



Poder Judicial



DUNOD S.A. C/ STURA, ROBERTO CARLOS Y OTROS S/ COBRO DE PESOS

21-02950675-9

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 14ta. Nom.

Nro

Rosario,

ANTECEDENTES: De los caratulados DUNOD S.A. c/ STURA, Roberto Carlos y Otros s/ Cobro de Pesos, CUIJ 21-02950675-9, donde a pág. 23 vta., por escrito cargo 17946/2021 y por apoderados, DUNOD S.A. promueve formal demanda de cobro de pesos contra Roberto Carlos STURA, Darío César Enrique De Rosa y Asociación Mutual Sancor Salud por la suma de USD 169.500,00.- o en lo que en más o en menos resulte de la prueba a rendirse.

Plantea que su parte se dedica a las gestiones inmobiliarias, encontrándose habilitada para la intermediación y corretaje de inmuebles para su compraventa.

Que el Sr. Stura le encomendó las gestiones de alquiler y/o venta del un inmueble sito en calle Oroño 655 de Rosario de su copropiedad, otorgándoles el 11 de septiembre de 2017 una Autorización de Alquiler por no menos de USD 17.000 mensuales por el término de 120 días, prorrogable por iguales períodos sucesivamente. La autorización se libró a favor de la actora y de Colliers Badino S.A.

Asimismo, el 11 de septiembre de 2021 también otorgó una autorización de venta del inmueble por 120 días renovable automáticamente por un precio de USD 3.300.000 con forma de pago a convenir. Dicha autorización se otorgó solamente a la actora.

Que en virtud de las autorizaciones se concretó un contrato de locación entre los Sres. Stura y De Rosa (locadores) y Delta Salud S.A. (locataria) desde el 19 de octubre de 2017 al 31 de octubre de 2022. Dicho contrato se rescindió anticipadamente por falta de pago y la locataria informó que lo restituiría el 1 de octubre de 2018.

Sostiene que, mientras el inmueble aún estaba alquilado se contactó con la actora Luisana Godoy Montu en nombre de Sancor Salud a fin de consultar por el alquiler o compra del bien, conversaciones que se continuaron para ver y encontrar un inmueble para Sancor, realizándose gestiones a través del gerente de Sancor (Sr. Antonio Escarcha) y, ante la rescisión de la locación, el 28 de septiembre de 2018 se le comunicó a Luisina Godoy Montu el ofrecimiento de dicha propiedad para alquiler o compra, comunicándose posteriormente el gerente.

Asevera que, durante ese período Stura otorga una nueva autorización con carácter exclusivo a su parte para que gestione la venta y/o alquiler, autorización válida e irrevocable por 60 días a partir de su fecha y con un precio de venta de USD 3.200.000 y de alquiler en USD 17.000 más IVA, con forma de pago a convenir. Se estipuló que los gastos de publicidad correrían a cargo de la actora y que los vendedores abonarían una comisión del 3% mas IVA sobre la venta.

Que efectuada una oferta por Sancor, Stura y De Rosa fueron a ver una propiedad en Oroño y San Luis ofrecida como parte de pago, comenzando las negociaciones por parte de la actora con ambas partes (reuniones conjuntas e individuales en su local, comunicaciones, asistencia a las propiedades, elaboración de tasaciones -facturada a Sancor-, intercambio de emails, etc.), llegando a tener en noviembre 2018 las condiciones y acuerdo para terminar el negocio en USD 2.850.000.-

Relata que en febrero de 2019 Stura le comunica que con el cotitular ha decidido extinguir la exclusividad para que ingrese una inmobiliaria de Buenos Aires y que se sacaría la cartelería de la inmobiliaria para que cada una se maneje en forma más personal con los clientes, retomando las gestiones en marzo de 2019.

Manifiesta que las comunicaciones con Stura continuaron por varios meses, pero demostrando que la negociación para la compra se había enfriado. Pasados los meses se toma conocimiento que el inmueble fue vendido por los codemandados de manera particular y entre las mismas partes que la actora vinculó, casi por el mismo monto que surgiera de las negociaciones y en la misma forma de pago propuesta (efectivo y permuta).



Poder Judicial

Entiende que lo relatado demuestra que las partes estaban negociando con exclusión de la actora, cuando fue ésta quien acercó a las partes e inició las gestiones. En virtud de ello reclamó la comisión correspondiente (3% sobre el monto de la operación) a cada una de las partes a lo que se adujo que no le correspondía porque la venta se realizó después de la autorización y por cuenta exclusiva de la compradora y vendedora.

