



Poder Judicial



S Y J NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS Y OTROS C/ BECCACECE,
FEDERICO LUIS Y OTROS S/ DEMANDA ORDINARIA

21-02942319-6

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 2da. Nom.

N°876

ROSARIO, 09/10/2023

Y VISTOS: Los autos caratulados: “**S Y J NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y OTS C/ BECCACECE FEDERICO LUIS Y OTS S/ DEMANDA ORDINARIA**”, Expte. N° 260/2021, que vinieron a despacho para el dictado de sentencia.

S Y J NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS, continuadora de S Y J NEGOCIOS INMOBILIARIOS SRL, titular de la franquicia RE/MAX EXCLUSIVO y **ACERO Y ASOCIADOS SAS**, titular de la franquicia RE/MAX MONUMENTO, por apoderados, promovieron demanda por cobro de comisión inmobiliaria contra LAURA CECILIA VILLA y contra FEDERICO LUIS BECCACECE, para que se los condene a abonar a cada uno de ellos el 3% del precio de la compra venta del inmueble sito en calle 9 de julio 3731 de Rosario que realizaron ambos demandados evadiendo *ex profeso* el pago de la comisión de las inmobiliarias intervinientes (fs. 17 vta./26, e/c 5.033/21).

Aclararon que S y J Negocios Inmobiliarios SAS lleva adelante la actividad inmobiliaria con la franquicia RE/MAX EXCLUSIVO y reclama a Laura Villa la suma de U\$S7.650, equivalentes al 3% de venta más IVA, sobre el valor escriturado, mientras que Acero y Asociados SAS lleva la actividad inmobiliaria con la franquicia RE/MAX MONUMENTO y reclama a Federico Beccacece la suma de U\$S7.650, equivalentes al 3% de venta más IVA, sobre el valor escriturado.

Relataron que son dos inmobiliarias interrelacionadas, que asesoraron respectivamente a sus clientes (una, por la vendedora, RE/MAX EXCLUSIVO, y otra, por la compradora, RE/MAX MONUMENTO) todo referido a una misma propiedad, en torno a la cual

giró la operatoria de compraventa; y que los demandados son quienes requirieron los servicios de las inmobiliarias, Villa, para vender y en relación a RE/MAX EXCLUSIVO, y Beccacece, a fin de comprar, vinculándose con RE/MAX MONUMENTO.

Continuaron diciendo que S y J Negocios Inmobiliarios SAS es una sociedad debidamente constituida e inscripta, presidida por Sebastián Franco Pellegrini, corredor inmobiliario inscripto, que fue contratada por la demandada Laura Villa para vender su inmueble de calle 9 de Julio 3731 de Rosario; para lo cual, el 13/08/2019, Villa firmó una autorización de venta exclusiva a favor de RE/MAX EXCLUSIVO, a partir de lo que el corredor comenzó con su trabajo, realizó la publicación, recabó documentación y procedió a exhibir el inmueble; y que entre las personas a quienes les fue exhibido, se encontraba quien resultó ser el comprador, el co demandado Sr. Beccacece. Aclaró que, para la muestra del inmueble, la inmobiliaria cuenta con personas que asisten a tal único efecto, y que en este caso, el gestor comercial que había intervenido por RE/MAX EXCLUSIVO había sido Ariel Solans.

Siguieron narrando que Acero y Asociados SAS también es una sociedad debidamente constituida, titular de la franquicia RE/MAX MONUMENTO, cuyo objeto es la intermediación en servicios inmobiliarios y se encuentra presidida por Pablo Hernán Utrera, mientras que Mabel Acero, corredora inmobiliaria inscripta, actúa en carácter de administradora suplente; que el co demandado Beccacece había contactado al gestor comercial de la inmobiliaria RE/MAX MONUMENTO, Javier Alejandro Biagi, con quien llevó adelante la gestión comercial del inmueble y que todo esto estaba probado a través de constatación efectuada por escribano público sobre la conversación de WhatsApp, mensajes enviados y recibidos, con “Fede Becassese”, N° 54 9 341 225-0260, por la propiedad de calle 9 de julio 3700, y que de dicho diálogo surgía que Biagi había hecho el contacto, que le exhibieron la propiedad a Beccacece el 30/08/19 a las 17:30 hs. y que, luego, éste se mostró muy interesado y realizó ofertas por mensajes. Pero luego, las partes consumaron por sí solas el negocio



Poder Judicial

presentado y no abonaron la comisión pactada.

Sostuvieron que la labor del corredor le confiere el derecho a cobrar remuneración, que la comisión se devenga desde que las partes acuerdan la operación y que se adeuda aunque el corredor no concluya el contrato, conforme artículo 1.352 inc. c) C.C.C., y que las partes realizaron solapadamente la escrituración, por lo que las actoras desconocen el precio exacto. Ofrecieron prueba. Fundaron en derecho. Efectuaron reserva de recursos.

LAURA CECILIA VILLA compareció por apoderado (fs. 29, e/c 6.361/21) y también, **FEDERICO LUIS BECCACECE**, por apoderado (fs. 34, e/c 6.363/21). Este último interpuso excepción de falta de personalidad del actor y de falta de legitimación activa como artículo de previo y especial pronunciamiento (fs. 40/41, e/c 7.240/21), lo que fue resistido por la parte actora (fs. 45 vta./50, e/c 7.731/21; fs. 85/86, e/c 17.117/21).

