

JULIO CÉSAR RIVERA

Director

GRACIELA MEDINA

Coordinadora

# Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012

## Autores

ABREUT DE BEGHER - ANDRADA - BARREIRA DELFINO - BASSET - BASTERRA - BORDA - CAFFERATTA  
CATALDI - COBAS - CÓRDOBA - CORNAGLIA - CROVI - DE HOZ - DI LELLA - ESPER - FAMÁ  
FERREYRA DE DE LA RÚA - FOGNINI - GALDÓS - GALMARINI - GASTALDI - GASTALDI (II)  
GONZÁLEZ MAGAÑA - GOYENA COPELLO - GREGORINI CLUSELLAS - GURFINKEL DE WENDY  
HEREDIA - HERNÁNDEZ - ITURBIDE - KABAS DE MARTORELL - KRASNOW - LAVALLE COBO  
LEIVA FERNÁNDEZ - LISOPRAWSKI - LÓPEZ HERRERA - LÓPEZ SAAVEDRA - MALIZIA - MARTORELL  
MEDINA - MESSINA DE ESTRELLA GUTIÉRREZ - MOLINA SANDOVAL - MOURELLE DE TAMBORENEA  
NEGRI - NICOLAU - OSSOLA - PANDIELLO MOLINA - PAOLANTONIO - PARODI - PERRINO - PIZARRO  
RABBI-BALDI CABANILLAS - RICHARD - RIVERA - RODRÍGUEZ JUÁREZ - ROITMAN - ROLLERI  
ROMERO - ROVEDA - SAGARNA - SANTARELLI - SAUCEDO - SAUX - SEGUÍ - SMAYEVSKY - TANZI  
TOBIAS - UZAL - VÁZQUEZ - VERÓN - ZELAYA

la regulación aislada del contrato estimatorio.

Para concluir con el análisis de la norma que el art. 1344, última disposición del Proyecto destinado a regular el contrato de consignación, prevé aisladamente una norma que disciplina mínimamente el contrato *estimatorio*, figura prevista por el art. 1556 del Código Civil y Comercial italiano de 1942 y atípica en nuestro país.

Se regula el contrato estimatorio, mas sin denominarlo de esa forma, como una modalidad del contrato de consignación, cuando el consignatario se obliga a pagar el precio en caso de no restituir las cosas en un plazo determinado, y se prevén los efectos que ese pacto produce entre las partes y respecto de los acreedores del consignatario.

En verdad, el contrato estimatorio constituye una figura diferente a la consignación, como lo destaca la doctrina italiana más consagrada y, como tal, debió regularse separadamente de la consignación<sup>14</sup>.

Los *Fundamentos* no ayudan ni explican esta regulación. Los *Fundamentos* del Proyecto de 1998 si lo hacen —mínimamente—, y sus explicaciones bien pueden tenerse presente para comprender esta breve consideración legal, dado que el art. 1344 constituye una réplica de la regla similar que aquél contenía.

## 5. CORRETAJE

### 5.1. Legislación aplicable

Los arts. 1345 a 1355 del Proyecto disciplinan el contenido del contrato de corretaje, mientras que, simultáneamente, la ley de sanción del Proyecto prevé derogar los arts. 36, 37 y 38 del dec.-ley 20.266/1973 de Martilleros (art. 3º, inc. c), de ese Proyecto de Ley).

Esta metodología legislativa implica ratificar algunos lineamientos de la Corte Suprema de Justicia en la materia. Esto requiere ciertas breves explicaciones previas.

El régimen legal del corretaje se previó originariamente en el Código de Comercio, en los arts. 88-112, que regulaba a los corredores como agentes auxiliares del comercio. Esto conllevaba dos consecuencias, ambas discutidas por la doctrina y jurisprudencia nacionales:

<sup>14</sup> CF. MESSINEO, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial*, t. V, trad. de Santiago Sentís Melendo, Ejea, Buenos Aires, 1971, p. 161.

5-10-16

COMERCIAL 2 (Walker)

LEGAL

a) Que esta materia podía calificarse como de Derecho común, en los términos del art. 75, inc. 12, de la Constitución Nacional (originalmente, art. 67, inc. 11, de la Carta Magna). Pese a ello, las Provincias sancionaron desde siempre leyes y normas destinadas a regular la actividad de los corredores y el corretaje en general, advirtiéndose en los últimos años una marcada tendencia a regular el corretaje de inmuebles en particular.

