



CORRESPONDE al Expte. N° 862/19-MCG.
Actuaciones Ref. Prov. N° 989/19 R/Fabian
Zuñiga Patricio Meisen, Reclamo Adm. Abonar
servicios prestados negociación y conclusión de
contrato de locación de inmueble.-

INFORME N° 003 - F.E jaiyd.-2020.-

SEÑOR FISCAL DE ESTADO:

Se corre vista a esta Fiscalía de Estado de las actuaciones de referencia en las que se tramita el Reclamo Administrativo previo resarcitorio (Art 136 y ss de la Ley I N° 18), interpuesto por el Dr Patricio Castillo Meisen, en su carácter de apoderado del Señor Fabian Nicolas Zuñiga, DNI N° 13.916.772, por medio del cual solicita se abone a su representado los honorarios profesionales devengados con motivo de los servicios prestados en la negociación y conclusión del contrato de locación celebrado entre la Provincia del Chubut, representada por la Secretaría de Trabajo, por una parte, y por la otra el Condominio Maras, integrado por la Señora Elena Beatriz Keller y Gino Morassi, respecto del inmueble ubicado en la calle Roque Saenz Peña N° 335 de Puerto Madryn.-

I) Antecedentes y observaciones.-

Surge del reclamo interpuesto a fojas 03/4, que el Señor Zuñiga, mediante su apoderado, interpone la petición de honorarios por servicios de corretaje inmobiliario presuntamente prestado en el contrato de locación antes mencionado, el cual fuera suscripto el día 27 de noviembre de 2017.-

Menciona el reclamante que la suma adeudada ascendería a la suma de Pesos Cuarenta Mil (\$ 40.000), con más el IVA y sus intereses legales conforme la Tasa activa que percibe el Banco del Chubut para sus operaciones vencidas, desde la suscripción del contrato locativo.-

Se acompaña a la mencionada presentación una carta documento remitida a la Secretaría de Trabajo en fecha 17/05/18 (fs 05), por parte de ZZ *Propiedades Operaciones Inmobiliarias SRL* (CUIT 30-71238191-0), donde se reclamaba el pago de la suma antes mencionada en concepto de honorarios profesionales. –

De las constancias del expediente se observa que ha tomado intervención el organismo reclamado (fs 15/16), Secretaría de Trabajo de la Provincia, haciendo un relato histórico de los antecedentes de los hechos planteados en la presentación inicial, careciendo de un pronunciamiento taxativo respecto de la procedencia del reclamo. Sin perjuicio de ello, en virtud de remisiones que realiza a otros dictámenes, se pronunciaría a favor de la procedencia del mismo.-

II) Competencia.-

Corresponde destacar en principio que la competencia asignada a esta Fiscalía de Estado, a los fines de la presente intervención, se encuentra dada por el Artículo 141, de la Ley I N° 18, en cuanto dispone que “*Será imprescindible, para reconocer la reclamación o proponer una transacción, el dictamen del Fiscal del Estado*”.-

III) Análisis del reclamo.-

Debe mencionarse que, efectuando el análisis de la presentación realizada, se observa una cuestión de particular importancia, consistente en la

personería invocada a los efectos de la legitimación del reclamo interpuesto. Ello así, toda vez que quien realiza el presente reclamo es el Dr Patricio Castillo Meisen, en su carácter de apoderado del Señor Fabián Nicolás Zuñiga (DNI N° 13.916.772). Esta personería se encuentra acreditada por el poder general para juicios y asuntos administrativos obrante a fojas 08/11. Ahora bien, tanto de la carta documento agregada en las actuaciones, como de los antecedentes del contrato de locación reseñados por el organismo oficiante, se desprende que, presuntamente, la intervención como asesor inmobiliario habría sido efectuada por *ZZ Propiedades Operaciones Inmobiliarias SRL*, de la cual el Sr Zuñiga sería socio gerente, sin perjuicio de no haberse acreditado esta calidad.-

En este marco, se observa que la condición de persona jurídica de quien alude por carta documento efectuar un reclamo, en virtud de un reclamo dinerario por un asesoramiento inmobiliario, no debe confundirse con la condición de persona física de quien, presuntamente, sería integrante de dicha SRL. Este hecho resulta de fundamental importancia a fin de rechazar el presente reclamo incoado.-

Asimismo, debe manifestarse que las tareas de servicios brindados en el asesoramiento con motivo de la negociación y conclusión del contrato de locación mencionado, no se encuentran acreditados en debida forma en estas actuaciones. Tal como se desprende de la copia del contrato de locación obrante a fojas 06/07, el mismo ha sido suscripto por la Provincia del Chubut y los integrantes del Condominio Maras, careciendo de intervención o participación alguna la mencionada inmobiliaria. Por tal motivo, y para el supuesto que ello fuese realizado, deberán acreditarse las tareas realizadas a los fines de reconocer un pago de honorario, el cual tampoco ha sido justificado debidamente en su monto.-

Finalmente, debe afirmarse que el servicio que se reclama se encuentra comprendido en el contrato de Corretaje regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación. En tal sentido, el Artículo 1346° estipula que *“El contrato de corretaje se entiende concluido, si el corredor está habilitado 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”*. Y agrega a renglón seguido dicho artículo que *“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”*.-

Se desprende entonces que, en el supuesto caso que se acrediten la realización de los servicios, se desconoce la vinculación existente con el Estado Provincial, como así también el cumplimiento de los requisitos correspondientes, en su caso.-

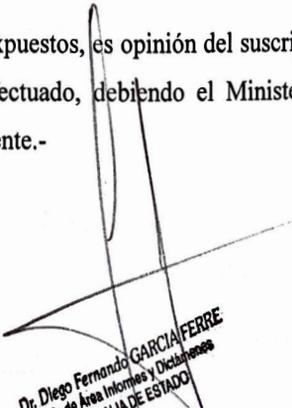
IV) Conclusión.-

Por los motivos antes expuestos, es opinión del suscripto que corresponderá rechazar en esta instancia del reclamo efectuado, debiendo el Ministerio oficiante proceder en tal sentido, en caso de compartirse el presente.-

Atentamente.

FISCALIA DE ESTADO, 03 de Enero de 2020.

DFGF/jaiyd


Dr. Diego Fernando GARCÍA FERRE
- Jefe de Área Ingresos y Oligarquías
FISCALIA DE ESTADO



CORRESPONDE a Expediente N°
862-MCG-2019. AGG Ref. Fabian
Zuffiga Patricio Meisen, Reclamo Adm.
abonar servicios prestados negociación y
conclusión de contrato de locación de
inmueble.-----

República Argentina
PROVINCIA DEL CHUBUT
FISCALIA DE ESTADO



DICTAMEN N° 004- F.E.-2020

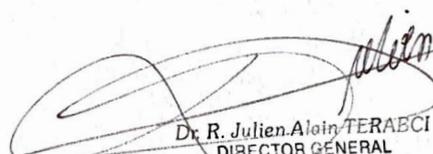
SEÑOR SECRETARIO DE TRABAJO:

Analizadas las actuaciones de la referencia, comparto en todos sus términos el análisis desarrollado por el Jefe de Área Informes y Dictámenes en el Informe N° 003-F.E.-j.a.i.y d.-20, obrante a fs. 18.

Proveo por subrogación legal, conforme artículo 6°, segundo párrafo, de la Ley V N° 96.

FISCALIA DE ESTADO, 08 de Enero de 2020.

JRT/mdd.


Dr. R. Julien Aloin TERABCI
DIRECTOR GENERAL
DE PROCURACIÓN FISCAL
FISCALIA DE ESTADO