Destaca que, conforme el art. 1352 CCyC se debe la comisión aunque el corredor no concluya el contrato, ya que inició la negociación. Agrega a ello que no tuvo gestiones en la conclusión en razón de la conducta de las partes, que procuraron eludir el pago de la comisión. Que, como corredora, inició la negociación entre las partes y que la omisión en el pago de la comisión la ha llevado a tener que iniciar el presente proceso.

Finalmente, invoca el derecho que entiende le asiste.

Teniéndose por iniciada la demanda a pág. 27 por decreto del 24 de noviembre de 2021, se cita y emplaza a los demandados, compareciendo a pág. 29 Roberto Carlos Stura con patrocinio letrado y por escrito cargo 20072/2021, a pág. 30 Darío César Enrique De Rosa (también con patrocinio) por escrito cargo 20073/2021 y la Asociación Mutual Sancor Salud, por apoderado, a pág. 36 por escrito cargo 20798/2021.

Corrido el pertinente traslado de la demanda a pág. 42, por decreto del 2 de marzo de 2022, y pág. 93 por decreto del 25 de julio de 2022, contesta en primer término Sancor a pág. 63 por escrito cargo 7782/2022. En tal sentido formula en primer término la negativa sobre todos y cada uno de los hechos aseverados en la demanda que no sean materia de un expreso reconocimiento por su parte, negativa a la que me remito en homenaje a la brevedad.

Asimismo, reconoce que el 28 de septiembre de 2018 un empleado de la actora comunicó la Sra. Godoy Montú que el inmueble objeto de este pleito se encontraba en condiciones de venta, así como que el 1 de octubre de 2018 el Sr. Escarcha se comunicó con otro empleado de la actora a fin de averiguar las condiciones de venta, aseverando que, ante la pretensión planteada por dependientes de la actora de un precio de venta de

USD 3.300.000, se consideró el mismo alejado de los valores que su parte podía pagar, comunicándose la Sra. Godoy Montú el 16 de octubre de 2018 para declinar el interés sobre el inmueble.

Reconoce también que, posteriormente se solicitó a Dunod S.A. la tasación del inmueble de su propiedad de Bvard. Oroño al 900, tarea esencial para ponerlo en el mercado, tasación totalmente inútil por cuanto se fijó en un valor de USD 1.100.000, monto totalmente alejado de la realidad.

Afirman que la compraventa se pudo realizar cuando desaparecieron los dependientes de la actora de la negociación ya que, pasado un tiempo las partes tuvieron un nuevo acercamiento, se asesoraron debidamente sobre el valor de los respectivos inmuebles y concertaron la operación sobre bases sustancialmente distintas.

Con relación a lo que denomina la realidad de los hechos, sostiene que su parte se interesó en el inmueble de Bvrd. Oroño 655 y, apareciendo el cartel de Dunod publicitando (además de la web zonaprop), se contactó en la confianza de que era un corredor matriculado.

Que, sin embargo, las condiciones de la operación excedían su presupuesto. De cualquier manera, y para realizar cualquier compra de un inmueble en sustitución del que poseían en Bvrd. Oroño al 900, debían conocer su tasación (ya que era necesario entregar su producido), la que se solicitó a Dunod, quien la tasó en un valor exagerado.

Reseña que posteriormente dependientes de la actora la contactaron, intentando ofrecer nuevamente el inmueble de Bvrd. Oroño 655, siendo la última oferta (luego de un intercambio) de USD 3.300.000, suma exorbitante para su parte.

Que tal fue la única gestión de la actora, la que terminó en una frustración de la operación.

Afirma que unos meses después el Sr. Sturla copropietario del inmueble se contactó personalmente. Que ya no existía cartel publicitario alguno, informando el Sr. Sturla que la actora ya no tenía autorización de venta. Así, luego de intensas tratativas (de las que no participó la actora) las partes acordaron la compra en condiciones sustancialmente diferentes a las planteadas: un precio total de USD 2.325.000, pagándose en efectivo la suma de USD 1.825.000 y recibiendo la vendedora el inmueble de Bvrd. Oroño al 900 por



Poder Judicial

USD 500.000.

Destaca que la operación es totalmente distinta a la que intentó gestionar la actora, y que sólo pudo realizarse cuando la vendedora y compradora se asesoraron debidamente sobre el valor de las propiedades (Dunod gestionó la venta por USD 3.300.000 que redujo a USD 3.200.000, y tasó el inmueble de Bvrd. Oroño al 900 en USD 1.100.000).