El excepcionante argumentó que la actora carecía de personalidad y de legitimación activa por cuanto -en dichos de la actora- quien llevó adelante la gestión comercial del inmueble en cuestión fue Javier Alejandro Biagi, “gestor comercial” de la inmobiliaria RE/MAX MONUMENTO, y no la actora denominada “ACERO Y ASOCIADOS SAS”, ni Pablo Hernán Utrera ni Mabel Acero, que no existió acto jurídico alguno toda vez que la actividad de corretaje era estrictamente individual, y el corredor debía ser mayor de edad, tener título habilitante y rendir examen de idoneidad; que cierta jurisprudencia admitía la constitución de sociedades a tal fin pero exigía que todos los socios fueran corredores a fin de reconocerles derecho de comisión; que un corredor matriculado no podía inscribir en los registros del colegio de Corredores como nombre de fantasía propio a una marca registrada de titularidad de una o dos sociedades, no habilitadas para ejercer el corretaje en la República Argentina, y que la franquicia inmobiliaria RE/MAX hacía ejercicio ilegal de la profesión, debido a que no estaba legalmente habilitada para ejercer el corretaje ni

inscrita en los registros del Colegio de Corredores, y esto por cuanto el contrato de franquicia celebrado por las sociedades de mención poseía objeto nulo e inoponible. Señaló también que no se había presentado factura, recibo y/ factura electrónica alguna que hubiere sido emitida a nombre del excepcionante, donde conste el monto pretendido y el concepto del mismo.

La actora contestó que la ley provincial N° 13.154, art. 9, establecía que la actividad de corretaje podía ser desarrollada por sociedades, las cuales debían contar entre sus socios con un corredor inmobiliario, quien sería responsable en forma personal. Afirmó que la sociedad ACERO Y ASOCIADOS S.A.S. se encontraba inscrita en el Registro Público de Comercio, y que la Sra. Acero y el Sr. Utrera integraban el órgano de administración y ejercían la representación legal de la sociedad, todo conforme surgía de las constancias obrantes en los apiolados sobre aseguramiento de pruebas. Desarrolló que el Sr. Biagi participó en la gestión comercial del inmueble, bajo las órdenes y la supervisión de la corredora inmobiliaria Mabel Acero, que era quien llevaba adelante la firma de reservas, aceptaciones, contraofertas, supervisión de entrega de fondos, firma de boletos y demás tareas como en cualquier otra inmobiliaria del país. Negó que la falta de exhibición de factura a nombre del demandado modificara o perjudicase la posición de reclamante de la actora. Afirmó que Mabel Acero tenía matrícula habilitada bajo el número 853 del COCIR, lo que habilitaba plenamente a llevar adelante la sociedad ACERO Y ASOCIADOS S.A.S.

Por resolución N° 131 del 21/02/22, decidí que las excepciones planteadas hacían a la cuestión de fondo y, en consecuencia, debían resolverse en la sentencia, por cuanto la falta de acción y la falta de legitimación para obrar no resultaban manifiestas (fs. 88/89).

Se corrió traslado para contestar la demanda y FEDERICO LUIS BECCACECE negó todos los hechos, derechos y pruebas invocadas por las actoras (fs. 92/97). En la verdad de los hechos, relató que jamás había celebrado contrato alguno de corretaje inmobiliario,



Poder Judicial

ni con RE/MAX EXCLUSIVO, ni con RE/MAX MONUMENTO, ni con los socios de las sociedades anónimas simplificadas que decían ser franquiciadas de RE/MAX y menos aún con el Sr. Javier Biagi. Sostuvo que ninguno de los mencionados revestía carácter de corredor inmobiliario, de allí que cualquier tipo de exigencia de pago de comisión por gestiones de venta resultaba inexistente. Según sus propios dichos, solamente la Sra. Acero contaría con matrícula inscripta en el Colegio de Corredores inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, y bajo ningún concepto aparece como interviniendo en la compraventa descripta, que tampoco estaba demostrado el vínculo contractual entre Biagi y Acero, todo lo cual es demostrativo de la irregularidad de la “actividad” comercial llevada a cabo, pretendiendo, además, justificar “la falta de emisión de factura o recibo”.

Resaltó que los actores reconocieron no contar con autorización por escrito de parte del Sr. Beccacece. Si bien pudo, o no, existir relación alguna entre la vendedora y quienes dicen ser corredores inmobiliarios, la misma no podía hacerse extensiva al Sr. Beccacece como co demandado, toda vez que no existía ningún tipo de acto que demostrase la relación comercial referida a la venta de la propiedad adquirida por éste, ni quedó demostrada la función de corretaje inmobiliario, ni que existiese una autorización de compra de parte de Beccacece. Resaltó que, de considerarse la intervención del Sr. Biagi, debía indagarse si debía ser remunerada, porque no era corredor inmobiliario.

