

//tencia N°

MINISTRA REDACTORA:

DOCTORA BERNADETTE MINVIELLE SÁNCHEZ

Montevideo, treinta de abril de dos mil veinticinco

**VISTOS:**

Para sentencia definitiva, estos autos caratulados: **"BEACH AND FARM S.R.L. C/ ALJIBE RURAL S.A. Y OTROS - COBRO DE PESOS - CASACIÓN"**, IUE: **2-24660/2020**, venidos a conocimiento de esta Corporación en virtud del recurso de casación interpuesto por los codemandados contra la sentencia definitiva de segunda instancia N° 240, del 14 de agosto de 2024, dictada por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1° Turno.

**RESULTANDO:**

I) Por sentencia definitiva de primera instancia N° 82/2023, del 26 de octubre de 2023, la titular del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 4° Turno, falló: *"Haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva de Nathalie Guylene Roullier Larvol.*

*Hacer lugar parcialmente a la demanda y condenando a la parte demandada Planicies Fértiles S.A., Riego Natural S.A. y Aljibe Rural S.A., únicamente al pago de una indemnización equivalente al 1% del valor de la compraventa del inmueble Santa Clara, más intereses conforme al decreto ley N°14.500. (...)"*



(fs. 587 a 590 vto.).

II) Por sentencia definitiva de segunda instancia N° 240/2024, del 14 de agosto de 2024, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1° Turno, falló: *“Revócase parcialmente la sentencia de primera instancia en cuanto: a) amparó la excepción de falta de legitimación pasiva de la codemandada Nathalie Roullier y, en su lugar, desestímase y b) condenó a las codemandadas ‘Planicies Fértiles S.A.’, ‘Riego Natural S.A.’ y Aljibe Rural, al pago de una indemnización equivalente al 1% del valor de la compraventa del inmueble ‘Santa Clara’ y, en su lugar, condénase a la totalidad de la parte demandada, al pago de la comisión inmobiliaria del 3% más IVA sobre el valor de la compraventa de la estancia ‘Santa Clara’. (...)”* (fs. 648 a 658).

III) Contra la sentencia dictada en segunda instancia, en tiempo y forma, los codemandados PLANICIES FÉRTILES SA, RIEGO NATURAL SA y ALJIBE RURAL SA interpusieron recurso de casación (fs. 671 a 681 vto.), en el que expresaron los siguientes agravios.

a) Denunciaron una errónea aplicación de las normas contenidas en los artículos 1.291, 1.297, 1.298, 1.301 y 1.304 del Código Civil.

Indicaron que los Órganos



de mérito soslayaron analizar el incumplimiento en que incurrió la parte actora.

Recordaron que, en el contrato celebrado con la actora se pactó que *“Perazzo Inmobiliaria Sotheby's International Realty informará al propietario, previamente a la visita de todos los interesados, identificándolos, que deseen ver el predio y la evolución de las negociaciones con los mismos. Con la finalidad de evitar visitas innecesarias, la parte vendedora se reserva el derecho de autorizar la visita hasta tener la debida información facilitada por Perazzo Inmobiliaria Sotheby's International Realty de la idoneidad del cliente”*.

Asimismo, recordaron que se convino que: *“En caso de incumplimiento por la parte vendedora dentro del período acordado, la misma se compromete al pago de la comisión como indemnización.*

*Si el incumplimiento fuese por parte de la inmobiliaria dentro del plazo acordado, la parte vendedora no deberá abonar suma alguna, por ningún concepto, quedando automáticamente resuelto y sin efecto el presente documento”*.

En su demanda, la actora reconoció que, el 4 de mayo de 2018 en la casa del Sr. Baccino se celebró una reunión con los asesores de Nathalie Roullier para facilitarle a esta interesada la



información del campo. El 8 de mayo de 2018, la Sra. Eloísa Sánchez, por la parte vendedora, Nathalie Roullier y los Sres. Perazzo, Baccino, Hermansson y Camardon visitaron y recorrieron la estancia y realizaron un registro de la misma a través de drones y fotografías.

Sin embargo, la Sra. Eloísa Sánchez no era representante de los vendedores. No era accionista, socia, directora, representante ni beneficiaria de ninguna de las sociedades vendedoras. Solo los Sres. Miguel Loinaz Ramos y Lussich eran los representantes exclusivos de las sociedades.

Consideraron que la actora incumplió su obligación de informar, pues, durante la vigencia del contrato, no puso en conocimiento de los representantes de las sociedades propietarias del bien que iba a llevar o que hubiera llevado a la Sra. Roullier a visitar el campo, ni facilitó información alguna acerca de esta interesada.

Al incumplimiento de la actora le debe seguir la sanción que para tal supuesto se pactó en el contrato, es decir, que: *“la parte vendedora no deberá abonar suma alguna, por ningún concepto, quedando automáticamente resuelto y sin efecto el presente documento”*.



Ignorando los vendedores que había existido tal incumplimiento, dos meses antes de que venciera el plazo contractual, notificaron por telegrama colacionado a la actora que el contrato no sería renovado y, finalmente, con la intervención de otro intermediario, que cobró la comisión que le correspondía, el campo se enajenó a la Sra. Roullier el 12 de agosto de 2019, esto es, a más de un año del incumplimiento de la actora y a cuatro meses del vencimiento del plazo.

