

## Excepcion De Falta De Legitimacion Activa Corretaje

### JURISPRUDENCIA

### Excepción de falta de legitimación activa. Corretaje

En el

marco de un juicio por cobro de sumas de dinero, se revoca la resolución que admitió la excepción de falta de legitimación activa opuesta respecto del coactor.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 12 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos ?Rada Roberto Luis y otro c/ Porolli Pablo Jorge y otro s/ cobro de sumas de dinero? respecto de la sentencia corriente a fs. 300/311, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. CASTRO, RODRIGUEZ y GUIADO. Sobre la cuestión propuesta la DRA. CASTRO dijo: I. La sentencia de fs. 300/311 admitió la excepción de falta de legitimación activa opuesta respecto al coactor Roberto Luis Rada, con costas. Desestimó en cambio las defensas de falta de legitimación activa en relación al otro coactor -Jorge Silvio Katz- y de prescripción e hizo lugar a la demanda promovida por el nombrado Jorge Silvio Katz contra Horacio Claudio Acerbo, a quien condenó a pagar a Jorge Silvio Katz, la suma de cinco mil trescientos cincuenta dólares estadounidenses (U\$S 5.350), con más el IVA, los intereses y las costas. Sólo apeló el demandado quien expresó sus agravios a fs. 328/331. El correspondiente traslado no fue contestado. II. Roberto Luis Rada y Jorge Silvio Katz persiguieron en autos el cobro de la comisión por su intermediación en la operación de venta celebrada entre los demandados Horacio Claudio Acerbo y Pablo Jorge Porolli. Sostuvieron que el 21/7/2009 el codemandado Pablo Porolli encomendó a la firma Brick Propiedades y Servicios -nombre de fantasía de la inmobiliaria que como luego se detallará explotaban- la venta de un departamento de su propiedad sito en la calle Honduras ... piso ... de esta ciudad por el precio de U\$S 110.000. Invocaron que la autorización de venta regiría por el plazo de 60 días renovables automáticamente por nuevos períodos iguales salvo que la propietaria no la renovara, lo que debía notificarse en el plazo y de la forma allí prevista; que para el caso de concretarse la venta la propietaria abonaría por todo concepto a Brick Propiedades y Servicios la suma equivalente al 1% más IVA del precio de venta. Tras reseñar otras previsiones de la autorización de venta indicaron que el día 23/9/09 la firma Brick Propiedades y Servicios obtuvo una reserva por parte del codemandado Acerbo -con una vigencia de 10 días hábiles- quien se obligaba a adquirir el inmueble por el precio de U\$S 101.000 y a celebrar la escritura contra la entrega de la posesión dentro de los 60 días; que igualmente y para el caso de que la reserva fuera aceptada, el oferente se comprometía a abonar a la intermediaria la suma de U\$S 5.350 más IVA en concepto de comisión y gastos. Agregaron que la reserva fue aceptada y que tal aceptación fue comunicada al comprador; que a raíz de las demoras ocasionadas por la tramitación de un crédito hipotecario, las partes acordaron un contrato de locación temporario por el plazo de 4 meses a partir del 5/10/09, relación esta última que finalizó en forma anticipada en razón de que el comprador pudo escriturar sin necesidad de tomar crédito hipotecario alguno. Indicaron que el comprador Acebo requirió la devolución de la reserva porque dijo que la operación no se había concretado; que no obstante la venta había sido celebrada pero que en ella figuraba como compradora la cónyuge del mencionado Acerbo. La Sra. Juez de la anterior instancia estudió la cuestión a la luz de las normas vigentes al momento de los hechos, anteriores a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, solución que esta sala ha sostenido en supuestos similares y sobre la que -por otra parte- no media agravio alguno. III. Como antes señalé la decisión apelada admitió la excepción de falta de legitimación activa respecto del coactor Rada y rechazó en cambio la misma defensa respecto de su litisconsorte Katz. Tras formular consideraciones teóricas sobre la legitimación, la sentencia recordó respecto del segundo que según el documento agregado a la demanda (cfr. fs. 45), el mencionado coactor Katz-martillero matriculado (cfr. fs. 196/199)-manifestó con carácter de declaración jurada ante el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires que desarrollaba la actividad de intermediación inmobiliaria exclusivamente en forma unipersonal y que giraba en plaza bajo el nombre de fantasía de Brick Propiedades y Servicios, que era titular de esa marca (cfr. fs. 47) y que de conformidad con lo que resulta del contrato de licencia de uso de marca (v. fs. 68/69) Katz revestía al momento de la operatoria objeto de autos el carácter de licenciante de la marca ?Brick Propiedades y Servicios?. Agregó que el demandado admitió expresamente que había efectuado a Brick Propiedades y Servicios una reserva para la compra del inmueble; que del intercambio epistolar celebrado entre el demandado Acerbo y Brick Propiedades y Servicios, de fecha 18 de enero de 2010 cuya autenticidad había sido acreditada resultaba que el demandado expresamente admitió haber formulado la reserva con la inmobiliaria a quien dirigió esa comunicación (cfr. fs. 56). Concluyó entonces en que la defensa importaba ponerse en contradicción con sus propios actos, lo que de acuerdo a la doctrina cuyos términos recordó resultaba inadmisibles. En cambio, entendió que el coactor Rada, en la medida en que carecía de matrícula como martillero no estaba legitimado para reclamar la comisión en virtud de lo expresamente

