

Corredor Cobro De Comision Caso De Sociedades

JURISPRUDENCIA

Corredor. Cobro de comisión. Caso de sociedades

Se rechaza

el recurso de apelación deducido contra la decisión que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación y rechazó el reclamo de la accionante, en virtud de lo prescripto por la ley 20266 (modificada por ley 25028), que establece que, cuando se trata de sociedades, todos sus integrantes (y no -como en el caso- uno solo de ellos) deben ser corredores matriculados. Buenos Aires, 21 de septiembre de 2017.

1. Kot Asesores Inmobiliarios S.R.L apeló en fs. 100 la decisión de fs. 97/99 que, tras considerar que la Resolución General N° HCD 353 - E.E. N° 11.235.730-MGEYA-MGEYA/16 del CUCICBA (en adelante la Resolución General) que invocó no tiene jerarquía suficiente para contradecir lo prescripto por la ley 20.266 modificada por ley 25.028, en cuanto a que todos sus integrantes (y no -como en el caso- uno solo de ellos) deben ser corredores matriculados, hizo lugar a la excepción de falta de legitimación deducida por su contrario y rechazó su reclamo, con imposición de las costas a su cargo. En su memorial de fs. 102/106, respondido en fs. 109/112, la recurrente insiste en que el debate suscitado en torno a su legitimación debe resolverse conforme a la mencionada Resolución General dictada por quien tiene el control y gobierno de la matrícula de corredor inmobiliario, la cual -en lo que aquí interesa y según su visión- habilita a las sociedades a desarrollar esa actividad con al menos un colegiado. Sostiene, además y en virtud de ello, que la jurisprudencia mencionada en la decisión apelada no resulta operativa en el caso, que se violó su derecho de defensa porque no se abrió a prueba el expediente para oír a CUCICBA, y que -en subsidio, teniendo en cuenta que pudo creerse con derecho a reclamar como lo hizo- se modifique el temperamento adoptado con relación a la suerte de los gastos causídicos.