Sostuvo que no infería por qué razón las actoras pretendían un cobro, si no había habido cumplimiento o resolución, y que debía demostrarse que el incumplimiento no se debía a uno propio. En conclusión, que no existía relación contractual o deuda y que había mediado incumplimiento de las actoras, al no revestir el carácter de corredores inmobiliarios, pretendiendo ser acreedoras sin causa que las justifique. Ofreció prueba. Fundó en derecho. Planteó cuestión federal.

LAURA CECILIA VILLA contestó la demanda (fs. 99/103, e/c 2.729/22). Dedujo falta de legitimación activa de la co -

actora S Y J NEGOCIOS INMOBILIARIOS (SYJ), subsidiariamente, planteó la nulidad absoluta de la autorización y solicitó el rechazo de la demanda. Negó todos los hechos y derecho invocados. Sostuvo que SYJ no había tenido ninguna intervención en los hechos, actos y documentos presentados por la actora, incluso la autorización presentada, cuya autenticidad y validez negaba, había sido extendida a favor de Sebastián Pellegrini, quien a su vez invocó una representación de una oficina “RE/MAX Exclusivo”, sin contar esta última con personalidad jurídica ni autorización para ejercer el corretaje. Expresó que SYJ no era titular de los derechos invocados, que la falta de legitimación activa era evidente y que, por tanto, el reclamo carecía de sustento.

Denunció ilicitud de la actividad de la actora y del corredor Pellegrini, que ni SYJ ni Pellegrini intervinieron en la operación que describían, ni siquiera firmó la autorización presentada, que además, según la actora, había intervenido Ariel Solans, que según su propia página es un gestor comercial y que la actividad del corredor es personal e indelegable y que Pellegrini había sido condenado por el Tribunal de Ética y Disciplina del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario por inducir a personas no matriculadas como corredores a realizar actividades de corretaje inmobiliario. Todo bajo el paraguas de la franquicia RE/MAX cuya actividad fue declarada ilícita por la IGJ (aunque esta decisión estaría apelada).

Sostuvo que quien acude a una inmobiliaria a requerir servicios reviste calidad de consumidor y por tanto cobra relevancia la apariencia que se genera y el deber de informar de forma suficiente y adecuada y que en este caso se violó el deber de buena fe y de información porque la actora no tiene ningún vínculo con la demandada, que sólo trajo una autorización a favor del corredor Sebastián Pellegrini, que no invocó actuar en representación de SYJ sino de “RE/MAX EXCLUSIVO”, que para lo único que sirvió fue para que un gestor comercial realizara una actividad de intermediación para la que no está autorizado, lo que es un obstáculo para recibir retribución.



Poder Judicial

Resaltó que el consumidor va a RE/MAX, franquicia ilegal, de lo que no se le informa y a quien lo atiende un gestor comercial (no matriculado), le requieren firmar una autorización, pero toda la negociación la realiza un agente comercial en forma prohibida por la ley y que nada de esto se le hace saber.

Planteó la nulidad absoluta de la autorización, que está confeccionada en un formulario predispuesto por quien presta los servicios inmobiliarios y que la demandada es consumidora. Allí se consignó que se abonaría a “RE/MAX EXCLUSIVO” una comisión, pero que no es una persona jurídica, por lo que no puede tener derecho a comisión alguna y que, además, según los términos de la cuestionada autorización, la comisión se devengaría al momento de la firma del boleto, situación que no se cumplió. Además, la exclusividad era por 120 días hábiles y la operación se celebró días después de vencido el plazo sin intervención de RE/MAX o de SYJ o Acero, Pellegrini o Solans. Planteó cuestión constitucional.

Las actoras contestaron el traslado de la falta de legitimación activa y pasiva deducidas (fs. 106/109, e/c 4.159/22). Expresaron que Sebastián Pellegrini es presidente de “SYJ Negocios Inmobiliarios SAS” y que dicha sociedad es titular de la franquicia “RE/MAX EXCLUSIVO”, tal como surgía del aseguramiento de pruebas. Además, “SYJ Negocios Inmobiliarios SAS” es una sociedad debidamente constituida que tiene por objeto la actividad inmobiliaria. También, que la ley 13.154 regula la actividad del corredor inmobiliario, y en su artículo 9 admite las sociedades que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, siendo requisito que cuenten entre sus socios con un corredor inmobiliario, lo que cumplió debido a que Sebastián Pellegrini es corredor inmobiliario matriculado.

Sostuvo que no había actividad ilícita ni de “RE/MAX EXCLUSIVO” ni del corredor Pellegrini, que “SYJ NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS” a través de su socio y corredor

inmobiliario procedió a la publicación del inmueble, recabó su documentación, y exhibió la propiedad a varios compradores, entre ellos a Beccacece. Sostuvo que no había actividad ilícita y que la CSJSF se había ocupado en su jurisprudencia de la forma en la que RE/MAX desarrolla sus actividades, entendiendo que no había fraude o violación a la ley, que no había ejercicio ilegal de la profesión y no correspondía nulificar ningún instrumento suscripto por la demandada. Reiteró cuestión constitucional.

