escritura de venta y gestión de negocios (01/02/2010). III.- En primer lugar y sin perjuicio de que no se desconoce las multifacéticas actividades comerciales del accionante como la profesión de Abogado que detenta el demandado, es importante destacar que no es objeto de este juicio fijar la retribución de las actividades llevadas a cabo por Verra como abogado de Garfunkel. Por ello, carecen de interés en este pleito las razones que vincularon a las partes como también aquellas que habrían provocado la decisión de la desvinculación. La demanda, conforme su escrito inicial, tuvo como objeto la determinación y cobro de honorarios devengados por la gestión de negocios y asesoramiento profesional, actuaciones extrajudiciales y administrativas desarrolladas por el actor a favor de la empresa demandada, por la cual el actor compró en comisión, con dinero de y para aquella el inmueble señalado precedentemente. El artículo 57 de la ley de Arancel regula la actuación de los abogados y procuradores por la gestión extrajudicial la cual es enunciada en forma genérica y que, algunos autores, la han definido como todo quehacer profesional desplegado en defensa de los intereses del cliente fuera del ámbito judicial. Cabe diferenciar entre aquellos trabajos extrajudiciales llevados a cabo sin la preexistencia de un proceso judicial y los realizados de manera simultánea con el pleito promovido ante la jurisdicción, pues, por regla general, estos servicios extrajudiciales paralelos deben entenderse abarcados de modo implícito por los honorarios que oportunamente se regulen en el juicio. Sólo de manera excepcional, se admite una retribución diferenciada, cuando el objeto de estos trabajos es independiente de la actuación judicial o la sustituyen de manera total o parcial; de lo contrario, esas labores se entienden inequívocamente incluidas en la estimación judicial (cfr. Passarón, Julio F.-Pesaresi, Guillermo, M., "Honorarios Judiciales", t.2, pág.464/465). Otros, la han definido como la faena que habitualmente se despliega en el estudio del profesional, o ante diversas dependencias públicas o privadas, o en el cumplimiento de determinados actos de asistencia al cliente. El artículo 58 incluye algunas recomendaciones referidas a ciertas tareas extrajudiciales de orden puntual (cfr. Ure, Carlos E.-Finkelberg, Oscar G., "Honorarios de los Profesionales del Derecho", pág.408). IV.- De la prueba documental que acompañó Verra surge que, Matías Garfunkel -en su calidad de director titular y presidente del Directorio de la sociedad demandada- propone llevar adelante todas las gestiones y negociaciones pertinentes, encomendado al Doctor Adolfo Alejandro Verra, la realización de todas las gestiones para comprar en comisión, el inmueble sito ., entre ., por la suma de U\$S 5.000.000. Incluso se lo autorizó a suscribir los correspondientes instrumentos de compra, operación que finalmente es realizada con éxito de conformidad con las instrucciones que le fueron impartidas y que da cuenta el acta de fojas 22vta., aprobada y aceptada dicha compra en los términos convenidos (v. fs. 23 y 36

respectivamente). Si bien ambas partes no discuten la veracidad de los hechos ni la forma en que la operación fue llevada a cabo, lo cual además fue volcado en las actas de reunión de Directorio mencionadas, no es menos cierto que para una parte se trató de una labor altamente compleja mientras que para la otra resultó una simple actuación. Ahora bien, el caso se presenta como una suerte de acertijo ya que por un lado no puede desconocerse que la gestión encomendada fue realizada con éxito y no obstante ello, no surge de la causa prueba alguna que pueda inferirse la redacción o preparación de algún documento relacionado con la operación llevada a cabo, la realización de alguna reunión, estrategia propuesta, análisis jurídico alguno o cualquier otra tarea que permita inferir la realización de labores como las mencionadas por el actor en sus diferentes presentaciones. Tal es así-, que no puede inferirse que se le hubiere encomendado alguna tarea compleja como ocurrió en el caso del escribano Andrés Miguel Bracuto Faré en el estudio de títulos (fs. 153/154), ni que su actuación hubiera sido comparable con la del escribano Andrés Margulis, a quien se le encomendó la confección de la escritura de dominio (v. fs. 206/207). Sin embargo, nadie podría desconocer que Verra era un profesional de confianza que prestaba servicios a la demandada, de lo contrario, no le habría sido confiada una operación inmobiliaria de tal envergadura. Consecuentemente, es que es que el encuadre jurídico que realizó el magistrado de primera instancia en los términos del artículo 1627 del Código Civil resulta el adecuado. Por otro lado, la demandada no acreditó haber hecho algún pago referido a esta tarea ni se probó tampoco que Verra hubiera tenido con la empresa algún tipo de acuerdo o abono mensual que incluya esta labor. Por tal razón, es que se procederá a fijar su precio. Se tendrá en cuenta asimismo, que el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994) introduce el principio de la buena fe en el ámbito del Derecho Privado y lo eleva a un grado máximo de generalización al regularlo en el capítulo 3 del Título Preliminar, como un control de la sociabilidad en el ejercicio de los derechos subjetivos. Esta cláusula es utilizada en materia de interpretación y de integración como fuente de deberes secundarios de la conducta y como elemento correctivo del ejercicio de los derechos (cfr. Lorenzetti, Ricardo Luis, "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", T.I, pág. 50/51). En función de todo lo expuesto, teniendo en cuenta que los agravios no han podido dar claridad a las posturas contrarias asumidas y desarrolladas a lo largo del proceso por las partes, y dado que la regla general es la presunción de onerosidad del servicio, es que el monto será fijado en la suma de \$750.000, por cuanto conforma el 1% del valor de la operación que se llevó a cabo, conforme el valor de dólar estadounidense al día de la fecha y que a modo de ejemplo y como pauta orientadora, este 1% computado sobre el valor económico comprometido es el mínimo que las distintas normas arancelarias tanto a nivel nacional (art.58) como la ley 5134 de la CABA (art. 20, inc.2b), fijaron para cuantificar los honorarios por las labores extrajudiciales en operaciones análogas a las que se pudieron llevar a cabo en el presente caso. Por todo ello, este Tribunal RESUELVE: Modificar la resolución de fojas 380/387 y en consecuencia, se reduce a PESOS SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$750.000), la suma fijadas a favor del Adolfo Alejandro Verra. Las costas de Alzada se imponen en el orden causado, atento los fundamentos por los cuales prosperó la resolución (art. 68, 69 del CPCCN). Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase. Se hace saber que aquellas partes e interesados que no hayan constituido su domicilio electrónico quedarán notificados en los términos del artículo 133 del Código Procesal (conf. Acordadas nº 31/2011 y 38/2013 y Ac. 3/2015). MARIA ISABEL BENAVENTE MABEL DE LOS SANTOS ELISA M. DIAZ DE VIVAR

013962E