Aduce la inaplicabilidad del art. 1352 CCyC invocado ya que son sus presupuestos: a) que el corredor inicie la negociación que condujera a la conclusión el contrato y; b) que el contrato concluido sea en condiciones sustancialmente similares a las propuestas por el corredor.

Nada de ello se configura en la causa: la operación no fue el resultado de la intervención de la actora, quien no dio inicio a la negociación, sino que en su intervención la operación se frustró.

Adiciona a ello que las condiciones concertadas son sustancialmente diferentes a las planteadas por Dunod (el art. 1352 CCyC requiere condiciones sustancialmente similares): el precio planteado por Dunod fue casi un 50% superior al concertado y el valor del bien de su propiedad tasado lo fue en un 50% menos al que tasara el actor.

Que las condiciones son totalmente diferentes, siendo inaplicable el art. 1352 CCyC, norma que procura compensar la labor del corredor, cuando en el caso a través de dicha labor no se hubiera podido concretar la operación.

Plantea seguidamente falta de legitimación de la actora ya que el reclamo es promovido por una sociedad anónima. Que se omita referencia alguna a las leyes especiales de orden público que reglamentan los requisitos para ser corredor, y las exigencias para ejercer como tal.

En este sentido plantea que la regulación del corretaje integra la legislación común, en relación a la cual el Congreso de la Nación tiene competencia exclusiva, prevaleciendo la legislación nacional sobre normas provinciales o locales, las que deben adecuarse a las normas nacionales. De esta forma, los requisitos para ser corredor en todo el

territorio los impone el decreto ley 20.266, modificado por la ley 25.028. Cita doctrina en apoyo de su tesis.

Considera que las normas del CCyC resultan insuficientes ya que los requisitos para ser corredor y estar habilitado para el ejercicio profesional se determinan en el mencionado decreto ley.

Destaca que el art. 1346 CCyC determina que el ejercicio del corretaje constituye una actividad profesional, razón por la cual la legislación nacional impone diversos requisitos para poder desempeñarse en dicha profesión, obligaciones profesionales, prohibiciones, etc. en orden a la tutela del interés público. Que el poder de policía provincial complementa estas exigencias a través de colegios que regulan la matrícula, resguardan el cumplimiento de obligaciones, velan el respeto de las prohibiciones y demás aspectos de la profesión.

De tal forma, nadie que no cumpla con los requisitos de la legislación nacional puede ejercer como corredor, como tampoco quien, cumpliéndolos, no esté debidamente matriculado, conforme la legislación local.

Que a las sociedades de corredores, para ser admitidas, se les exige: a) que tengan por único objeto la realización de operaciones de corretaje y; b) que estén integradas exclusivamente por corredores matriculados. Entiende también que si quien realiza los actos de corretajes no es un socio, dicho dependiente debe igualmente ser corredor matriculado.

Asimismo, la ley 25.028 sanciona el incumplimiento de las exigencias impuestas con la imposibilidad de cobrar las comisiones (art. 33 decreto ley 20.266), ratificando los criterios jurisprudenciales existentes en tal sentido.

De tal forma, una persona jurídica carece de legitimación sino está constituida exclusivamente por corredores matriculados y tiene un objeto social que excede el corretaje. Que, frente a tales disposiciones de orden público, el art. 9 de la ley 13.154 debe interpretarse en el sentido de que si una sociedad tiene dentro de su objeto social el corretaje, sólo podrá realizar esa actividad en forma personal el socio que sea corredor, único responsable; dado que la actividad es profesional e indelegable. Siendo la contrapartida de lo reseñado que esa persona humana sea quien tiene derecho a cobrar la



Poder Judicial

comisión ya que no es la sociedad la que ejerce el corretaje, única manera en que puede interpretarse esa norma.

Seguidamente se anticipa también a una eventual argumentación sustentada en un supuesto enriquecimiento sin causa ya que el mismo sería una vía para eludir la sanción de la ley 25.028, existiendo una acción que no puede ejercerse por impedirlo una norma jurídica.

Subsidiariamente plantea la improcedencia de lo demandado como capital e intereses. Destaca que no procede la condena solidaria a su parte, ya que así lo dispone expresamente el art. 1351 CCyC, siendo su pretensión condenar a pagar USD 84.750 a cada parte (vendedor y comprador), siendo además improcedente la referencia a lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos.