El presente juicio se enmarca dentro del trámite de la oralidad (acordada N° 48/2017 y modificaciones de la Excma. Corte Suprema de Santa Fe). Se abrió la causa a prueba (fs. 111), el 25/08/2022 se realizó la audiencia de proveído (fs. 121/122) y, el 11/04/2023, audiencia de producción (fs. 164), en donde se clausuró la etapa probatoria y se corrió traslado para alegar. Las partes acompañaron los alegatos (fs. 165, 167 y 168) y se llamó autos para sentencia (fs. 171), el que quedó firme y consentido, por lo que, los presentes quedaron en estado de sentenciar.

Y CONSIDERANDO: Aclaración. He examinado a fondo y en forma exhaustiva y minuciosa la totalidad de las pruebas producidas en autos. No obstante ello, aclaro que me referiré únicamente a la necesaria y conducente para la solución del conflicto planteado, tal como lo admite reiterada y pacífica jurisprudencia de nuestros tribunales. Así, “Los jueces no están constreñidos a ponderar todas las probanzas aportadas al proceso, sino solamente aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones, ni tampoco lo están a tratar todos los motivos expuestos ni analizar los argumentos allegados por las partes y que a su juicio no resulten decisivos.”¹

Lo acordado y la cuestión a resolver. No está en discusión que la Sra. Villa vendió su propiedad de calle 9 de Julio 3731 al Sr. Beccacece, que Villa acudió a la oficina de “RE/MAX EXCLUSIVO” y que extendió una autorización de venta a Sebastián Pellegrini. Tampoco se discute que Beccacece tomó conocimiento de que Villa tenía la propiedad

1 CCCSF, S1°, 5/9/89 “Banco de crédito Comercial c/ Pío y Yezzia SC y ots., citado por GARCIA SOLA, en *Código Procesal Civil y comercial de la provincia de Santa Fe, análisis doctrinario y jurisprudencial*, PEYRANO, Jorge (Dir.) - VAZQUEZ FERREYRA, Roberto (Coord), Juris, 1° reimpresión, pag. 693.



Poder Judicial

en venta a través de Javier Biagi.

Lo que se discute es si la actora SyJ NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS está legitimada para reclamar a Villa, si la actora ACERO Y ASOCIADOS SAS lo está para reclamar a Beccacece, y si ambas tienen derecho a reclamar comisión, ya que los demandados plantean que la actividad fue realizada por sociedades cuyos miembros no son todos corredores inmobiliarios, que la actividad de corretaje no fue realizada personalmente por los corredores inmobiliarios sino por "agentes", que la franquicia inmobiliaria "RE/MAX" configura ejercicio ilegal de la profesión por no estar inscripta como corredor y que no se había facturado el trabajo. Además, que la autorización de venta otorgada por Villa era nula y Beccacece no había otorgado ninguna autorización escrita, que la autorización establecía que la comisión se devengaría el momento de la firma del boleto y esto no sucedió y que la exclusividad era por 120 días hábiles y la operación se celebró con posterioridad.

La solución. SyJ NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS invocó ser una sociedad debidamente inscripta en el Registro Público de Comercio y ser titular de la franquicia "RE/MAX EXCLUSIVO" y que, en dicho carácter, actuó como corredora inmobiliaria, intermediando en el negocio de la demandada Villa.

El Registro Público de Comercio informó que "S Y J NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS" tiene por objeto la compra, la venta, el alquiler, la administración y/o el desarrollo de bienes urbanos y/o rurales, públicos y/o privados, servicio de consultoría, mercadeo, compra, adquisición y explotación de franquicias con esas actividades y que Sebastián Franco Pellegrini es socio y administrador (fs. 140 vta.). RE/MAX, por otro lado, informó que "S y J NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS" tiene autorización para utilizar la marca RE/MAX, que utiliza la denominación "RE/MAX EXCLUSIVO" (fs. 143).

El Registro Público de Comercio también informó que "ACEROS Y ASOCIADOS SAS" tiene por objeto servicios

inmobiliarios de intermediación, negociación, compra, venta, permuta, asesoramiento y administración de bienes y obras bajo cualquier modalidad, y las actividades vinculadas a bienes inmuebles, incluidas todas las actividades de la ley 13.154, servicios vinculados o complementarios, y que Mabel Acero es socia y administradora (fs 141). RE/MAX, a su vez, informó que “ACERO Y ASOCIADOS SAS” tiene autorización para utilizar la marca RE/MAX, que utiliza la denominación “RE/MAX MONUMENTO” (fs. 143).

La co demandada Villa sostuvo que SyJ no había tenido intervención en los hechos, actos y documentos presentados por la actora, y que incluso, la autorización presentada, de la cual acusó su nulidad y cuya copia obra a fs. 23 del aseguramiento de pruebas y quedó reconocida conforme acta de proveído, había sido extendida a favor de Sebastián Pellegrini, quien a su vez invocó la representación de una oficina “RE/MAX Exclusivo”, sin contar esta última con personalidad jurídica ni autorización para ejercer el corretaje.