Cabe señalar que luego de una jurisprudencia sumamente sinuosa<sup>15</sup>, la Corte Suprema de Justicia de la Nación adoptó en el precedente "Diehl" la tesis —actualmente vigente— de considerar que la regulación del corretaje es materia que corresponde al Congreso de la Nación en ejercicio de su atribución de dictar la legislación común para todo el territorio nacional (doct. art. 75, inc. 12, CN) y que esta legislación prevalece sobre las normas provinciales o locales que la contradigan o pretendan desconocerla<sup>16</sup>.

b) Que se debatía si las normas del Código de Comercio que regulaban la actividad de los corredores implicaban, a su vez, disciplinar el contrato de corretaje, que entonces podría calificarse como típico o nominado.

La decisión de política legislativa del Proyecto de tratar el corretaje entre sus disposiciones, siguiendo el derrotero del Proyecto de 1998 y de sus precedentes, en una regulación de casi idéntico lenguaje, impacta en los dos aspectos precedentes: respecto del primero, en tanto ninguna duda puede haber ya de que la materia de corretaje constituye legislación *común* dictada por el Congreso Nacional en los términos del art. 75, inc. 12, Constitución Nacional, y, por ende, jerárquicamente superior a las normas provinciales o locales (doct. art. 31, CN); se ratifica, en este sentido, la doctrina "Diehl". En cuanto a la segunda cuestión, queda sin efecto el debate respecto de si el contrato de corretaje es típico o atípico, prevaleciendo la primera opción, como tuve oportunidad de señalarlo<sup>17</sup>.

Posteriormente, las normas del Código de Comercio que regulaban el corretaje fueron suprimidas por la ley 25.028 de 1999, que incorporó al dec.-ley 20.266/1973 de Martilleros los arts. 31 a 38, destinados a regular la actividad de los corredores. En el ínterin, se sancionó la ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, cuyo art. 77 trata algunos aspectos del corretaje, disposi-

<sup>15</sup> Corte Sup., 7/3/1969, "Biscotti", Fallos 273:147, por la mayoría; íd., 25/9/1972, "Álvarez, Pablo", Fallos 283:386; íd., 13/4/1982, "Schweizer", Fallos 304:462.

<sup>16</sup> Corte Sup., 24/11/1998, "Diehl, José s/solicita inscripción", Fallos 321:3108.

<sup>17</sup> Cf. ESPER, Mariano, *Intermediación en contratos inmobiliarios*, AbeledoPerrot, Buenos Aires, 2010, ps. 55 y ss.

ción que formalmente sigue vigente. Por lo tanto, el régimen nacional actualmente aplicable en materia de corretaje surge del texto del dec.-ley 20.266/1973: primordialmente, de sus arts. 31 a 38; y supletoriamente, los arts. 1° a 30, que disciplinan el régimen de los martilleros. También, del art. 77, ley 24.441, como señalé.

Ahora bien: el Proyecto prevé incorporar algunas normas específicas para regular el corretaje, derogar ciertas disposiciones de ese decreto-ley y dejar subsistentes otras tantas de él (arts. 1° a 35), que rigen directamente el corretaje (arts. 31 a 35) o que lo regulan supletoriamente, ya que tratan principalmente el régimen de los martilleros (arts. 1° a 30).

De este breve relato, se advierte el gran desorden legislativo que reina en la materia, que el Proyecto debía no sólo aclarar, si no, en todo caso, no profundizar. Lamentablemente, el Proyecto resulta defectuoso en este aspecto, ya que en lugar de consolidar en un texto único el régimen legal destinado a regular el corretaje y a los corredores mantiene dos regímenes nacionales paralelos que seguramente provocarán discrepancias doctrinarias y jurisprudenciales, y cierta anarquía para determinar cuál es en definitiva el régimen aplicable, ante algunas contradicciones que se advierten entre ellos.

## 5.2. Principales características e innovaciones del Proyecto

Las notas más relevantes del nuevo régimen legal del corretaje son las siguientes:

a) *Régimen legal disperso*: como expuse en el apartado anterior, el Proyecto prevé regular el corretaje en dos grupos diversos de normas nacionales, esto es, las previstas por el propio Proyecto en sus arts. 1345 a 1355, y las disposiciones que se mantendrán del dec.-ley 20.266/1973 de Martilleros.