Que no se comprende de dónde se desprende la suma reclamada ya que no es el monto que arroja el 3% de la venta: la operación se celebró por USD 2.325.000, por lo que su 3% ascendería a USD 69.750, existiendo por tanto una pluspetición del 21%. A ello se suma que lo debido no es sino el 1,5%, en los términos del art. 77 de la ley 24.441, norma que prevalece sobre disposiciones locales. Cita doctrina que entiende avala su posición e introduce la cuestión federal compleja indirecta.

De su análisis concluye que el monto de condena debería ser eventualmente de USD 34.875, incurriendo la actora en una grosera pluspetición del 43%. A ello adiciona que el monto de condena nunca podría ser acogido en USD en virtud de lo dispuesto por el art. 765 CCyC.

Asimismo, plantea que los intereses que se pretenden lo deberán ser según la tasa en moneda extranjera y que en cuanto a costas deberían imponerse a la actora por pluspetición, aún ante el eventual e improbable supuesto que se hiciera lugar a la demanda.

Por último, introduce la cuestión constitucional.

En dicha instancia, a pág. 95, por escrito cargo 11525/2022, contesta demanda el Sr. De

Rosa, formulando en primer término la negativa sobre todos y cada uno de los hechos aseverados que no sean materia de un expreso reconocimiento por su parte.

Seguidamente plantea la falta de legitimación pasiva, aseverando que no tiene ni ha tenido vínculo contractual o comercial con la actora, respecto a la compraventa denunciada. Que no suscribió documentación que autorice, habilite y/o faculte a la actora o algún representante de la actora para que realice en su nombre y/o por su cuenta y orden gestión alguna. Plantea que nunca se reunió con agentes o representantes de la actora, quien no le efectuó propuesta o condiciones de compra sobre el inmueble.

Destaca que de la lectura de la demanda se desprende que nunca es nombrado como parte de las conversaciones, acercamiento o intercambios.

Reconoce que era co-propietario del inmueble de Bdvar. Oroño 655 de Rosario, el que vendió a la firma Asociación Mutual Sancor Salud en su parte indivisa, reuniéndose con representantes de la compradora, quienes le realizaron la oferta en forma personal. Que la operación se efectuó pro un total de USD 2.325.000, pagándose en efectivo USD 1.825.000 y entregándose el inmueble de Bdvar. Oroño 987/991 por USD 500.000.

Que la operación se efectuó en condiciones totalmente distintas a las que según la actora acercó a las partes e intentó gestionar.

Aduce además la falta de legitimación de la actora, sosteniendo que la misma es una sociedad anónima. Destaca que, sin perjuicio de la negativa sobre la documental acompañada, las supuestas autorizaciones están suscriptas por el Sr. Stura y la firma actora, Juan José Quevedo como gerente comercial y entre Stura y Quevedo como Gerente de Alquileres. Niega que Quevedo se encuentre habilitado, autorizado y/o legitimado para efectuar gestiones de corretaje inmobiliario, así como que se pueda obligar a la firma actora en gestiones y/o autorizaciones y/o contratos de corretaje inmobiliario.

Refiere a los requisitos para ser corredor que impone la ley 20.266 así como que las sociedades de corredores para ser admitidas se les exige que tengan por único objeto la realización de operaciones de corretaje y que estén exclusivamente integradas por corredores. Que el incumplimiento acarrea como sanción la falta de acción para el cobro de



Poder Judicial

comisiones.

Finalmente introduce la cuestión constitucional.

En dicha instancia, a pág. 102, por escrito cargo 11736 contesta demanda Roberto C. Stura, también formulando en primer término la negativa de ley a la que me remito en homenaje a la brevedad.

Plantea asimismo falta de legitimación activa de la actora con similares argumentos a los ya formulados e introduce la cuestión constitucional.

Corridos los traslados de las excepciones opuestas a págs. 101 (por decreto del 2 de agosto de 2022), 106 (decreto del 5 de agosto de 2022) y 108 (decreto del 17 de agosto de 2022), contesta la actora a pág. 112 por escrito cargo 13251/2022.

Respecto a la excepción de falta de legitimación activa de la actora interpuesta por la Asociación Mutual Sancor Salud solicita que la misma sea desestimada, con costas.