En consecuencia, la condena impuesta a pagar una comisión a la actora resulta absurda y arbitraria.

b) Expresaron que la Sala omitió aplicar o aplicó erróneamente las normas contenidas en los artículos 5.1, 130.2, 137, 139.2, 140 y 270.1 del Código General del Proceso.

Al respecto, puntualizaron que la actora no actuó de buena fe durante el litigio, pues intentó inducir en error a los Tribunales, haciendo creer que había cumplido las obligaciones a su cargo. Además, dijo, contradijo de mala fe sus actos propios.

La Sala vulneró las normas contenidas en los artículos 130.2 y 137 del Código General del Proceso, al aplicar la regla de admisión a unos hechos que resultaron contradichos por la prueba de



autos. Precisó que la actora nunca acercó a los demandados de autos, en tanto ninguno de los representantes de las sociedades vendedoras tuvieron noticia de que la Sra. Roullier hubiera visitado el campo ni qué clase de oferta de compra había hecho. A ello debe agregarse que la enajenación se concretó por los servicios de otro intermediario.

El Tribunal conculcó las normas contenidas en los artículos 140 y 141 del Código General del Proceso, pues no siguió, en la valoración de la prueba rendida, las reglas de la sana crítica ni las máximas de experiencia y efectuó un análisis parcial de las probanzas.

En concreto, denunciaron que la sentencia ni siquiera menciona que la actora no vinculó ni acercó a los representantes de las sociedades que firmaron el acuerdo de exclusividad (Loinaz y Lussich) con la Sra. Roullier, ni participó en las negociaciones que llevó adelante el intermediario Abelenda, que fue quien conectó a las partes, después del incumplimiento de la actora y luego de que el plazo contractual hubiera vencido.

Finalmente, reprocharon a la Sala una errónea subsunción de la plataforma fáctica para tener por configurados el incumplimiento y el nexo causal, cuestión que constituye *quaestio iuris*.



Para que resulte exigible el pago de la comisión, una parte de la jurisprudencia entiende que alcanza con que el mediador logre el acercamiento de las partes. Quedó probado que la actora nunca puso en contacto a la interesada en la adquisición, la Sra. Roullier, con los únicos representantes de las vendedoras, Loinaz y Lussich.

Otra parte de la jurisprudencia, a la que parece afiliarse la Sala, considera que dos requisitos son necesarios para que se genere el derecho al cobro de la comisión: la efectiva conclusión del negocio y que tal conclusión sea consecuencia de la labor del intermediario, es decir, que exista relación de causalidad entre el actuar del mediador y la conclusión del negocio. Tampoco esto ocurrió en el caso de autos.

No fue por la labor de la actora que el negocio se concluyó, sino por la de otro intermediario. Más todavía: la enajenación se concretó varios meses después de vencido el plazo acordado con la actora.

En tanto no existió relación de causalidad entre las tareas de la actora y la celebración del negocio, aquellas no produjeron un resultado que pudiera dar lugar a una retribución. Para pretender el cobro de la comisión no alcanza con haber



mostrado el campo una vez, pues la actora no probó siquiera haber participado en la negociación ni que a través de su gestión se hubiera concretado la venta. Citaron doctrina y jurisprudencia en ese sentido.

En definitiva, solicitaron a la Corte que anule la recurrida y, en su lugar, desestime la demanda.

IV) También la codemandada Nathalie Roullier interpuso recurso de casación, en el que expresó los siguientes agravios (fs. 683 a 695 vto.).

a) Denunció una incorrecta aplicación del artículo 139 del Código General del Proceso, en cuanto a la distribución de la carga de la prueba y del artículo 140 del mismo Código, pues, entiende que, la sentencia incurre en un absurdo evidente por lo grosero e infundado del análisis probatorio realizado. En concreto, efectuó los siguientes cuestionamientos.

(i) Puntualizó que la visita de la Sra. Roullier a Santa Clara el 8 de mayo de 2018 fue un hecho no controvertido que la Sala valoró incorrectamente.

La sentencia le reprochó a la recurrente haber *"... omitido indicar, al contestar la demanda, que ya había tenido contacto con la parte*



vendedora e incluso visitado la estancia...”, amonestación infundada, pues, a fs. 159 de la contestación de la demanda, la Sra. Roullier expresó haber visitado la Estancia cuando era ofrecida en venta por la actora. Incluso se sostuvo que, en esa oportunidad, la actora ofrecía el campo a un precio de U\$S5.000 por hectárea.

Entonces, resulta agravante y ostensiblemente contrario a las reglas de la sana crítica y de la carga de la prueba, que la sentencia encuentre un fuerte valor convictivo en contra de la recurrente en unos hechos que no ocurrieron.

La visita referida fue el único contacto que mantuvo la Sra. Roullier con BEACH AND FARM. Y el precio que le fue informado en esa ocasión no concitó el interés de la recurrente, que ni siquiera cursó una propuesta de compra, como lo declararon los testigos Baccino, Aldaz y Aranchet.

Fuera de esa oportunidad, la Sra. Roullier no tuvo un solo intercambio, ni con BEACH AND FARM, ni con la vendedora, ni antes ni después del 8 de mayo de 2018.

(ii) La sentencia recurrida soslaya que el negocio de compraventa se realizó más de un año después de la visita del 8 de mayo de 2018 y en unos términos y condiciones completamente diversos



a los propuestos por BEACH AND FARM.