El artículo 1.346 C.C.C.N., en su parte final establece que *“Pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas”*. Las actoras son personas jurídicas y, como tales, actúan a través de sus órganos. En un caso, Sebastián Pellegrini acreditó que es socio y administrador de SYJ Negocios Inmobiliarios y que, cuando contrató con Villa, le requirió la firma de una autorización en donde expresamente constaba que actuaba en representación de la oficina denominada “RE/MAX EXCLUSIVO”, que es el nombre “fantasía” o comercial con que la oficina es conocida en plaza y no el nombre de la persona jurídica titular de ese derecho patrimonial. Tal proceder no torna en ilícita la actividad o en no existente la relación jurídica de Villa con la sociedad actora. Esta forma de actuación es posible, y todo lo que no está prohibido, está permitido (art. 19 C.N.).

Así como el nombre de la sociedad es un atributo de su personalidad que la individualiza y distingue del conjunto de socios, lo que debe diferenciarse del nombre comercial y de la enseña o emblema



Poder Judicial

que identifica al establecimiento. "Esta consiste en el signo distintivo (cartel, letrero, etc.) que suele colocarse al frente o en un lugar visible del local y que se forma, por lo general, con palabras o con figuras o con ambas especies a la vez (...) la enseña figura enumerada entre los elementos del fondo de comercio por el art. 1º de la ley 11867."² "El nombre de la sociedad no puede ser confundido con el nombre comercial. Este es un elemento del fondo de comercio que identifica el establecimiento industrial o comercial en el ámbito del tráfico mercantil y como tal constituye un derecho patrimonial del comerciante."³

En la audiencia de producción, declaró el testigo Javier Biagi, quien dijo que trabajó en "ACEROS Y ASOCIADOS" desde el año 2017/2018 hasta agosto de 2022, que conocía a Federico Beccacece. Relató que un día Beccacece lo consultó porque quería comprar una propiedad, que inició una búsqueda según los parámetros que Beccacece pretendía y le mostró varias propiedades, hasta que surgió la propiedad de Villa, de calle 9 de Julio al 3800/3700 y se la mostró, que Beccacece fue al inmueble con el testigo, que ésa era su tarea, que Beccacece se mostró interesado en la casa y que luego, en conversaciones personales y en el chat, hubo un intento de ofertar, pero que en la inmobiliaria las ofertas las hacían formales, por escrito y en la oficina, con la firma del corredor inmobiliario, que luego Beccacece terminó adquiriendo el inmueble por su cuenta y que lo descubrieron tiempo después por otro medio. Relató que la casa la tenía a la venta un compañero, Ariel Solans, que es el que tenía el contacto con la vendedora y el testigo tenía el contacto con el comprador y que no sabía cómo Ariel había tomado conocimiento de que Beccacece la había comprado. Agregó que todo esto estaba en los chats. Explicó que RE/MAX es una red inmobiliaria, que era trabajador autónomo, que no era corredor, sino gestor inmobiliario, que contactaba gente y unía a las partes para ver si se concretaba la operación y ahí actuaba el corredor, que él era "promotor" y hacía publicaciones, contactaba gente y a las partes, que en ese caso no se

² FONTANARROSA, *Derecho comercial Argentino*, Zavalía, T.1, pag. 222/223.

³ NISSEN, Ricardo A. *Curso de derecho societario*, AdHoc, Bs.As., 2003, pag. 101.

generó la operación, por eso no se emitió factura, que el negocio se terminó haciendo por afuera (minuto 02:41 a 10:30).

La declaración testimonial de Biagi antes transcrita es consistente con la constatación notarial pasada por ante Escribano Petrini (obrante en la medida de aseguramiento de pruebas que se encuentra unida por cuerda), de la que surge la conversación por WhatsApp de Jorge Biagi con un contacto denominado “Fede Beccasese”, desde agosto 2019 a setiembre 2019 y en relación a la propiedad objeto de la venta, y luego dos preguntas de Jorge a “Fede”, de marzo de 2020 preguntándole si había adquirido la propiedad, no hubo respuesta (fs. 7/21).

Los mensajes constatados por escribano también fueron comprobados con la pericial informática. El técnico examinó el teléfono personal del Sr. Javier Biagi, línea 543413084184, y extrajo el intercambio de WhatsApp con la línea 543412250260. Analizó el contenido y concluyó que no observaba indicios de adulteración y/o modificación. Y transcribió la conversación con el número telefónico 341 2250260, que arrancaba el 31/05/19 y seguía hasta el 19/09/19, y luego había dos mensajes del 07/03/20. Javier le decía, el 04/06/19, que la búsqueda estaba ingresada en el sistema y que, cada vez que entrara algo con esas características, se lo iba a avisar, y el 27/08/19 se citaron en la propiedad de 9 de Julio 3731. Beccacece le manifestó al perito no poseer chats de ninguna especie y que su línea celular era efectivamente el número 54 341 2250260.

Asimismo, en su confesional, Beccacece reconoció que había comprado la vivienda de calle 9 de Julio 3731 de Rosario (1º), a Laura Villa (2º), y que había tenido la línea celular número 341 2250260, que era actualmente su línea, no recordaba desde cuándo.

La co demandada Villa también adujo en su defensa que no había ninguna prueba de que Pellegrini hubiese realizado intermediación alguna y que, contrario a ello, del propio relato de la actora surgía que quien habría intervenido era Ariel Solans, quien según la página de RE/MAX, es un gestor comercial.