Que el planteo vinculado con la normativa aplicable en nada obsta lo reclamado ya que el CCyC crea un doble régimen en la materia. Asevera que cumple los requisitos establecidos por la ley para desempeñarse en el corretaje, cumplimentando también las normas exigidas a través del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe y encontrándose matriculados los socios.

Destaca que el art. 1346 CCyC establece que pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas, manteniendo sin alteraciones lo dispuesto por el decreto ley 20.266, manteniendo en una interpretación armónica que la actividad tiene que tener por objeto realizar actos de corretaje y encontrarse integrado por corredores.

Niega que debe aplicarse la sanción de ley, y sostiene que se le adeuda la comisión por los trabajos realizados. Explicita que existen dos grupos de leyes nacionales, lo que genera inconvenientes en su armonización, a lo que se adicionan disposiciones provinciales y locales.

Que lo expresado por el art. 1355 CCyC respecto a leyes y reglamentos especiales es entendido como todas las normas nacionales y provinciales que rigen la materia,

conforme el principio donde no debe distinguirse si la ley no lo hace. El art. 1345 CCyC define el contrato de corretaje y el art. 1346 CCyC establece que pueden ser corredores las personas humanas o las jurídicas por lo que, en base a ello surge su derecho a percibir una retribución por su labor.

Remite a su objeto social, conforme el contrato, el cual refiere a la intermediación en la negociación inmobiliaria ajena de administración o disposición y destaca que la sociedad está integrada por sus socios, quienes son corredores inmobiliarios debidamente habilitados. Que la mayoría de las gestiones fueron realizadas por el socio Sebastián Gariboldi (corredor inmobiliario), siendo la sociedad habilitada conforme su contrato social, el cual fuera aprobado por la IPJ e inscripto en el Registro Público de Comercio.

De tal forma las gestiones efectuadas a través de sus empleados y especialmente por los corredores inmobiliarios (socios) reúnen los requisitos de ley. Invoca jurisprudencia que entiende avala su posición.

Respecto a la excepción de falta de legitimación activa y pasiva planteada por el Sr. De Rosa sostiene que, con relación a la legitimación pasiva, no es cierto que el codemandado no haya tenido vínculo contractual o comercial respecto a la compraventa del inmueble.

De tal manera, si bien reconoce que no suscribió documentación alguna a favor de la actora con relación al inmueble, sostiene que se reunió con agentes y representantes de su parte y que se le efectuaron propuestas o condiciones de compra, evidenciándose conversaciones o acercamientos.

Reconoce como cierto que el codemandado era copropietario del inmueble, y que lo vendió a título oneroso a la Asociación Mutual Sancor Salud y destaca que, más allá de que la codemandada no suscribiera la autorización de venta, ello no la hace ajena ni desconoce las operaciones a realizarse.

Recuerda que el contrato de corretaje es no formal, no pudiendo el codemandado desconocer la intermediación realizada, especialmente cuando ha tenido reuniones con el personal autorizado de la actora que lleva adelante las gestiones y con su cotitular del bien, quien informaba que lo ponía al tanto de las gestiones efectuadas. De lo reseñado se



Poder Judicial

desprende que otorgó su consentimiento tácito para las tratativas desarrolladas. Cita jurisprudencia que considera sustenta su argumento.

Asimismo, con relación a la falta de legitimación activa de su parte, reitera lo reseñado al contestar la excepción previa planteada por la codemandada Asociación Mutual Sancor Salud, a la que me remito en homenaje a la brevedad.

Finalmente, responde el planteo de falta de legitimación activa interpuesto por el codemandado Stura, reiterando nuevamente lo ya reseñado, ofrece prueba y solicita se rechacen las excepciones planteadas.

En dicha instancia, a pág. 122 por decreto del 27 de septiembre de 2022 se abre la causa a prueba, ofreciendo la suya la Asociación Mutual Sancor Salud a pág. 124 por escrito cargo 16507/2022, haciendo lo propio la actora a pág. 150 por escrito cargo 17271/2022. Proveyéndose las pruebas oportunamente ofrecidas a pág. 54 en la audiencia del 10 de noviembre de 2022 (obrante a pág. 154), se agregan a la causa las efectivamente producidas y a pág. 375, por decreto del 25 de octubre de 2023 se clausura el término probatorio, pasando los autos para alegar conforme lo estipulado por las partes.

De tal forma, por escrito cargo 17345/2023 alega la actora, pieza procesal que se agrega a pág. 412, haciéndolo por la parte demandada únicamente SANCOR (pieza procesal agregada a pág. 402), a pesar de estar debidamente notificados (ver pág. 378).