Durante meses, después de esa visita, la Sra. Roullier visitó otros campos, negoció y hasta efectuó ofertas que no prosperaron por otros establecimientos, hasta que, nuevamente, le ofrecieron Santa Clara en unas nuevas condiciones.

Fue así que otro corredor le ofreció la adquisición, en unas condiciones distintas a las ofrecidas por la actora. Así se concretó la venta, con la intermediación del Sr. Abelenda, a quien se le pagó por su tarea.

La Sala realiza una absurda valoración de la prueba al concluir que: *"...de la prueba relacionada surgen elementos suficientes en cuanto a que la conexión entre las partes fue a través de la actora, quien ofreció toda la información sobre el inmueble y concretó una visita a la estancia 'Santa Clara', que a la postre culminó con la celebración de la compraventa"*. Quedó acreditado que quien concretó la visita para la Sra. Roullier fue el Sr. Aranchet y no BEACH AND FARM, y que esa visita no culminó en la celebración del negocio que, por el contrario, se verificó tiempo después y bajo unas condiciones muy diferentes.

Del pasaje que viene de citarse surge que la Sala no tomó en consideración



elementos fundamentales, como la fecha en que se celebró la enajenación y el precio por el que se concretó.

Es un hecho no controvertido que la actora ofrecía la venta a un precio total de U\$S29.000.000 y que en la única visita que la Sra. Roullier realizó, jamás cursó una propuesta a BEACH AND FARM ni a las vendedoras, con quienes nunca tuvo trato directo.

Por el contrario, la adquisición de la Sra. Roullier se concretó casi un año y medio después de la visita, el 12 de agosto de 2019, y por un precio de U\$S18.500.992,76, es decir, a U\$S3.200 la hectárea, más de U\$S10.000.000 menos que lo pretendido por la actora.

La sentencia recurrida valoró incorrectamente la prueba, en tanto no tuvo en consideración que fue el Sr. Joaquín Abelenda quien intervino como intermediario y cobró por ello.

Quedó demostrado en autos que la Sra. Roullier tenía intención de adquirir un campo de gran extensión y que Joaquín Abelenda, como otros corredores, le acercó varias oportunidades, con quien ofertó y negoció otras opciones.

En audiencia del 16 de noviembre de 2022, Abelenda expresó: *"(...) tengo el gusto de conocerla cuando ella, una mano derecha de ella*



que ahora no recuerdo su nombre vino a la oficina nuestra, nos dijo que Nathalie estaba con intenciones de comprar algún área importante de campo en el centro sur del Uruguay (...) yo le paso un par de opciones se comunica conmigo para ir a ver un campo en Durazno, la primer propiedad que le muestro, un campo de 7800 y pico de hectáreas, propiedad de Bulgheroni, ese campo lo mostramos y bueno al poquito tiempo ella me paso una oferta, bastante por debajo de lo que pretendía su propietario la cual no pudimos concretarla (...)” (pista 2, min. 01:04).

Continuó: “(...) después le paso la estancia ‘El Caballero’ que es una estancia en Durazno que ya se le iba un poquito más lejos lo que ella quería, pero ella ya la estaba negociando con Felipe Aró, que es un muy buen vendedor de campos acá en Uruguay (...) así que me dijo ‘no Joaquín ahí no te metas que yo ya estoy negociando con Felipe Aró’ (...) después me transmite que ella pasó una propuesta que no se la aceptaron entonces me dice ‘seguime buscando’, yo le paso una estancia ‘La Palma’ del frigorífico modelo que es ahí en Sarandí del Yi,...” (pista 3, min. 01:11).

“(...) ...le oferte no menos de 5,6 campos (...)” (pista 2, min. 10:40).

Soslayando esta declaración, la sentencia asegura, sin fundamento alguno, que



la Sra. Roullier intentó evitar la mitad de la comisión de la actora.

La enajenación cuestionada se concretó tiempo después de la participación de la actora y por la mediación del Sr. Joaquín Abelenda por la Sra. Roullier y el Sr. Gonzalo Ruiz, por los vendedores.

Abelenda declaró que:  
*"...vi realmente que venía en serio el tema (...) empiezo a llamar a todos los colegas conocidos, en este caso doy con Gonzalo Riuz que tiene un escritorio (...) en Durazno, el cual me oferta este establecimiento, Santa Clara, que él me dice que lo tiene en exclusividad"* (pista 2, min. 03:27).

Ni siquiera Abelenda tuvo contacto con BEACH AND FARM ni con su dueño, Alejandro Perazzo.

(iii) La recurrida valora negativamente la comisión que se abonó a Abelenda, cuando fue concertada y no fue un hecho controvertido.

Resulta extraño que la sentencia, por simples suspicacias, afirme que se intentó evitar el pago de una "comisión alta" cuando la Sra. Roullier pagó por comisión nada menos que casi U\$S340.000 (facturas a fs. 132 y 133). Parece absurdo suponer que, en una operación de U\$S18.000.000, la



Sra. Roullier hubiera realizado maniobras para ahorrarse U\$S200.000.

(iv) La sentencia recurrida entiende que existió una relación contractual entre la actora y la Sra. Roullier, cuando quedó probado que no existió vinculación alguna entre ambos.