Poder Judicial

De igual forma, el co demandado Beccacece sostuvo que el que llevó adelante la gestión comercial del inmueble fue Javier Biagi, “gestor comercial” de la inmobiliaria “RE/MAX Monumento” y no “ACERO Y ASOCIADOS SAS” y que no habían actuado ni Pablo Utrera ni Mabel Acero y que la actividad de corretaje era estrictamente individual.

A los argumentos opuestos por Beccacece aplica lo antes dicho. El artículo 1.346 C.C.C.N. admite que pueda actuar como corredor una persona jurídica y que ésta lo hace a través de sus órganos y, a su vez, el corredor puede disponer de colaboradores, que no necesariamente deben ser empleados en relación de dependencia.

En el caso, Mabel Acero probó que es socia administradora de “ACERO Y ASOCIADOS SAS”, y que en el mercado y para sus actividades esta sociedad utiliza la denominación RE/MAX MONUMENTO, lo cual es lícito y permitido, no prohibido (art. 19 CN). Además, es posible que el corredor inmobiliario cuente con colaboradores.

El testigo Biagi declaró que había trabajado para “ACERO Y ASOCIADOS SAS” como trabajador autónomo, que no era corredor, sino gestor inmobiliario, o “promotor” y, tal como lo dijera nuestro máximo tribunal provincial, "la exigencia de imponer a las personas autorizadas para ejercer el corretaje una modalidad de contratación (que sus colaboradores revistan el carácter de socios o se hallen en relación de dependencia, excluyendo la vinculación mediante contratos de locación de servicios) carecería de base legal, ya que ni la ley nacional 25.028 ni el Código Civil y Comercial de la Nación imponen al corretaje dichas limitaciones."⁴ Y, que "nada impide que pueda contar con colaboradores -más allá de la denominación con la que se los individualice o el vínculo jurídico que los una- para la realización de las tareas propias de la inmobiliaria, los cuales -por lo demás- no concluyen los negocios, por ser

4 CSJSF, 03/12/19, T. 294, F. 363/383, “Hogner Carolina s/ Recurso de inconstitucionalidad en carpeta judicial Hogner, Carolina s/ Planteo de inconstitucionalidad artículo 47 ley 10160 y apelación de resolución del 15/6/15 tribunal de disciplina y ética profesional del colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe de la 1ª Circunscripción s/ recurso inconstitucionalidad”.

este acto propio de la corredora -tal como se reconoce en la sentencia atacada”⁵.

El co demandado Beccacece, al oponer la excepción de falta de legitimación, reconoció que la gestión comercial del inmueble la había llevado adelante Biagi, cuestión que no negó cuando contestó la demanda. Asimismo, sostuvo que cierta jurisprudencia admitía la constitución de sociedades para el corretaje pero exigía que todos los socios fueran corredores a fin de reconocerles el derecho a la comisión.

Como señalé previamente, el CCCN acepta, de manera expresa, que el corretaje sea desempeñado por personas jurídicas. La ley 25.028 impuso nuevas reglas en materia de corretaje, a través de la incorporación de los arts. 31 a 38 del decreto-ley 20.266/73. El artículo 31 estableció la aplicación a los corredores de las mismas reglas que ese decreto ley fijaba para los martilleros. "Los artículos 15, 16 y 31 del decreto-ley 20.266/73 no se han derogado y deben interpretarse de manera coordinada y armónica con el artículo 1.346, CCyC, el cual permite el desempeño del corretaje por personas jurídicas."⁶

Así, el art. 15 de la ley de martilleros (ley 20.266 del 10/04/73) dispone que éstos pueden constituir sociedades de cualesquiera de los tipos previstos en el Código de Comercio, excepto cooperativas, con el objeto de realizar exclusivamente actos de remate. Luego, la ley 25.028 en su artículo 31 dispuso que "*Sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil y de la legislación local, es aplicable al ejercicio del corretaje lo dispuesto en esta ley respecto de los martilleros, en todo lo que resulte pertinente y no se encuentre modificado en los artículos siguientes.*" Así, "En consecuencia, al referirse a personas jurídicas en general, sin ninguna restricción o limitación, el artículo resulta más amplio que los artículos 15 y 16 del decreto – ley 20.266 pues avala que cualquier persona jurídica desarrolle actividades de corretaje, por lo que se incluye, entonces, a las sociedades y a las cooperativas. De las normas mencionadas (arts. 15 y 16 decreto – ley 20.266) surgen dos condiciones

5 CSJSF, 03/12/19, T. 294, F. 363/383, "Hogner Carolina" antes citada, del voto del Dr. Spuler.

6 LORENZETTI, Ricardo Luis, *Tratado de los contratos*, Rubinzal Culzoni, parte Especial, T. II, pag. 185.



Poder Judicial

que perduran: (i) las personas jurídicas que desempeñen la actividad deben tener por objeto exclusivo realizar actos de corretaje y (ii) deben encontrarse integradas exclusivamente por corredores matriculados."⁷

Sin embargo, en la provincia de Santa Fe, rige la ley 13.154 (del 18/11/2010) que, en su artículo 9, establece que los corredores pueden formar sociedades y por lo menos entre sus socios debe haber un corredor inmobiliario: *"Las sociedades que tengan por objeto el corretaje inmobiliario deberán contar entre sus socios con un corredor inmobiliario quien será el responsable en forma personal en los términos de esta ley."*

Esta norma es posterior a las leyes 20.266 y 25.028 y, además, es coherente con lo establecido por el artículo 31 de la ley 25.028, que da prevalencia a lo dispuesto en la legislación local, como así también es compatible con el criterio amplio del art. 1.346 del C.C.C.N. Por lo demás, no fue planteada la inconstitucionalidad de la ley provincial 13.154 y no observo circunstancias que ameriten tal examen de oficio.