dispuesto por el art. 15 de la ley 20.266, aplicable al caso por lo dispuesto en el art. 31 de la ley 25.280. Este último aspecto de la decisión no ha sido objeto de cuestionamiento en el caso; nadie discute en esta instancia que la ausencia de matrícula del intermediario obsta al progreso del reclamo de su comisión en los términos de las normas recién referidas, por lo que -más allá de los matices que la cuestión presenta desde un punto de vista teórico (Heredia, Pablo, ¿La retribución del corredero no matriculado en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de los tribunales inferiores?, en C.S.J.N. Máximos Precedentes-Derecho Comercial, t. I, Ed. L.L.pág. 422 y sgtes.)- esta materia se encuentra fuera del ámbito cognoscitivo del tribunal (arts. 271 y 277 del Código Procesal). Abordaré entonces el tratamiento de las quejas del demandado dando por exacta y válida en el caso aquella conclusión. IV. Las quejas del demandado se centran en la admisión del reclamo del coactor Katz, quien -no se discute en autos- era el titular de la marca con la que se conocía en el mercado a la inmobiliaria, pero quien sin embargo y de acuerdo a la postura que se sostiene en la queja no habría intervenido en la operación, por lo que carecería de derecho a percibir la comisión. Entiendo que le asiste razón por lo cual -si mi voto fuera compartido- este aspecto de la sentencia debiera revocarse. Se ha sostenido con criterio que comparto (CN en lo Comercial, Sala A en autos ¿Toribio P. de Achaval y Cía. SA c/NEC Argentina SA y Otro? del 26/3/2013 publicado en IJ-LXVIII- 63) que en principio, el corretaje es una actividad de tipo profesional cuyo ejercicio corresponde en forma personal e indelegable a quienes la ejercen, sin que ni siquiera resulte aceptable que la responsabilidad inherente al ejercicio de esa profesión pueda ser eludida a través de la interposición de un ente ideal como lo son las sociedades. Como se sostuvo en ese precedente ¿dicha circunstancia dio lugar a un profundo debate dentro de nuestra jurisprudencia, ya que mientras algunos fallos postularon que se encontraba prohibido que las sociedades se dedicaran al corretaje -en virtud de la prohibición establecida por el derogado CCom. 105- (véase esta Cám. Nac. Com., esta Sala A, 02/03/1990, in re: ¿Comercial del Plata Construcciones S.A. c/Baggini Ernesto Carlos y otra s/Cobro de Pesos?; idem, Sala D, 17/04/1991, in re: ¿Ghiray Propiedades S.A. c/Mendoza de Bottiglieri Ciriaca s/Sumario?; entre otros), otra corriente admitía esa posibilidad, pero sólo cuando las sociedades se encontrasen íntegramente formadas por corredores inscriptos y siempre que su objeto social se hallara circunscripto a la realización de actos de corretaje (conf. esta Cám. Nac. Com., Sala E, 22/04/1982, in re: ¿Las Gamas S.A. c/S.A. Ganadera Entrerriana?; idem, esta Sala A, 17/09/1979, in re: ¿Muñiz y Cía. S.R.L. c/Eduardo Martínez Ferreiro?; bis idem, 09/10/1990, in re: ¿Alvear Propiedades S.A. c/De Amorrortu Horacio María s/Cobro de Pesos?; ter idem, Sala B, 21/04/1975, in re: ¿Conde S.R.L. Propiedades c/Meres S.A.?; quateridem, Sala D, 03/07/1990, in re: ¿Pemaco S.A. c/Okragly Samuel s/Ordinario?; entre otros). Postura esta última que terminó prevaleciendo sobre la primera, habida cuenta que, finalmente, tanto la doctrina como la jurisprudencia se inclinaron por admitir la legitimación de las sociedades formadas por corredores para ejercer el corretaje y obtener, por derivación de ello, el cobro de comisión por su tarea, siempre -por supuesto- que se trate de sociedades que limiten su objeto a operaciones de corretaje y estuvieran formadas exclusivamente por corredores, actuando ellos como intermediarios promovidos, financiados o facilitados por la sociedad que integran, ya que la actividad del corredor es de esencia estrictamente personal (conf. esta Cám. Nac. Com., esta Sala A, 19/02/1987, in re: ¿Sesto, S.R.L., Rafael c/TourónGudín, José A.?; idem, esta Sala A, 26/02/2010, in re: ¿Mario Korn...? supra citado; bis idem, Sala F, 30.09.2010, in re: ¿Interwin Propiedades S.A. c/Boresztein Sebastián y otros s/Ordinario?; ter idem, Sala E, 27/09/2004, in re: ¿Armando Pepe S.A. c/Varig S.A. s/Ordinario?; Zavala Rodríguez, ¿Código de Comercio Comentado?, Tº 1, pág. 145; R. Etcheverry, ¿Manual de Derecho Comercial?, pág. 210) (énfasis agregado). Aun cuando en el caso no se ha invocado la existencia de una sociedad, no puede soslayarse que de acuerdo a la documentación agregada a la demanda -y más allá de la oscuridad que ese escrito presenta en cuanto a la intervención en el acto de ambos coactores- Katz no habría intervenido personalmente -tal como es exigible en el ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario- en las negociaciones que según lo que se sostuvo en la demanda generarían el derecho al cobro de la comisión reclamada. Adviértase que la ¿encomienda de venta? a favor de Brick Propiedades -más allá de que aparece suscripta por una tercera persona, es decir, ni Katz ni Rada- fue otorgada el día 21/7/2009; la reserva fue efectuada el 23 de septiembre de ese mismo año, comunicada al vendedor el 5 de octubre siguiente y su aceptación notificada al comprador el mismo día (cfr. fs. 49/52). Pero para esa fecha, el agente inmobiliario matriculado ya había celebrado con quien no lo era el contrato de licencia de uso de marca (cfr. fs. 68), licencia que se encontraría vigente en atención al plazo previsto por su cláusula séptima, de modo que a falta de prueba de su intervención personal en el asunto -reitero, ninguno de los documentos en que se asienta el reclamo da cuenta de ésta- y habiendo cedido el uso de la marca a un tercero, no se advierte que exista prueba alguna que acredite su intervención personal en el caso, único extremo del que podría resultar el derecho al cobro de la comisión. De ese contrato de licencia resulta que el licenciante recibiría como contraprestación una suma de dinero mensual y no una participación en las comisiones por lo que la conclusión adelantada se impone. La solución se corrobora si se tiene en cuenta que la intervención de Katz en autos -quien no contestó el traslado de la excepción de falta de legitimación para obrar opuesta a su respecto ni tampoco el de la expresión de agravios- sólo aparece fundada por Rada en la respuesta a idéntica excepción deducida respecto de él, en términos que persuaden de la falta de