En el mejor de los casos, podría entenderse que se verificó una “mediación atípica”, es decir, aquella en que una sola de las partes interesadas en concretar un negocio acude a un intermediario. La jurisprudencia ha resuelto que, la parte que nada encomendó, en cuanto no hubo aceptación de su parte de la intervención del comisionista, no debe pagar comisión alguna y, si se alcanza el resultado perseguido, el mediador podrá obtener el cobro de su comisión exclusivamente de aquel que le encomendó el negocio y no de la otra parte.

El único contacto que tuvo la Sra. Roullier con BEACH AND FARM fue en la visita concretada por Aranchet, persona ajena a BEACH AND FARM, por lo que no existió encargo alguno que imponga a la Sra. Roullier deuda alguna ante BEACH AND FARM.

b) La Sala infringió la norma contenida en el art. 1.595 del Código Civil.

Sin perjuicio de que la Sra. Roullier no celebró acuerdo alguno con BEACH AND



FARM, de haber existido algún contrato, debió haberse hecho constar por escrito, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 1.595 del Código Civil.

Por eso, causa agravio a la recurrente la sentencia cuando indica: *"...que la Sra. Roullier no haya celebrado contrato escrito de mediación o intermediación con la parte actora, no puede extraerse como consecuencia que carezca de legitimación pasiva"*.

La actora y los vendedores celebraron un contrato detallado y minucioso; sin embargo, la actora nada convino con la Sra. Roullier.

c) En subsidio de lo expuesto, le causa agravio que se haya condenado a pagar una comisión de un 3% más IVA sobre el precio de la enajenación celebrada.

Aplicar sin más el presunto precio de costumbre, supone desconocer las máximas de la experiencia, pues éstas indican que, en múltiples ocasiones, los comisiones reducen el monto de su comisión para asegurarse el encargo, más en negocios de altas cuantías. Citó jurisprudencia en su apoyo.

En conclusión, manifestó, que le causa agravio que se haya entendido que existió una relación contractual entre la actora y la codemandada Sra. Roullier; que se pretenda el pago de



una comisión que no se generó, pues BEACH AND FARM no intermedió en la adquisición de la Estancia "Santa Clara" y que dicha comisión se fije en un 3% más IVA, monto jamás consentido y extraño a las máximas de la experiencia.

En definitiva, solicitó a la Corte que haga lugar a sus agravios y en su mérito, anule la condena dispuesta contra la Sra. Nathalie Roullier.

V) Evacuados oportunamente los correspondientes traslados, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1° Turno, por providencia N° 366/2024, del 9 de octubre de 2024, franqueó los recursos interpuestos y elevó las actuaciones para ante la Suprema Corte de Justicia (fs. 732).

VI) El expediente fue recibido por la Corte el 18 de octubre de 2024. Y luego del estudio de admisibilidad de rigor, por decreto N° 1695/2024, del 7 de noviembre de 2024, ordenó el pasaje a estudio de los autos y llamó la causa para sentencia.

VII) Culminado el estudio por parte de los Sres. Ministros, se acordó dictar el presente pronunciamiento en legal y oportuna forma.

**CONSIDERANDO:**

I) La Suprema Corte de



Justicia, por unanimidad de sus miembros naturales, amparará los recursos de casación interpuestos, anulará la sentencia impugnada, y en su mérito, desestimaré la demanda, de conformidad con los fundamentos que a continuación se exponen.

II) Se discute en estas actuaciones si corresponde condenar a los vendedores y a la compradora de la Estancia "Santa Clara", compuesta de varias fracciones de campo sitios en el paraje San Gregorio, del Departamento de San José, a pagar a la actora una comisión por intermediación o corretaje inmobiliario.

III) Es un hecho exiliado de controversia que, el 27 de abril de 2018, BEACH AND FARM y las sociedades demandadas, propietarias del establecimiento en cuestión, celebraron un "Acuerdo de exclusividad de venta" (fs. 16 y 16 vto.).

En lo que aquí resulta relevante, el documento expresa:

i) *"Por intermedio de la presente autorizo a Perazzo Inmobiliaria Sotheby's International Realty (Beach and Farm SRL) a trabajar con exclusividad la venta de la siguiente propiedad, Santa Clara ubicada en el Departamento de San José, República Oriental del Uruguay".*

ii) *"La vigencia de la*



exclusividad se otorgará a partir de hoy y por doce meses".

iii) "El precio de venta total es de dólares estadounidenses U\$S 29.000.000 (veintinueve millones), pagaderos al contado. De todas formas, se conviene que propuestas de compra a precio inferior, serán comunicadas al vendedor quien tendrá la posibilidad de aceptar o rechazar las mismas con total libertad y sin restricciones".

iv) "Perazzo Inmobiliaria Sotheby's International Realty informará al propietario, previamente a la visita de todos los interesados, identificándolos, que deseen ver el predio y la evolución de las negociaciones con los mismos. Con la finalidad de evitar visitas innecesarias, la parte vendedora se reserva el derecho de autorizar la visita hasta tener la debida información facilitada por Perazzo Inmobiliaria Sotheby's International Realty de la idoneidad del cliente".

v) "En caso de venta Perazzo Inmobiliaria Sotheby's International Realty percibirá del propietario en el momento de la venta y percepción del total del precio acordado, el 2% del precio de venta, más el IVA correspondiente a este importe.