Por tanto, la objeción citada por el excepcionante puede ser aplicable a otras provincias y jurisdicciones, mas no en la nuestra, donde expresamente, la ley provincial, avalada por la nacional, permite que las sociedades de corredores no estén constituidas exclusivamente por corredores matriculados, bastando con que uno de los socios lo sea.

En el presente caso, el Colegio de corredores inmobiliarios informó que la Sra. Mabel Acero está matriculada desde el 17/04/12, y el Sr. Sebastián Pellegrini, desde el 25/11/11, por tanto ambas sociedades están correctamente constituidas (fs. 152).

Luego, Beccacece señaló que las actoras reconocieron no contar con autorización por escrito de parte de éste. Sin embargo, tal constancia escrita no es un elemento esencial del contrato, ni es un requisito *ad probationem*. La actividad de intermediación puede probarse por cualquier medio, lo que sucedió con la prueba antes referida

⁷ LORENZETTI, Ricardo Luis, Ob. Cit., pag. 185.

(testimonial de Biagi, constatación notarial de línea de WhatsApp y pericia informática).

Así, y en caso similar expresó la Alzada rosarina: "Como lo consignó la juzgadora anterior, entre sus caracteres cabe destacar que se trata de un contrato no formal, desde que la ley no exige una instrumentación específica a la que se encuentre sujeta la validez del contrato. En este sentido y en relación a lo sostenido por la recurrente en esta instancia, el artículo 36 inciso d) de la ley 20.266, concordantemente con lo previsto por el artículo 10 inciso 4 de la ley provincial 13.154, exigía que se consignaran por escrito las particularidades de la actuación del corredor. Sin embargo, dicha norma fue derogada expresamente al sancionarse el nuevo código de fondo, cuyo artículo 1.346 prevé además un modo tácito de conclusión del contrato cuando un corredor habilitado interviene en el negocio sin que medie protesta expresa de alguna de las partes. De manera tal que puede prescindirse de la forma escrita y acudir a cualquier medio a efectos de probar su celebración, términos y condiciones (...)"

"Pero incluso antes de la reforma, la jurisprudencia tenía dicho que no es menester que el corredor tenga autorización expresa del interesado a fin de poder exigir el pago de su comisión, bastando la conformidad tácita traducida en la simple aceptación de la intervención del intermediario sin protestas ni reservas y con el hecho de realizarse el negocio propuesto por el corredor, porque ello implica contratar con él implícitamente."

"Es que el corredor tiene derecho a la comisión correspondiente a una operación concluida, aunque no hubiera recibido el encargo de celebrarla, por cuanto con el solo hecho de poner en contacto a las partes hizo posible el acto, cuya realización hubiese resultado imposible de no haber mediado su labor de acercamiento. Ello así porque si bien la parte que no propone al corredor no se encuentra obligada a aceptar su mediación, para no verse comprometida a abonar la comisión debe manifestar su negativa en tiempo oportuno para que su silencio frente a la



Poder Judicial

actividad del mediador no pueda interpretarse como una conformidad tácita a su intermediación..."⁸

Beccacece también arguyó que la autorización establecía que la comisión se devengaría el momento de la firma del boleto y que no hubo suscripción de éste. Además, que la exclusividad era por 120 días hábiles y la operación se celebró con posterioridad.

El artículo 1.352 inc. c) del C.C.C.N. establece que la comisión se debe aunque el corredor no concluya el contrato, si inicia la negociación y el comitente encarga su conclusión a un tercero, o lo concluye por sí en condiciones similares. "La norma del artículo 1.352, CCyC, también protege la prerrogativa del corredor a percibir un honorario por sus tareas si no concluye en contrato mediado, en tanto haya iniciado la negociación y el comitente hubiera encargado su conclusión a un tercero o lo concluyera por sí mismo o en condiciones sustancialmente similares a las negociadas por el intermediario."⁹

En este caso, surge de la escritura N° 8 del 28/02/20 que el Sr. Beccacece y la Sra. Crer compraron a la Sra. Villa el inmueble de calle 9 de Julio, entre Castellanos y Constitución, en la suma de U\$S255.000 (fs. 135/137). Por la concomitancia temporal del acto y el monto de la operación, se puede concluir que fue consecuencia de la intermediación de la actividad de corretaje de las actoras. Hubo un aprovechamiento indebido de las tareas útiles que realizaron las corredoras intervinientes, ya que cumplieron eficazmente su labor y, en virtud de ello, las partes terminaron celebrando el contrato por su propia cuenta. "Se trata de proteger la actividad del corredor a fin de evitar actos de mala fe del comitente que quiera desentenderse del pago de la retribución delegando la conclusión del negocio a otro corredor o haciéndolo por sí mismo, aprovechándose indebidamente de las tareas útiles que hasta entonces haya realizado el corredor contratado."¹⁰