participación del nombrado Katz en el negocio por el que reclamó comisión. Es así que Rada sostuvo que "En cuanto a la presentación del actor Katz, el mismo concurre en calidad de titular de la marca y como responsable de la explotación comercial de la sucursal con posterioridad al vencimiento de la licencia, tal cual surge de la documental adjunta. Ello, a los efectos de despejar cualquier duda sobre la existencia de la marca y su responsable? (sic., fs. 123vta.). En esas condiciones, entiendo que cabe revocar la sentencia apelada en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación activa para obrar en el coactor Jorge Silvio Katz, la que debiera admitirse y rechazarse en consecuencia la demanda, con costas de ambas instancias al vencido (art. 68 del Código Procesal). Por razones análogas, el Dr. RODRIGUEZ y la Dra. GUIADO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.- MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA Buenos Aires, 12 de septiembre de 2019 Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve revocar la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios por lo que se admite la excepción de falta de legitimación para obrar del coactor Kats y se rechaza la demanda interpuesta por él. Con costas de ambas instancias al nombrado, que resulta vencido. En atención a lo precedentemente decidido y de conformidad con lo dispuesto por el art.279 del Código Procesal y el art.30 de la ley 27.423, déjense sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada a fs.300/311. En consecuencia, atento lo que surge de las constancias de autos, cabe considerar la labor profesional desarrollada apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, el monto reclamado, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 20, 21, 22, 24, 29, 54 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Teniendo ello en cuenta, régulense los honorarios del letrado de la parte actora, Dr. Adrián Marcelo Russo en la cantidad de ... UMA (...) que representan al día de hoy la suma de sesenta y dos mil pesos (\$62.000). Régulense los honorarios del letrado apoderado del demandado Dr. Marcelo A. Mosso en la cantidad de ... UMA (...) que representan a hoy la suma de ochenta y ocho mil pesos (\$88.000). Considerando los trabajos efectuados por la experta, las pautas la ley de arancel precedentemente citada y el art.478 del Código Procesal, régulense los honorarios de la perito contadora Lorena Diego en la cantidad de ... UMA (7,23) que representan al día de hoy la suma de quince mil pesos (\$15.000). Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto e), del art.2º) del anexo III) del Decreto 1467/11, fíjense los honorarios de la mediadora Dra. Ana María D´Errico en la suma de nueve mil seiscientos pesos (\$9.600). Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, régulense los honorarios del Dr. Marcelo A. Mosso en la cantidad de ... UMA (14,46) que representan a hoy la suma de treinta mil pesos (\$30.000). Notifíquese, regístrese y devuélvase.- PAOLA M. GUIADO PATRICIA E. CASTRO JUAN PABLO RODRIGUEZ 044678E