En dicha instancia, por decreto del 21 de febrero de 2024, obrante a pág. 380, se llama a autos para sentencia, el cual firme y consentido deja los presentes en condiciones de resolver.

FUNDAMENTOS: I.- En primer lugar resulta necesario recordar que el tribunal interviniente no tiene la obligación de analizar y resolver las cuestiones planteadas por los justiciables en base a la totalidad de argumentos, consideraciones y elementos que los mismos aporten a la causa, bastando a tal fin se pondere los relevantes a los fines de dirimir el *thema decidendum*¹. Asimismo, se ha señalado que “los jueces no están

¹CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.

obligados a considerar una por una todas las pruebas de la causa, sino sólo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones, como tampoco están constreñidos a tratar minuciosamente todas las cuestiones expuestas por las partes ni analizar los argumentos que a su juicio no posean relevancia. La exigencia constitucional de que los fallos judiciales sean motivados, sólo requiere una fundamentación suficiente, no una fundamentación óptima por lo exhaustiva”².

II.- Efectuada esta preliminar aclaración, y advirtiendo que se ha planteado en la causa una excepción de legitimación activa por parte de los codemandados, considero pertinente, en primer término abocarme a dicha cuestión ya que, de resultar admisible dicha defensa devendrá abstracto el tratamiento o análisis de las demás cuestiones planteadas.

En tal sentido se advierte que, en materia de actividad de corretaje confluyen una pluralidad de normas, nacionales (CCyC -art. 1345 ss. y cc.- y ley 20.226 -modificada por la ley 25.028-) y provinciales (ley 13.154).

En este sentido, la totalidad de las regulaciones citadas admiten que la actividad de corretaje sea desarrollada a través de una persona jurídica (arts. 1346 in fine CCyC, art. 15 ley 20.226 y art. 9 ley 13.154). Sin embargo, las referidas normas establecen diversos recaudos ante tales supuestos, correspondiendo por tanto determinar pueden interpretarse integrando las soluciones que aportan o, en su defecto, corresponderá hacer primar una solución sobre la otra.

En tal sentido el CCyC, en su art. 1355, referido a normas aplicables en materia de corretaje, determina que las disposiciones del CCyC no obstan la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales. Entiendo (junto a Aicega y Gómez Leo) que, al no efectuarse distingo o diferenciación alguna, quedan comprendidas tanto las leyes y reglamentos nacionales como los provinciales, tanto los generales como los que refieren a la actividad de corretaje en particular³.

²CCyC de Rosario, sala 3, 29/7/2010, “Piancatelli c/ Ryan de Grant”, www.legaldoc.com.ar, en línea con CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611

³AICEGA, Ma. Valentina y GÓMEZ LEO, Osvaldo R.; “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético. Tomo IV”, Ed. La Ley, Bs. As., 2015, p. 849.



Poder Judicial

Ahora bien, específicamente en relación a los recaudos que debe cumplimentar la persona jurídica para desarrollar legítimamente la actividad de corretaje, se advierten discrepancias entre el texto nacional y el provincial.

Así, el art. 9 de la ley provincial 13.154 determina que las sociedades que tengan por objeto el corretaje inmobiliario deberán contar entre sus socios con un corredor inmobiliario.

Asimismo, el art. 33 de la ley 20.266 (modificada por la ley 15.28) establece que para poder ejercer la actividad de corredor se debe cumplir con la inscripción en la matrícula correspondiente y constituir la garantía prevista por el art. 3 inc. d, entre otros requisitos. Junto a ello el art. 31 de dicho cuerpo normativo determina que es aplicable al ejercicio de corretaje lo dispuesto por esta ley respecto de los martilleros. De esta manera, conforme el art. 15 de la norma, tanto los martilleros como los corredores podrán constituir sociedades, siempre y cuando cada uno de sus integrantes constituya la garantía especificada en el art. 3 inc. d (brindar la cautela real o personal que establezca el organismo que tenga a cargo el control de la matrícula).

De tal forma, y efectuando una interpretación integral de la norma, si para formar una sociedad que tenga por objeto actividad de corretaje se debe brindar la garantía fijada por el organismo de contralor, resulta lógico que sólo las personas inscriptas en dicha entidad puedan conformar tales entes, razón que conlleva a admitir la legitimidad para el cobro de honorarios y/o comisión a las sociedades integradas exclusivamente por corredores matriculados y con objeto social limitado a actos de corretaje⁴.