A este conjunto de regla legales se agregan, como también señalé, las normas provinciales o locales que rigen el corretaje, que deben subordinarse a la supremacía del régimen nacional en esta materia (art. 31, CN, y precedente "Diehl" de la Corte Suprema de Justicia de la Nación).

b) *Reiteración del Proyecto de 1998*: el articulado del Proyecto reitera en gran medida y con notoriedad de términos y expresiones, las disposiciones sobre la materia del Proyecto de 1998. La particularidad de esta réplica, y su consecuente defecto, reside en que en 1998 —o antes, cuando la Comisión redactaba ese Proyecto— las normas que regulaban el corretaje eran básicamente los arts. 88 y ss., CCom., y el art. 77, de la ley 24.441. Por lo tanto, el régimen poseía notorias

diferencias con el que luego se dictó a través de la ley 25.028, de 1999, que incorporó las normas sobre corredores al dec.-ley 20.266/1973 de Martilleros.

La Comisión que redactó el Proyecto 2012, al reproducir casi literalmente la redacción del Proyecto de 1998, parece haber obviado la esencial diferencia de circunstancias legales en que ambos Proyectos se desenvolvían.

c) *Definición*: el Proyecto define el corretaje en el art. 1345 como un contrato en el cual una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes. Este concepto sigue, en general y con algunos matices, las definiciones ya elaboradas para precisar esta figura contractual, aunque padece alguna imprecisión al aludir a una "obligación de mediar" por parte del corredor, cuando ello dudosamente sea así.

Se mantiene el carácter amplio del corretaje, destinado a intermediar en la celebración de contratos o negocios que tengan por objeto cosas muebles o inmuebles, universalidades o incluso servicios, en tanto, desde ya, se trate de negocios permitidos y lícitos.

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.

d) *Supresión del carácter mercantil*: la unificación del Derecho obligacional y contractual civil y comercial propugnada por el Proyecto, que elimina la actual distinción entre contratos civiles y comerciales, arrastrará consigo el inveterado carácter mercantil del corretaje, figura históricamente vinculada con el desenvolvimiento del comercio, de los sujetos comerciantes y de las tradiciones mercantiles. Así, no quedará resquicio para referirse a un supuesto corretaje mercantil, sino que se aludirá sencillamente al *corretaje* y se extinguirá la discusión sobre si los sujetos que lo desempeñan como corredores son auténticos comerciantes o meros auxiliares de ellos.

También perderá eficacia la doctrina sentada por el viejo fallo plenario capitalino "Tedesco v. Guanzirolí", que estableció que son actos de comercio, sujetos a la jurisdicción mercantil, las operaciones

de corretaje relativas a la venta de inmuebles<sup>18</sup>. Pese a esta doctrina plenaria obligatoria en la Capital Federal, el Proyecto no ha previsto normas complementarias destinadas a reunir los fueros civil y comercial, aun separados en su funcionamiento, contrariamente a lo que sucede en las restantes jurisdicciones del país, donde se encuentran unificados.

Por lo tanto, en el ínterin y hasta que se reformule el sistema de fueros de la Capital Federal, el viejo plenario seguirá marcando el rumbo en la competencia material del corretaje inmobiliario.

e) *Matriculación y domicilio*: se mantienen formalmente inalteradas las reglas que exigen la matriculación del interesado, para poder ejercer válidamente el corretaje (art. 33, dec.-ley 20.266/1973), aunque ello sufre un notorio retroceso según lo examinaré en el punto siguiente.

El Proyecto pierde una importante oportunidad para aclarar el debate doctrinario respecto de la interacción de las normas del dec.-ley 20.266/1973, en materia de matriculación y domicilio del corredor, con las disposiciones contenidas en el art. 77, ley 24.441.

f) *Corredor no inscripto*: probablemente este aspecto sea el que mayores enconos despertará en el ámbito de los corredores colegiados, desde que el Proyecto legitima de alguna forma el ejercicio del corretaje por sujetos no inscriptos legalmente. Me explicaré muy brevemente.

Desde los tiempos del originario Código de Comercio, prosiguiendo por la ley 25.028 que incorporó un nuevo régimen de corretaje al dec.-ley 20.266/1973 de Martilleros y considerando todas las disposiciones provinciales sobre la materia, se exigió que el ejercicio del corretaje sólo podía ser válidamente realizado por personas matriculadas e inscriptas en los Registros correspondientes. La falta de matriculación del pretense corredor se sancionó desde siempre con la poderosa consecuencia legal de impedirle exigir retribución de ninguna especie por el negocio o contrato en que hubiese intermediado (antiguo art. 89, CCom.; art. 33, *in fine*, dec.-ley 20.266/1973).