2. Se anticipa que el recurso no habrá de progresar. Es que es sabido que, tratándose el corretaje de una actividad que debe brindar seguridad a los contratantes sobre las condiciones de hecho y de derecho del negocio a celebrar (esta Sala, 17.3.16, ?Moretti, Osvaldo Pablo c/ Vallejos, Carmen y otros s/ordinario? y sus citas en lo pertinente), se le exige a los corredores su debida inscripción en la respectiva matrícula, la cual resulta ?... impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad ...? de quienes se dedican a ello (C.S.J.N., 17/03/1987, "Caracciolo, Ernesto y otro c/ San Luis, Provincia de s/ Cobro de Comisión", Fallos 310:570 y ED t. 141, p. 248). Y tan relevante es ese requisito que, tanto la jurisprudencia como la doctrina coinciden en erigir a la matriculación, como regla, en condición para que el corredor tenga derecho a cobrar retribución por su tarea de intermediación; incluso -desde una perspectiva más restrictiva- cuando ese recaudo se intenta dispensar por convención expresa en contrario (C.S.J.N., ?Caracciolo?. Ver también en ese sentido, esta Sala, 25.4.07, ?Aidenbaum, Enrique c/ Arcos Dorados S.A. s/ ordinario?; Sala A, 9.10.07, "Club Member S.A. c/Primucci Emi, Juan Ángel s/ ordinario"; íd., 13.7.01, ?Sartori de Cairoli, Concepción c/ Moyano Hernán s/ ordinario?; íd., 23.11.00, "Cáceres, Andrés Avelino c/ Abelleira, José Fernando y otra s/ sumario"; íd., 14.8.09, ?Sujolusky, Juan Carlos c/ Cairo, Virginio Amadeo s/ordinario?; íd., 26.2.10, ?Nigro, Carlos Hernán c/Tambone Amalia María Cristina y otros?; Sala B, 19.4.10, ?Bustos, Carlos Horacio y otro c/ Flores de Milani, Ester René y otros s/ ordinario?; íd., 2.2.12, ?Massaro, Juan Antonio c/ Gómez Tirso, Luis Héctor s/ ordinario?; y Sala E, 27.8.10, "Kandraski, Gustavo c/ Pérez, Francisco s/ ordinario"; y Sala F, 9.11.2010, "Nucciarone, Gabriela c/ Holubek, Alberto s/ ordinario". V. también, SCBA, "Zolotnik c/ Caja de Previsión Social para Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires", JA 1984-III, p. 747; CACivyCom. Santa Fe, en pleno, 4.6.03, ?Brega, Arturo E. c/ Capdevielle, Kay y Cía. de Mandatos?; CACivyCom. Rosario, Sala I, 19/4/2011, ?Carrero, Rogelio R. c/ Salgado, Ernesto A. s/ cobro de pesos?; CASan Isidro, Sala I, 19.8.03, ?Monte, Rodolfo c/ Pancino, José y otra?, LLBA 2004-448; CACiv. Neuquén, Sala I, 21/11/2002, ?Sorenson, Hugo Carlos c/ Icono S.R.L. s/ cobro ordinario de pesos?; Fernández, R., Código de Comercio de la República Argentina Comentado, Buenos Aires, 1946, t. I, ps. 121/122; Castillo, R., Curso de Derecho Comercial, Buenos Aires, 1956, t. I, ps. 240/242, n° 357/359; Malagarriga, C., Tratado Elemental de Derecho Comercial, Buenos Aires, 1958, t. II, p. 123, n° 9; Anaya, J. y Podetti, H., Código de Comercio y leyes complementarias, comentados y concordados, Buenos Aires, 1965, t. II, ps. 263/264; Zavala Rodríguez, C., Código de Comercio y leyes complementarias, comentados y concordados, Buenos Aires, 1967, t. I, ps. 133/136, n° 256/261; Halperín, I., Curso de Derecho Comercial - Parte General, Buenos Aires, 1978, vol. I, p. 163, n° 25; Fontanarrosa, R., Derecho Comercial Argentino - Parte General, Buenos Aires, 1979, t. I, ps. 522/523, n° 381; Fernández Madrid, J., Código de Comercio y leyes complementarias, Buenos Aires, 1980, t. I, p. 150; Lorenzetti, R., Tratado de los Contratos, Santa Fe, 2004, t. II, ps. 227/228 y 298/299; Rouillón, A. y Alonso, D., Código de Comercio, comentado y anotado, Buenos Aires, 2005, t. I, ps. 149/150, n° 11).

Sentado ello y con relación a qué requisitos se imponen cuando no es un corredor sino una sociedad la que intermedia entre las partes, se comparte que -contrariamente a la posición traída por la recurrente- la normativa vigente al momento de los hechos con los que se pretende sustentar la demanda, impone que el ente debe encontrarse integrado exclusivamente con corredores