Si durante el período de



*exclusividad, la propiedad se vende a través de Perazzo Inmobiliaria Sotheby's International Realty o no, Perazzo Inmobiliaria Sotheby's International Realty cobrará la comisión acordada en el párrafo anterior".*

Con relación a posibles incumplimientos, pactaron que:

vi) *"Si el incumplimiento fuese por parte de la inmobiliaria dentro del plazo acordado, la parte vendedora no deberá abonar suma alguna, por ningún concepto, quedando automáticamente resuelto y sin efecto el presente documento".*

Según lo convenido, la actora gozaba de la exclusividad para lograr la enajenación del establecimiento por un plazo que culminaba el 26 de abril de 2019. Aunque el contrato no contempla la posibilidad de prórroga, las vendedoras comunicaron a la actora, por telegrama colacionado remitido el 20 de febrero de 2019, que no renovarían el acuerdo.

IV) Son, también, hechos exiliados de controversia que, el 20 de mayo de 2019, ALJIBE RURAL SA, RIEGO NATURAL SA y PLANICIES FÉRTILES SA, propietarias del establecimiento, celebraron con la Sra. Nathalie Roullier un "boleto de reserva" previo a la enajenación de la Estancia "Santa Clara", venta que concretaron el 12 de agosto de 2019.



En el boleto de reserva, se expresó: *“La Parte Vendedora declara que en esta operación ha intervenido como Intermediario de su parte el Señor Gonzalo Ruiz (...), quien cobrará una comisión del 2% (...) del precio de la compraventa y cesión de derechos posesorios, más IVA. Asimismo, la Parte Compradora declara que en esta operación ha intervenido como Intermediario de su parte Walter Hugo Abelenda (...) quien cobrará una comisión del 1,5% (...) del precio de la compraventa y cesión de derechos posesorios, más IVA”.*

Del testimonio de la primera copia de escritura de compraventa (agregada de fs. 143 a 154), surge que el precio total acordado de venta fue de U\$S18.500.992,76, por el que se dio carta de pago simultáneamente con el otorgamiento del negocio.

V) BEACH AND FARM promovió demanda por cobro de pesos y, en subsidio, por incumplimiento contractual.

Las vendedoras demandadas contestaron la demanda de forma extemporánea, por lo que se tuvo por no contestada la demanda (decisión ratificada en alzada) y se las declaró en rebeldía.

La compradora demandada contestó en tiempo y forma y opuso excepción de falta de legitimación pasiva.



Por sentencia definitiva de primera instancia, se amparó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la Sra. Roullier y se hizo lugar a la pretensión subsidiaria de incumplimiento de contrato de los vendedores.

En lo medular, se argumentó en la sentencia: (i) que no hay hechos controvertidos, en mérito a la no contestación tempestiva de la demanda (art. 130.2 CGP) y (ii) que quedó probado que la Sra. Roullier visitó el campo en mérito a la intermediación de BEACH AND FARM.

La sentencia selló la argumentación expresando: *“valorando la prueba en su conjunto se puede con[c]cluir que quién incumplió el acuerdo de exclusividad fue la parte demandada Planicies Fértiles S.A., Riego Natural S.A. y Aljibe Rural S.A. y en consecuencia corresponde aplicar la cláusula del acuerdo de exclusividad donde dice: ‘...En el supuesto de que la parte vendedora decida, durante el período de exclusiva, retirar del mercado la venta del inmueble, produciéndose la resolución de este documento ambas partes convienen que Perazzo... recibirá un 1% del valor establecido en la compraventa...’.*

En definitiva la prueba reunida, en aplicación de los arts. 130, 137 y siguientes, 339 del C.G.P, al no existir hechos



*controvertidos, al comunicar la parte demandada antes del vencimiento del plazo el cese del mismo, hará lugar a la demanda únicamente al pago de una indemnización por incumplimiento contractual (contrato de intermediación) de acuerdo de exclusividad, equivalente al 1% del valor de compraventa" (fs. 590 vto.).*

VI) La actora interpuso recurso de apelación por vía principal y los vendedores codemandados, lo hicieron por vía adhesiva.

Tales impugnaciones fueron resueltas por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1° Turno, por la sentencia ahora cuestionada en casación.

El Tribunal revocó en parte la sentencia de primer grado y, en su lugar, desestimó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la compradora y condenó a todos los demandados a pagar la comisión inmobiliaria del 3% más IVA sobre el valor de la compraventa de la Estancia "Santa Clara", en función de la siguiente argumentación.

Con relación a la legitimación pasiva de la Sra. Roullier, la sentencia afirma: "...quien utiliza los servicios del intermediario debe abonar su comisión" (fs. 652), siendo irrelevante que suscriba o no un contrato.