Esta prohibición y consecuente sanción legal fueron validadas por una jurisprudencia uniforme elaborada en todas las jurisdicciones judiciales, como un modo de proteger el ejercicio regular del corretaje y la matriculación que la ley exigía —y exige— imperativamente.

Sin embargo, en el año 1921, en el clásico fallo plenario "Brunetti v. Nolte", se resolvió que "si se ha establecido en el contrato escrito una comisión determinada, la persona que se obligó a su pago

<sup>18</sup> C. Civ. y Com. Capital, en pleno, 16/5/1923, "Tedesco v. Guanzirolí", IA 10-625.

no puede eludirlo, alegando la falta de matrícula de corredor"<sup>19</sup>. Esta jurisprudencia, de aplicación exclusiva en la Capital Federal, pareciera haber sido dejada de lado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el precedente "Caracciolo", aunque en verdad los hechos de éste y la relación jurídica analizada en él no permiten arribar a semejante conclusión<sup>20</sup>. Asimismo, la doctrina "Brunetti" tampoco fue observada necesariamente en las jurisdicciones locales, como lo pone de manifiesto, por ejemplo, el también plenario "Brega v. Capdevielle", dictado en la Provincia de Santa Fe<sup>21</sup>. Como se advierte, la cuestión resulta poco uniforme y dista de ser sencilla.

El Proyecto parece confirmar la línea de doctrina de "Brunetti", puesto que en el art. 1346, inc. b), entiende perfeccionado el contrato de corretaje —y por ende jurídicamente válido y exigible— "si el corredor no está inscripto, por pacto expreso por escrito, que sólo obliga a la parte que lo firmó". De sancionarse esta Reforma en los términos expuestos, se convalidaría legalmente —y ya no sólo de forma jurisprudencial— todo un sistema de irregularidad en el ejercicio del corretaje, tan frecuente en la actividad, y se dejaría sin fundamento a la exigencia de matriculación y registro para el desempeño de esa profesión, desde que será suficiente el pacto escrito referido en aquella disposición para que la sanción legal del actual art. 33, *in fine*, dec.-ley 20.266/1973, que permanecerá sin alteraciones, resulte inaplicable para esos supuestos concretos.

Por último, queda por desentrañar cuál será el impacto que producirá en el análisis efectuado la enigmática expresión del art. 1355, que cierra el capítulo de las normas sobre corretaje, según el cual "las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales".

No resulta claro determinar cuál es el verdadero alcance de esa expresión y a qué normas se refiere, si a las nacionales que continuarán vigentes o a éstas y a las dictadas en las jurisdicciones locales. Tampoco resulta comprensible cómo se vincularán esos regímenes

<sup>19</sup> C. Civ. y Com. Capital, en pleno, 10/10/1921, "Brunetti, Carlos v. Nolte, Carlos", JA 7-393.

<sup>20</sup> Corte Sup., 17/3/1987, "Caracciolo, Ernesto y otro v. Provincia de San Luis", ED 141-249, donde se resolvió que "la ausencia de matriculación del corredor no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto con apoyo en (sic) principio consagrado por el art. 1197 del Código Civil". Este considerando fue dado *obiter dictum* y no a título de argumentación dirimente de la decisión, como lo señaló el Dr. Roitman (C. Nac. Com., sala D, 27/5/1993, "Oppel y De Falco SRL v. Ortea Escardón, José L. y otros", II. 1994-F-94).

<sup>21</sup> C. Civ. y Com. Santa Fe, en pleno, 4/6/2003, "Brega, Arturo E. v. Capdevielle, Kay y Compañía de Mandatos", JA 2004-I-174.

nes legales con las disposiciones del Código, si éstas primarán sobre aquéllos o si sucederá a la inversa.

Como he señalado, considero que el tema tratado en este apartado constituye el aspecto más controvertido de la Reforma en materia de corretaje y el que, sin dudas, más quejas levantará en los circuitos registrales de esa actividad.

g) *Personas jurídicas como corredores*: el Proyecto aclara que las personas jurídicas pueden actuar como corredores (art. 1346, *in fine*). En rigor, esta aclaración tiene dos defectos: por una parte, no era necesaria, y por la otra, debió ser más específica. Lo explicaré sencillamente.

Desde tiempos remotos, se debatió si el corretaje podía ser ejercicio por personas jurídicas —especialmente sociedades mercantiles— o si ello no era posible. En verdad, la prohibición del viejo texto del Código de Comercio (art. 105, inc. 1º) era terminante en la materia y no dejaba margen para las dudas.