matriculados. Ello es así en tanto -como bien se ha explicitado en casos análogos al presente- la ley 25.028, que en su momento derogó el capítulo denominado "De los corredores" (arts. 88 a 112, Cód. de Comercio), incorporó a la ley 20.266, regulatoria del régimen de los martilleros, el cap. XII (arts. 31 a 38) bajo el título "Corredores", y si bien ese régimen, vigente a partir de marzo de 2000, no prohíbe que las personas jurídicas puedan actuar como corredores, la remisión a lo dispuesto respecto de los martilleros (art. 31) conduce a interpretar que, como en la parte pertinente se autoriza a esos profesionales a constituir sociedades con el objeto de realizar exclusivamente actos de remate (art. 15), no puede sino concluirse, en esa inteligencia, que sólo puede reconocerse legitimación a las sociedades integradas exclusivamente por corredores y con objeto social limitado a actos de corretaje (CNCom, Sala E, 22.9.04, "Paredes Group S.A. c. Siro S.A. y otro?", DJ2005-1, 83; Sala E, 17.5.96, "Bruni Chiesa PRP S.R.L. c/ Edelstein, Paul"; íd., 21.6.06, "OFA S.A. Propiedades S.A. c/ González, Alejandro?", DJ 2006-3, p. 816; 27.9.04, "Armando Pepe S.A. c/ Varig S.A. s/ ordinario?"; y 8.6.10, "Miriam Campos Propiedades S.A. c/ Banco Columbia S.A. s/ ordinario?"; Sala F, 9.12.14, "Stopello Propiedades S.R.L. c/ Costa, Juan José y otra s/ ordinario?", entre muchos otros). Conclusión que, tras una interpretación armónica, también se sigue de la ley 2340 de CABA que, de manera complementaria y concordante, prescribe que "La persona no matriculada no puede ejercer actos de corretaje e intermediación inmobiliaria" (art. 15) y que "... los corredores inmobiliarios pueden constituir sociedades de cualquier tipo..." (art. 9). Pues bien, a pesar de sus esfuerzos recursivos, dado que no se encuentra controvertido en el sub lite que -conforme su contrato constitutivo y el Certificado del CUCICBA, copias de fs. 3/5 y fs. 17, respectivamente- sólo uno (el Sr. Javier Hernán Rotmistrovsky) de sus tres socios es corredor inmobiliario, no puede sino desestimarse la proposición traída por la recurrente. Y no obsta todo lo expuesto, la existencia de la Resolución General del CUCICBA que -según la visión de la recurrente- flexibiliza ese requisito (en el sentido de que sería suficiente con que uno de los integrantes de la sociedad se encuentre matriculado) a poco que se advierta que esa normativa se dictó con posterioridad a los hechos descriptos en el reclamo, lo cual es un dato dirimente que obsta a que se pueda ingresar a examinar el contenido, alcance y menor medida los efectos que pudieran seguirse de esa preceptiva para la presente controversia (arg. art. 3, CC y art. 7, CCyCN). En síntesis, y destacando que, como la recurrente se limitó a insistir en la operatividad de una resolución que no se encontraba vigente al momento de la ocurrencia de los sucesos en cuestión, los argumentos hasta aquí desarrollados dan cuenta de que su posición quedó sin apoyatura fáctica y legal, habrá de mantenerse la decisión de grado en cuanto hizo lugar al planteo de falta de legitimación activa.

3. Párrafo aparte, y para finalizar, se adelanta que en lo que concierne a la suerte de los gastos causídicos, tampoco asiste razón a la apelante. Ello es así en tanto, como ocurre en la mayoría de los sistemas procesales y como lo sostiene la doctrina clásica, la imposición de costas se funda en el criterio objetivo del vencimiento (conf. Chiovenda, G., Principios de derecho procesal civil, Madrid, 1925, t. II, p. 404; Alsina, H., Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial, Buenos Aires, 1942, t. II, p. 472). Y dicho criterio ha sido adoptado también, como principio, en la ley procesal vigente (art. 68 del Código Procesal; Palacio, L. y Alvarado Velloso, A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, explicado y anotado jurisprudencial y bibliográficamente, Santa Fe, 1989, t. 3, p. 85), lo que implica que el peso de las costas debe ser soportado por quien provocó una actividad jurisdiccional sin razón suficiente (conf. Fassi, S., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Buenos Aires, 1971, t. 1, n° 315). En tales condiciones, y por los fundamentos supra brindados, no habiendo motivo para no considerar a la actora como vencida, corresponde que esa parte cargue con los gastos causídicos, tal como fue decidido en la resolución recurrida, y seguir idéntico temperamento respecto de las costas generadas en esta instancia.

4. Por ello, se RESUELVE: Rechazar la apelación de fs. 100, con costas. Cúmplase con la comunicación ordenada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ley 26.856 y Acordadas 15/13 y 24/13) y devuélvase sin más trámite, confiándose a la magistrado de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (art. 36 inc. 1°, Código Procesal) y las notificaciones pertinentes.

Gerardo G. Vassallo Juan R.
Garibotto Pablo D. Heredia Julio Federico Passarón Secretario de Cámara Correlaciones:
Ley 20266 - BO: 17/04/1973 021834E