A lo que agrega: "de la



*prueba allegada a la causa, surge - sin hesitación - que la codemandada Roullier accedió al inmueble a través de gestiones de la parte actora.*

*En efecto, de las declaraciones testimoniales de Federico Baccino, Abayuba Aranchet y Gonzalo Aldaz, surgen acreditados dos hechos de fundamental importancia: a) el acercamiento de la codemandada con los vendedores fue a través de la parte actora y b) la visita a la estancia el 8 de mayo de 2018 fue exclusivamente coordinada y llevada a cabo con la Sra. Roullier, ante su solicitud, lo que desmiente la versión ensayada por ésta, relativa a que la visita se desarrolló en la modalidad 'open house'.*

*Por otra parte, un indicio que abona la hipótesis que sustenta la apelante es la proximidad de las fechas en que se notificó a la parte actora, la no renovación del contrato de exclusividad y la concreción del negocio por parte de la codemandada Roullier.*

*Así las cosas, la versión de la Sra. Roullier, al manifestar que el acercamiento fue a través del Sr. Abelenda en marzo de 2019, se encuentra fuertemente desmentido por las resultancias de autos, y la circunstancia que haya omitido indicar, al contestar la demanda, que ya había tenido contacto con la parte vendedora e incluso visitado la estancia, se*



*erige en un elemento de fuerte valor convictivo en contra de su interés" (fs. 655).*

En relación con la responsabilidad que corresponde atribuir a las vendedoras, la Sala descartó la posibilidad de aplicar la cláusula contractual relativa al incumplimiento de la que se hizo caudal en primera instancia.

Así, la sentencia señala: *"Es un hecho admitido (...) y además probado (...), que el contrato no fue renovado.*

*Por tanto, el presupuesto de la cláusula que la Sra. Jueza 'a quo' pretende aplicar, no se cumple, esto es, que el bien sea retirado del mercado durante la vigencia del contrato de exclusividad...".*

Y, para fundar la condena que despacha, el Tribunal señala: *"...de la prueba relacionada surgen elementos suficientes en cuanto a que la conexión entre las partes fue a través de la actora, quien ofreció toda la información sobre el inmueble y concretó una visita a la estancia 'Santa Clara', que a la postre culminó con la celebración de la compraventa.*

*De acuerdo a los hechos tenidos por probados, la situación aparece como un intento de evitar una comisión alta, para abonar a otro 'intermediario', la mitad de la comisión, como*



*efectivamente ocurrió*".

Justifica la condena del 3% más IVA, por tratarse del precio de costumbre (art. 1.834 del Código Civil).

VII) Pues bien. No es objeto de controversia que, el acuerdo entre las vendedoras y la actora estuvo vigente entre el 27 de abril de 2018 y el 26 de abril de 2019. Asimismo, está fuera de discusión que las vendedoras otorgaron con la Sra. Roullier un boleto de reserva previo a la enajenación de la Estancia "Santa Clara" el 20 de mayo de 2019 y que la enajenación se otorgó el 12 de agosto de 2019.

Como se ve, los negocios vinculantes entre vendedoras y compradora se celebraron fuera del plazo pactado para la actuación de las actoras.

Asimismo, resulta indiscutido que la Estancia "Santa Clara" terminó enajenándose por un precio radicalmente distinto del ofrecido por la actora mediadora (más de U\$S10.000.000 inferior al que BEACH AND FARM ofrecía a los potenciales interesados).

La sentencia impugnada sustenta su decisión de conceder legitimación pasiva a la Sra. Roullier en el siguiente razonamiento:

- Para que nazca el derecho al cobro de la comisión del mediador



inmobiliario deben verificarse, ineludiblemente, dos extremos: 1) que se concrete un negocio entre las partes vinculadas y 2) que tal concreción sea el resultado de la actividad del mediador.

- Las declaraciones testimoniales de Baccino, Aranchet y Aldaz revelan que la compradora se vinculó con las vendedoras a través de la parte actora.

- Que la Sra. Roullier visitó la Estancia "Santa Clara" el 8 de mayo de 2018 a su solicitud.

- Que resulta "*fuertemente desmentido por las resultancias de autos*" que la Sra. Roullier arribara a la enajenación ofrecida por la actividad de acercamiento del Sr. Abelenda en marzo de 2019.

- Que la Sra. Roullier no celebrara el contrato de intermediación no influye en su legitimación pasiva, pues "*quien utiliza los servicios del intermediario debe abonar su comisión*", afirma el Tribunal.

Con estos argumentos, la Sala pavimenta la condena a la Sra. Roullier.

VIII) Ahora bien. La Corte no comparte tal análisis que, aunque en abstracto podría ser ajustado a Derecho, carece de anclaje en los hechos



ventilados en obrados.

Según la Sala, *“la actividad del mediador es la de acercar a las partes para que éstas concreten un negocio y la concreción de ese negocio es lo que hace nacer a favor del corredor el derecho a cobrar su comisión”*.

Para que el intermediario tenga derecho al cobro de la comisión, la concreción del negocio debe ser el fruto de su actuación, esto es, debe existir un nexo de causalidad entre la actividad que éste despliega y la celebración del negocio entre las partes acercadas.

Resulta que en el caso, aun dando por válida la conclusión probatoria (que no se comparte, por lo que se dirá) de acuerdo con la cual la Sra. Roullier conoció la Estancia por medio de la actora, ello resulta insuficiente para tener por demostrado el referido nexo causal, en particular, porque el negocio finalmente celebrado se aleja largamente de las condiciones de venta ofrecidas por el intermediario. Se concretó casi quince meses después de la mentada visita (cuando el plazo del contrato de mediación que vinculaba a las partes ya había vencido) y en condiciones distintas a las ofrecidas por la mediadora actora. Ésta ofreció el campo a U\$S29.000.000, pero se terminó vendiendo por U\$S18.500.992,72. O sea



hay una diferencia de U\$S10.449.000. Siendo así, en base a los hechos no discutidos en el expediente, no se advierte la existencia de nexo causal entre la actividad cumplida por la sociedad actora y la celebración de la referida compraventa. Si la actividad del mediador es la de acercar a las partes, para que éstas concreten el negocio, es evidente que, en el caso, tal función no fue cumplida por la actora.