Sin embargo, la restricción legal no surtía todos sus efectos deseados, dado que el ejercicio del corretaje por sociedades mercantiles era cada vez más frecuente —como lo es hoy en día, en forma masiva—. Esto hizo necesaria la flexibilización de esa rígida regla, tarea liderada por la jurisprudencia, la cual gradualmente fue admitiendo la validez de las sociedades que ejercían el corretaje en tanto reunieran dos requisitos conjuntos: tuvieran por objeto exclusivo la realización de operaciones de corretaje y la sociedad estuviera integrada únicamente por corredores matriculados. Pese a ello, otra corriente jurisprudencial importante aplicaba sin miramientos el principio del art. 105, inc. 1º, CCom.

Los arts. 15 y 16, dec.-ley 20.266/1973, permitieron a los martilleros constituir sociedades comerciales, excepto cooperativas, para realizar actos de remate, en los términos allí previstos. La sanción de la ley 25.028, con la incorporación a aquel decreto-ley de un nuevo régimen para los corredores, considera aplicables al corretaje las disposiciones sobre martilleros, entre ellas, las reglas de los arts. 15 y 16 mencionadas. De esta forma, quedó convalidada legalmente la posibilidad de ejercer el corretaje de cualquier tipo a través de sociedades mercantiles, excepto cooperativas. La jurisprudencia ratificó esta convalidación legislativa.

La situación legal actual, entonces, no requería explicar que el corretaje puede ser ejercido por personas jurídicas, puesto que ya lo permite el régimen vigente (doct. arts. 15, 16 y 31, dec.-ley 20.266/1973). Pero sí requería aclarar el exacto alcance de ese sistema, que continuará aplicable en caso de que se apruebe la reforma.

La amplia fórmula legal del Proyecto de permitir el ejercicio del corretaje a "personas jurídicas" permitiría suponer que encuadran dentro de ese concepto todas las personas jurídicas, públicas y privadas, que el Proyecto designa como tales en sus arts. 14 y 148, con lo cual se ampliaría notablemente el régimen actual que sólo permite el ejercicio del corretaje a sociedades mercantiles únicamente, excepto a las cooperativas. Esta limitación, entonces, quedaría sin efecto.

El Proyecto no impone requisitos ni establece restricciones respecto de qué tipo de sujetos pueden integrar esas personas jurídicas, lo que allanaría el camino para que las integren individuos no matriculados, contrariamente a lo que exige la corriente jurisprudencial mayoritaria en la materia. El Proyecto debió reformular los textos legales que mantendrá vigentes, para adecuarlos al régimen proyectado, de modo de coordinarlos adecuadamente y evitar que continúen subsistentes normas que puedan contradecir los términos de la Reforma.

Recapitulando, se prevé la coexistencia de dos regímenes legales respecto de la posibilidad de ejercer el corretaje por entes de existencia ideal: el primero, que emana de los arts. 15 y 16, dec.-ley 20.266/1973, aplicable a los corredores por efecto del art. 31 de esa norma, todo lo cual permanecerá vigente e inalterado; el segundo, previsto por el art. 1346, *in fine*, del Proyecto, que parecería deshacer ese régimen legal y posibilitar el desempeño del corretaje a todas las personas jurídicas, y no tan sólo a las que disponen las reglas del dec.-ley 20.266/1973.

h) *Obligaciones del corredor*: el art. 1347 del Proyecto alista las obligaciones que debe cumplir el corredor en el ejercicio de su profesión. Esta enumeración modifica en parte el actual conjunto de obligaciones que el corredor debe cumplir en su actividad, que surgen primordialmente del art. 36, dec.-ley 20.266/1973, que será derogado por la Reforma.

Los principales deberes que se eliminan, además de los señalados en los puntos anteriores, son los previstos actualmente en los incs. c) y d) del art. 36, es decir, la obligación del corredor de comprobar la existencia de los instrumentos de los que resulte el título invocado por el enajenante y de solicitar a los Registros correspondientes, cuando se tratare de bienes registrables, los informes de dominio e inhibiciones pertinentes (inc. c)), y el deber de pactar por escrito con el legitimado para disponer del bien respecto de las condiciones de la operación en la que intervendrá y las demás instrucciones vinculadas con el negocio a mediar (inc. d)), materializado generalmente en la conocida autorización de venta o de comercialización, cuando se trata de inmuebles.