El testigo Fernández relató que acompañó a Federico

8 CCCR, Sala I, 13/12/2019, "Hiskin Balbina c/ Vitantonio Nicolás Eduardo s/ Cobro de pesos"

9 Lorenzetti, ob. Cit. Pag. 203

10 Lorenzetti, ob. Cit. Pag. 203.

al domicilio a ver la propiedad, que lo conocía a Beccacece desde 2011 y que entre diciembre de 2019 y enero de 2020 Federico le manifestó que quería mudarse y que a través de una vecina supo de la casa en venta. El testigo dijo que se dedicaba a ese tipo de negocios y fueron a la casa, tocaron timbre y ahí conocieron a la ex propietaria de la casa. Relató que ayudó a Beccacece en ese primer contacto que “gestionaron” y luego Beccacece siguió adelante con la operación, no sabía a través de qué vecina habían tomado conocimiento y que no vio cartelera (minuto 11:23 a 14:40).

De la confrontación de esta testimonial con la restante prueba antes examinada, surge que Beccacece ya había visto la propiedad con anterioridad, en agosto de 2019, con el Sr. Biagi. Puede ser que sea cierto lo relatado por el testigo Fernández, pero ello no excluye que haya sucedido la intermediación a través de la gestión de Biagi actuando por la co-actora ACEROS Y ASOCIADOS SAS.

Luego, la co demandada Villa sostuvo que Pellegrini había sido condenado por el Tribunal de Ética y que la actividad de RE/MAX había sido declarada ilícita por la IGJ. Nada de esto fue probado.

También invocó falta de información adecuada en los términos de la ley de defensa del consumidor. Sostuvo que era una consumidora y que no había sido suficientemente informada de la calidad de RE/MAX Exclusivo, si era una franquicia, acerca de la persona jurídica, de la ilegalidad de la franquicia RE/MAX, que fue siempre atendida por un agente comercial y no por un corredor matriculado. Villa reconoció la autorización de venta exclusiva otorgada a favor del “corredor Sebastián Pellegrini, mat. 571, en representación de la oficina RE/MAX exclusivo”, pero la acusó de nulidad absoluta, por ser ella consumidora y estar la autorización confeccionada en un formulario predispuesto, que dice que la comisión se abonará a "RE/MAX", que no es una persona jurídica por lo que no puede ser titular a recibir comisión, y que "RE/MAX" no puede adquirir derechos y sólo el corredor matriculado puede cobrar comisión.

Pues bien, para que un acto sea nulo debe carecer



Poder Judicial

de algún elemento esencial y la autorización otorgada no carece de ninguno. La falta de información endilgada no hace a los elementos esenciales del contrato desde que Villa no indicó cómo su desconocimiento acerca del nombre de la persona jurídica titular del nombre comercial "RE/MAX Exclusivo" podía perjudicarla, o cómo afectaba la validez del consentimiento por ella otorgado.

Al contrario, parece querer aferrarse a tal desconocimiento (no necesario para la operatoria por ella encomendada) para evitar abonar la comisión adeudada que corresponde, puesto que las sociedades corredoras cumplieron eficazmente con su labor y, en virtud de ello, se celebró el contrato que los negociantes pretendían.

El hecho de que la autorización haya sido extendida en un formulario pre-impreso no indica por sí que sea abusivo. Para ello, debe acreditarse la desigualdad de posición de las partes, en donde prevalezcan los derechos del predisponente en desmedro de la consumidora, lo que no sucede en el caso.

Por tanto, corresponde hacer lugar a la demanda y condenar a Laura Cecilia Villa a abonar a SYJ Negocios Inmobiliarios SAS la suma de U\$S7.650; y a Federico Luis Beccacece, a abonar a Aceros y Asociados SAS la suma de U\$S7.650. En ambos casos, la suma de condena es el equivalente al 3% del precio de venta de U\$S255.000, conforme escritura de venta (fs. 135/137), con más intereses del 6% anual desde la mora 03/11/20 (fecha del requerimiento de mediación) y hasta su efectivo pago, y al momento del pago deberá extenderse la correspondiente factura.

Costas a las demandadas (art. 251 C.P.C.C.).

Por todo lo expuesto, **FALLO:** Hago lugar a la demanda y, en consecuencia, condeno a **LAURA CECILIA VILLA** a abonar a **SYJ NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS** la suma de **dólares estadounidenses siete mil seiscientos cincuenta (U\$S7.650)**; y a **FEDERICO LUIS BECCACECE**, a abonar a **ACEROS Y ASOCIADOS SAS** la suma de **dólares estadounidenses siete mil**

seiscientos cincuenta (U\$S7.650); en ambos casos, más IVA si correspondiere y con más los intereses establecidos en los considerandos y costas.

Insértese y hágase saber.

.....
DRA. MARIANELA GODOY
Secretaria

.....
DRA. MONICA KLEBCAR
Jueza