Sostener que: *“de las declaraciones testimoniales de Federico Baccino, Abayubá Aranchet y Gonzalo Aldaz, surgen acreditados dos hechos de fundamental importancia: a) el acercamiento de la codemandada con los vendedores fue a través de la parte actora y b) la visita a la estancia el 8 de mayo de 2018 fue exclusivamente coordinada y llevada a cabo con la Sra. Roullier, ante su solicitud, lo que desmiente la versión ensayada por ésta, relativa a que la visita se desarrolló en la modalidad ‘open house’”, en opinión de este Cuerpo, no resulta suficiente para justificar racionalmente la condena despachada.*

Referir genéricamente a *“las declaraciones”*, sin más precisión, equivale a despachar una decisión carente de motivación suficiente. Máxime, cuando los testigos referidos efectuaron declaraciones que desvirtúan la conclusión a la que se arriba. Así, por ejemplo, preguntados al respecto, los



tres testigos respondieron que, tras conocer la estancia, la Sra. Roullier no efectuó oferta alguna de compra, ni en el momento de la visita, ni tiempo después.

Las declaraciones de los testigos referidos, a diferencia de lo que estimó la Sala, dan cuenta -a lo sumo- de que la Sra. Roullier visitó el campo durante la vigencia del contrato de intermediación. Pero nada más.

Si a eso se agrega que la enajenación que finalmente se concretó fue por un precio de más de diez millones de dólares inferior al que proponía la actora, esto es, un 30% más barato que el ofrecido por el mediador, no se entiende cuál habría sido la labor desplegada por el actor que explique causalmente la concreción del negocio final.

La mera actividad de "mostrar" el campo, no puede ser causa suficiente para generar el derecho a cobrar la comisión, máxime cuando, en esa ocasión, la compradora no aceptó las condiciones de venta, ni la Sala tuvo por probado que haya existido alguna oferta de compra al momento de la visita, o en tiempo inmediato a ella.

IX) Cuanto viene de referirse es suficiente, no solo para concluir que la compradora carece de legitimación pasiva, sino también, para



concluir que no existió vinculación causal entre la actividad de la actora y el resultado final alcanzado. Adviértase que ni siquiera en la demanda se especifica cuál habría sido la actividad del mediador, más allá de invocar la existencia del contrato de mediación y de haber recibido a la compradora en una visita al campo.

En efecto, y en lo que atañe a las vendedoras demandadas, no quedó acreditado en modo alguno que las tareas desplegadas por la actora hayan incidido en la celebración de la enajenación.

Y en tal sentido, la sentencia no refiere a elemento probatorio o argumental alguno que demuestre que la actividad del mediador determinó la conclusión del negocio en cuestión. La sola visita a la Estancia resulta insuficiente para concluir que existió el imprescindible nexo de causalidad que da nacimiento al derecho al cobro de la comisión que se reclama.

Como sostuvo el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2° Turno sobre un caso análogo en sentencia N° 10/2012: *“enseñaba Messineo que, ‘el mediador desarrolla actividad material de aproximación a las partes’ y no surge probado a juicio del Tribunal cuál fue la actividad material de aproximación (...) la actora se limitó a ‘pasar’ una oferta, que tampoco fue el precio finalmente acordado, y*



no resulta acreditada qué 'actividad material' decisiva llevara a cabo la actora para la conclusión del negocio. No surge, nuevamente, en palabras de Messineo en oportunidad de analizar las diferencias entre el mediador y el emisario, qué 'obra' realizara la actora que fuera puesta en consideración del destinatario de la oferta como para que tuviera derecho al cobro de la comisión. Lo que hizo fue limitarse a referir una declaración de voluntad ajena más propia del emisario".

También resultan trasladables las consideraciones que la Sala de 2º Turno efectuó en la sentencia N° 202/2014: "el derecho al cobro de la comisión por parte del mediador se genera cuando el negocio es concluido y existe relación causal con la labor del mediador (...) 'El concepto de mediación o el contrato de tal no está reglamentado por la Ley. Por ello, ha sido definido doctrinariamente como la convención por la cual se comete a una de las partes, llamado mediador, poner en relación a dos o más personas para la concertación de un negocio mediante el pago de una comisión' (Carnelli, 'Contrato de mediación', RDJA, tomo 67, pág. 63). Doctrina y jurisprudencia han insistido en que el derecho a percibir la comisión queda subordinado a la tarea, labor o trabajo desplegado, el que no debe limitarse al acercamiento de los eventuales contratantes, sino que debe efectuarse una activa



*aproximación entre ellos colaborado en la etapa de las tratativas para reducir o eliminar las posibles divergencias, de manera que la conclusión del negocio sea el efecto directo de su actividad. Esto es, el derecho a cobrar comisión surge desde que el mediador logra el acercamiento de las partes que se transforman en contratantes en función de su labor de acercamiento activo, con abstracción de la naturaleza jurídica (contrato definitivo o preliminar) y de las ulteriores vicisitudes del contrato (retractación, anulación, rescisión o actuación de cualquier medio extintivo extraño a la gestión mediadora) (...)"*.