En síntesis, la normativa provincial sólo exige que la persona jurídica que realice actividad de corretaje esté integrada al menos por un corredor matriculado, mientras que la regulación nacional demanda en estos casos que todos sus integrantes sean corredores matriculados y que su objeto se limite a dicha actividad (corretaje).

Señalan los autores ya citados (Aicega y Gómez Leo⁵) que la doctrina vigente de la

4CNac.Com., sala B; “Mario Korn Propiedades S.A. c/ Miscons S.R.L. y otros”, 27 de febrero de 2019, Cita: MJ-JU-M-117622-AR | MJJ117622 | MJJ117622.

5AICEGA, Ma. Valentina y GÓMEZ LEO, Osvaldo R.; “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético. Tomo IV”, Ed. La Ley, Bs. As., 2015, p. 849.

CSJN sentada en el caso Diehl⁶ ha establecido la preeminencia de la ley nacional sobre la provincial, conforme el art. 31 CN, lo que no obsta el poder de policía del Estado provincial que atañe a los oficios y profesiones desarrollados en el ámbito local.

Y, aún cuando no se comparta el criterio de jerarquía normativa, o no se pretenda una aplicación absoluta del mismo, considero que tal es la solución que debe aplicarse en el caso concreto, atento el análisis específico de la materia regulada.

En efecto, si bien la creación de los colegios profesionales que controlan la matrícula y el ejercicio de la profesión se encuentra radicado a nivel provincial, y la actividad del corredor se desarrolla principalmente en ámbito geográfico de una provincia, se advierte el interés de regular a nivel nacional ciertos aspectos generales tales como el comercio interprovincial o principios básicos de dicha profesión.

De tal forma, en casos como el presente, donde se evidencia un conflicto concreto, corresponde determinar qué norma prevalece en el caso. Así, entiendo pertinente determinar el contenido de las normas en crisis ya que se advierten cuestiones propias del ámbito provincial (tales como la creación y el funcionamiento del colegio profesional, por ejemplo), así como otras atinentes al nacional (requisitos vinculados a quiénes pueden ejercer la profesión de corredores, etc.).

De tal forma, advierto que la cuestión en análisis se vincula justamente con los requisitos fundamentales sobre quiénes pueden ejercer la actividad de corretaje a través de una persona jurídica, cuestión que se relaciona con la idoneidad y responsabilidad profesional en el ejercicio de la actividad, lo que requiere homogeneidad a nivel nacional y por tanto debe regirse por dicha norma, a fin de garantizar la protección de los usuarios y la integridad del mercado. De otra forma podría llegarse al supuesto de que, personas no matriculadas, ejerzan indirectamente la profesión a través de una estructura societaria y en franco fraude a la ley.

De tal forma, la ley nacional establece un estándar mínimo de idoneidad profesional que debe ser respetado en todo el territorio nacional, sea a través de una persona humana o una

⁶CSJN, 24/11/1998.



Poder Judicial

jurídica.

Definido entonces que el recaudo que prima en el caso concreto es el establecido por la norma nacional, claramente puede advertirse de las constancias de la causa que la actora no cumplimenta los mismos dado que no todos son integrantes se encuentran matriculados como corredores (conforme constancias obrantes a págs. 199) y su objeto social no se limita a la actividad de corretaje (conforme constancias obrantes a pág. 203).

A partir de dicha conclusión, deviene inexorable la aplicación de la sanción impuesta por el art. 33 de la ley 20.266 dado que la actora no cuenta con la debida matrícula habilitante, requisito legal de orden público que no puedo dejar de lado sin incurrir en un supuesto de arbitrariedad⁷. Cabe en este punto destacar, como lo hace la demandada Sancor en su alegato a pág. 404, que el mismo Colegio Profesional informa que si bien la actora se encuentra inscripta en el mismo, lo es en el marco del registro de sociedades y nombres de fantasía, pero no como corredora (ver pág. 239).