Estas dos obligaciones de la actividad del corredor se suprimen en la Reforma. No se comprende el motivo de la derogación, que afectará sin dudas la credibilidad y profesionalidad del ejercicio de una actividad muchas veces bastardeada en la práctica por sujetos que la desarrollan al margen o al filo de las disposiciones legales.

i) *Prohibiciones del corredor*: la Reforma establece el art. 1348 como única disposición vinculada con las prohibiciones que afectan el desempeño profesional del corredor y deroga, como señalé, el art. 36, dec.-ley 20.266/1973, cuyo actual inc. k), obliga al corredor a respetar las prohibiciones del art. 19 de ese decreto-ley, respecto de los martilleros, que le resulten aplicables.

El art. 1348 reitera, con variantes de lenguaje, algunos de los incisos del art. 19, del citado decreto-ley, mas no todos; y deja fuera de ellos, entre otros, el decisivo inc. c), que prohíbe a los martilleros —y transitivamente a los corredores— "ceder, alquilar o facilitar su bandera". Queda la duda, entonces, respecto de cómo interpretar el nuevo juego de prohibiciones propuesto por el Proyecto: si sólo atenerse a las previstas en el art. 1349 o si incluir las restricciones que rigen la actividad de los martilleros.

Me inclino por esta última opción, dado que el art. 31, dec.-ley 20.266/1973, que no será afectado por la Reforma, expresamente dispone que se aplica al corretaje lo dispuesto respecto de los martilleros en todo lo que resulte pertinente. Así, las prohibiciones del art. 19 de aquel decreto-ley continuarán rigiendo para los corredores, en tanto de su texto surja que resultan compatibles con la actividad que éstos desarrollan.

j) *Pago de la retribución al corredor*: en esta materia, se reitera con algunas variantes el régimen vigente previsto en los arts. 37 y 38, dec.-ley 20.266/1973.

Se receipta el principio doctrinario y jurisprudencial unánime según el cual el derecho del corredor a percibir una retribución surge si el negocio mediado se celebra; y ello como resultado de su intervención. También se dispone que, cuando interviene un solo corredor en la operación, todas las partes deben abonar la comisión, aunque se aclara que no existe solidaridad entre ellas respecto del intermediario (art. 1351).

Finalmente, entiendo que existe una *errata* en el art. 1352, inc. a), cuando dispone que, celebrado el contrato mediado, la comisión al corredor se debe aunque "el contrato esté sometido a condición resolutoria y ésta no se cumpla". Entiendo que resulta evidente que ello así suceda, puesto que en esa hipótesis el derecho transmitido habrá quedado irrevocablemente adquirido (art. 554, CCiv.) y no existiría fundamento alguno para privar al corredor de su legítima comisión.

El texto debió indicar que el intermediario tendrá derecho a comisión aunque la condición resolutoria efectivamente se cumpla, ya que éste es el supuesto que podría generar alguna duda respecto del derecho de aquél a su retribución. No obstante, tampoco en esa hipótesis podría negarse honorarios al intermediario, quien ha realizado exitosamente su trabajo de acercar a las partes y de provocar el acuerdo de voluntades que dio origen al contrato sujeto a condición resolutoria.

## 6. CONCLUSIONES

De este breve repaso de las disposiciones proyectadas para regular los contratos de mandato, consignación y corretaje, puedo concluir que:

1. Se advierte una reducción notable en la extensión del articulado destinado al mandato y a la comisión, como también una simplificación y economía de lenguaje en sus textos.
2. Se unifican las disposiciones legales que tratan el mandato civil y el mercantil, por lo que el mandato se regulará en un único y genérico cuerpo de disposiciones.
3. Se distingue el mandato de la representación, y se fija para ésta un régimen general aplicable a todos los actos jurídicos.
4. La consignación y el corretaje pierden su tradicional connotación mercantil, a tono con la unificación del régimen legal civil y comercial, y la desaparición de la categoría de actos de comercio y de la calificación subjetiva de comerciante.
5. Se estrecha el campo de actuación del contrato de consignación, limitándose a la venta de cosas muebles.
6. Se incorpora el corretaje como contrato típico, al regularse dentro de un cuerpo de disposiciones de alcance nacional, en los términos del art. 75, inc. 12, Constitución Nacional, disipando el debate que existía al respecto.
7. Se regula el corretaje de manera dispersa, ya que se mantienen numerosas disposiciones del sistema vigente y se incorpora un régimen legal paralelo, lo que provocará confusión ante la duplicación de normas destinadas a regular aspectos similares de la figura.
8. En todos los contratos examinados, se efectúan algunas modificaciones en su estructura o funcionamiento, según lo explicado en los apartados de este capítulo.