X) De la prueba rendida surge, contrariamente a lo que entendió la Sala, que esa labor causal (facilitar toda la información agronómica del campo, negociar el precio hasta disminuirlo en un treinta por ciento, etc.) fue efectuada por sujetos distintos de los actores (el Sr. Ruiz, en nombre de las vendedoras, y el Sr. Abelenda, en interés de la compradora), lo que permitió concretar la enajenación fuera del plazo concedido a la actora.

Entonces, no resultó demostrado cuál habría sido "el servicio" o la "labor de intermediación activa" del mediador -en términos de la propia sentencia impugnada- del que se habrían beneficiado los demandados.



En mérito a lo expuesto, entiende este Cuerpo que no nació el derecho al cobro de la comisión que se pretende, lo que lleva a anular la condena dispuesta en segunda instancia.

XI) Por último, una precisión se impone: la Sala revocó la condena dispuesta en primera instancia, por la cual se condenaba a las vendedoras a pagar a la actora *“únicamente al pago de una indemnización equivalente al 1% del valor de la compraventa del inmueble Santa Clara, más intereses”*. Tal condena se fundaba en la aplicación de la cláusula del contrato de mediación que disponía que, en caso de retirarse de la venta la Estancia durante el período de exclusividad, el mediador tendría derecho a la indemnización referida.

Sin embargo, ni una pretensión semejante fue propuesta por la actora en su demanda ni se verificó el supuesto de hecho contemplado en la cláusula (la Estancia estuvo a la venta durante todo el lapso pactado).

En consecuencia, la regla de la doble confirmatoria referida por la actora, en el sentido de que, por lo menos por un sector de la condena, no puede recaer un fallo anulatorio en casación, porque existen dos fallos conformes (fs. 708 a 710 vto.) no es aplicable al supuesto que se analiza.



Esto es, revocada por la Sala aquella condena fundada en un retiro del bien del mercado que no existió, y habiendo la Corte resuelto anular la condena por la comisión, la solución final es la de desestimar la demanda.

En efecto, en primera instancia, la Jueza condenó a pagar la comisión del 1% por *"incumplimiento del contrato de exclusividad de venta"* (por retirar de la venta la Estancia durante dicho lapso), pero sucede que ello fue descartado totalmente por el Tribunal actuante, por entender que no es de aplicación la cláusula que contempla tal indemnización (fs. 657). La Sala entendió que no se incumplió dicha cláusula. En concreto, dijo: *"Es un hecho admitido... y además probado... que el contrato no fue renovado."*

*Por tanto, el presupuesto de la cláusula que la Sra. Jueza 'a quo' pretende aplicar, no se cumple, esto es, que el bien sea retirado del mercado durante la vigencia del contrato de exclusividad..."* (fs. 656).

En su lugar, el Tribunal de Apelaciones consideró incumplido el contrato por haber quedado acreditado que la venta se concretó a causa de la labor cumplida por la actora. Y, en su mérito, condenó a pagar una comisión del 3%.



Con lo cual, entre ambos fallos existen diferencias de causa y objeto en la condena, que impiden aplicar la solución de admisibilidad formal contemplada en la norma procesal incidente.

Precisamente, al respecto, y en conceptos trasladables a la presente causa, en sentencia N° 107/2020, la Corte fijó los siguientes criterios interpretativos en la materia: "(...)" *"adujo la promotora que, en razón de que en primera instancia se hizo lugar a la acción pauliana en subsidio, mientras que en segunda instancia se mantuvo el concepto de que existió fraude a los acreedores (si bien en lugar de mantener la condena por acción pauliana se hizo lugar a la acción principal de nulidad por simulación), ello determina que existan dos fallos conformes, por lo que resulta inadmisibile la casación en mérito a lo dispuesto en el art. 268 inc. 2° del C.G.P.*

A criterio de la Corporación, el argumento [no] resulta de recibo.

En efecto, no puede compartirse el enfoque propuesto por la actora, puesto que el fallo de segunda instancia no confirma en todo el de primera instancia, habida cuenta las diferencias de objeto y de causa de las pretensiones deducidas y amparadas en los dos fallos, así como sus distintas



*consecuencias jurídicas”.*

*“Por tal razón, el análisis del mérito de las impugnaciones queda formalmente habilitado...”.*

En conclusión, por los fundamentos expuestos, la Suprema Corte de Justicia, por unanimidad,

**FALLA:**

**AMPÁRANSE LOS RECURSOS DE CASACIÓN INTERPUESTOS, ANÚLASE LA SENTENCIA IMPUGNADA Y, EN SU LUGAR, DESESTÍMASE LA DEMANDA.**

**SIN ESPECIAL CONDENACIÓN PROCESAL.**

**A LOS EFECTOS FISCALES, FÍJANSE LOS HONORARIOS FICTOS EN 40 BPC.**

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y OPORTUNAMENTE, DEVUÉLVASE.**

**DR. JOHN PÉREZ BRIGNANI  
PRESIDENTE DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA**

**DRA. ELENA MARTÍNEZ  
MINISTRA DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA**

**DRA. BERNADETTE MINVIELLE SÁNCHEZ  
MINISTRA DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA**



**DR. TABARÉ SOSA AGUIRRE**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DRA. DORIS MORALES**  
MINISTRA DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DRA. GABRIELA FIGUEROA DACASTO**  
SECRETARIA LETRADA DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