Ratifica lo reseñado el padrón del Colegio, al cual he accedido a través de su página web, donde al ingresar la referencia Dunod al listado de matriculados se enuncia a los corredores que integran dicha inmobiliaria, pero no a la actora⁸. En tal sentido ya ha reseñado nuestra jurisprudencia que las consultas efectuadas por el magistrado a los

⁷7CSJSE, 30/04/2019, “GOROSITO, VICTOR HUGO c/ INVERSORA SANTA ESPERANZA S.A.” Reg.: A y S t 289 p 481/484, citando el Acuerdo 110 del 4 de mayo de 2018 CCyC de Santa Fe, sala II.
⁸<https://cocir.org.ar/paginas/matriculados>

Nombre	Matrícula	Sello	Inmobiliaria	Dirección	Teléfono / Email
GARIBOLDI, MARÍA ● HABILITADO	2090		DUNOD SA	CORDOBA 2434 (2000) ROSARIO, SANTA FE	4204500
GARIBOLDI, SEBASTIAN ANDRES ● SUSPENSO VOLUNTARIO	256		DUNOD SA	CORDOBA 2434 ROSARIO SANTA FE (2000) ROSARIO, SANTA FE Ver mapa	
GARIBOLDI, GASTON ADRIAN ● HABILITADO	257		DUNOD SA	CORDOBA 2434 ROSARIO SANTA FE 2434 (2000) ROSARIO, SANTA FE Ver mapa	341 4204534 ventas@dunod.com.ar
GARIBOLDI, ANDRES ROBERTO ● HABILITADO	7		DUNOD S.A	CORDOBA 2434 ROSARIO SANTA FE 2434 O O (2000) ROSARIO, SANTA FE Ver mapa	3414204500 andres@dunod.com.ar

sitios web constituyen el reflejo de su tarea de comprobación de los relatos de los hechos y los argumentos aportados por las partes en la causa... No debe perderse de vista que las reglas de la experiencia y de la sana crítica siempre han de tener un rol preponderante a la hora de juzgar, y el magistrado no puede mantenerse ajeno a los hechos notorios ni a la realidad social⁹.

De tal forma, y dado que el art. 33 de la Ley 20.266. en su párrafo final dispone que los que no tengan las calidades exigidas para ejercer el corretaje, no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista en el art. 37, ni retribución de ninguna especie, considero que la sociedad accionante no está legitimada para reclamar comisión alguna por servicios prestados como corredora, correspondiendo hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa planteada.

En este sentido, nuestro Máximo Tribunal ya ha dejado sentado, que la inobservancia de la exigencia legal relativa a la inscripción en la matrícula de corredores impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican a tales actividades, priva del derecho a percibir comisión y no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa sobre el punto con sustento en el principio de autonomía de la voluntad¹⁰.

Admitida entonces la excepción planteada, resulta abstracto proseguir con el análisis de los restantes argumentos y defensas esgrimidos.

En razón de lo expuesto, **RESUELVO: 1)** Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa de DUNOD S.A. en los presentes declarando abstracto el análisis del resto de las defensas y argumentos esgrimidos. **2)** Imponer las costas al vencido (arg. Art 251 CPCCSF). **3)** Regular los honorarios del Dr. Leonardo Daniel Rucci y de la Dra Valeria Hebe Fanuele – en proporción de ley- en 277,48 JUS equivalentes a \$ 26.074.427,09. Regular los honorarios del Dr. Roberto Laureano Casadei en 277,48 JUS equivalentes a \$ 26.074.427,09. Regular los honorarios del Dr. José María Agú Theler y

⁹ CCyC de Rosario, sala II, “Abbati, Esteban c/ Volkswagen”, Acuerdo 274 (19/09/2023).
¹⁰CSJN, in re “Caracciolo, Ernesto y otro c/ San Luis, Provincia de s/ Cobro de Comisión”, del 17/03/1987.



Poder Judicial

Raúl Ramiro Ferreyra García – en proporción de ley- en 277,48 JUS equivalentes a \$ 26.074.427,09. Dichas sumas deberán ser canceladas dentro del plazo de 5 días corridos desde su notificación. Firme que estuviere esta resolución ya no procederá la actualización mediante el mecanismo del art. 32 de la ley 6767 y sus modificatoria (Unidad jus), devengando, a partir de la mora un interés equivalente a la tasa activa para operaciones de descuento de documentos del NBSF SA capitalizada (art. 767, 768, 772 del Código Civil y Comercial de la Nación). Vista a Caja Forense y Caja de Seguridad Social. **4)** Regular los honorarios de la perito caligráfico Patricia Laura Gomez en \$7.822.328 y del perito informático Ignacio Marini en \$7.822.328. Insértese y hágase saber.

**PROSECRETARIA
VALERIA BELTRAME**

Juez:
**DR. MARCELO C. M.
QUAGLIA**