

Colegios de Martilleros y Corredores Públicos de Santa Fe
Foro de Profesionales Martilleros y Corredores Públicos de la Región Centro
Foro Federal de Incumbencia Profesional del Martillero y Corredor

Santa Fe, 08 de Septiembre de 2012

Honorable Senado de la Nación
Comisión Bicameral de Reforma de los Códigos Civil y Comercial
Dr. Marcelo Jorge Fuentes
S / D

REF.: EXPTE, N° 57/2012
Participación en las Audiencias Públicas

De nuestra mayor consideración.

Nos dirigimos a Ud., para exponer nuestra posición en este proyecto de Reforma y Unificación de los Códigos Civil y Comercial.

Los Puntos que vamos a analizar son los siguientes:

LIBRO.IV - TITULO III - CAPITULO X - CORRETAJE: Artículos del 1345 al 1355.

LIBRO IV - TITULO IV - Capitulo 2 - GESTIÓN DE NEGOCIO: Artículos del 1781 al 1790.

Consideramos que la armonización a los tiempos actuales en que vivimos, de ésta herramienta fundamental para la sana convivencia de los ciudadanos, es de suma importancia. Por este motivo creemos que hay aspectos de este Proyecto que no se condicen con nuestra Carta Magna, que también lo sustentan muchos juristas y expertos (Dr. Carlos Alberto Andreucci¹, Dr. Fernando López de Zavalía², Dr. Juan Manuel Aparicio³, Dr. Ulrich Lehmann⁴, y muchos más), lo que merecen una mayor reflexión.

¹ - Dr. Carlos Alberto Andreucci - Ex presidente de la FACA – Asesor del Colegio de Martilleros y Corredor Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

² - Dr. Fernando López de Zavalía - Ponencia ante la Comisión Bicameral para la reforma.

³ - Dr. Juan Manuel Aparicio – Presidente del Instituto de Derecho Civil de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

⁴ Dr. Ulrich Lehmann – Asesor del Foro Federal de Incumbencia del Martillero y Corredor

El pedido de participar en las audiencias públicas se funda, que a nuestro entender existen algunas incompatibilidades con facultades no delegadas por las Provincias Art. 121 de la CN, en todo lo que respecta al poder de policía sobre el ejercicio profesional universitario del Martillero y Corredor.-

Los nuevos artículos 1345 al 1355 y 1781 al 1789 de este Proyecto de Unificación del Código Civil y Comercial, que derogan los Arts. 36, 37 y 38 de la Ley N 20.266, afectan nuestros derechos profesionales adquiridos y tutelados por la propia Constitución Nacional. Concretamente, resultarían violatorios a nuestro derecho a trabajar (CN 14), ya que se nos estaría cercenando gravemente la posibilidad de desarrollar la profesión que constituye nuestro medio de vida; y a la igualdad ante la ley (CN 16), por cuanto la estarían siendo reconocidas a las personas jurídicas, incumbencias que no solo contradicen la normativa aplicable, sino que además, avanzan por sobre las que se hallaban consagradas desde hace muchos años como propias de la actividad que desarrollamos; el de propiedad (CN 17), por razones que no hace falta explicar y facultades no delegadas por las provincias (CN 121).-

La propuesta de la reformas urgen modificaciones que abarcarían de manera determinada al profesional Martillero y Corredor Público, sin perjuicio de las competencias que las entidades profesionales que los contienen.

El carácter de la ley es que no se agota ni se extingue con el acto de aplicación, perdurando en el ordenamiento jurídico hasta que otra de mismo rango, y posterior, la derogue o modifique. La característica del alcance legislativo es su publicación como medio de eficacia y ejecutoriedad. Dicha publicación, de alcance general le confiere eficacia a partir del día que prevé en el texto normativo una fecha específica para tal eficacia.-

El contenido de la norma tiene que ajustarse a la permisión constitucional dentro de las atribuciones de los artículos 1, 75 inciso 12 y 22, 121 y cc de la CN.-

Ello impone recordar que la forma republicana, representativa y federal es la organización político jurídica de la Nación, y el mandato de la ley formal debe ajustarse a las materias delegadas por las

Provincias a las competencias nacionales (en el caso al Congreso de la Nación) conforme a la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales incorporados a su texto mismo que son la base fuente para el dictado de normas con ajuste a esa constitucionalidad.-Todo el poder no delegado de las Provincias a la Nación, está retenido en éstas. Ello incluye expresamente la regulación del ejercicio de las profesiones denominado poder de policía profesional.-

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha ratificado la competencia colegial en “FALLOS” 237:397, entre otros, donde reconoce que la facultad de reglamentar el ejercicio de las profesiones liberales no contraria los derechos constitucionales ; en la medida que esta reglamentación se produce mediante la creación por ley de Entidades de Derecho Público en las que el Estado delega una función pública.-[por ello no resulta admisible la asimilación a una mera asociación privada o gremial].-Esta conclusión surge del precedente de la CSJN in re:”FERRARI ALEJANDRO v/ GOBIERNO NACIONAL s/ AMPARO” Sentencia del 26/06/86 (JA-I986-III Pg.626) en la que se rechaza la acusada inconstitucionalidad de la ley de creación del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal.-

El juego de las garantías individuales que la Constitución protege y consagra, tiene su límite que se identifica con el interés Público.- Libertad implica ausencia de reglamentación o restricción arbitraria, no inmunidad de regulaciones y prohibiciones razonables, impuestas en el interés de la Comunidad.- (CSJN.-“FALLOS” 289: 238).-

So pretexto de la desregulación impulsada en los años noventa por el entonces Presidente Menem, se instrumentaron los Decretos Nacionales Nos 2284/ 91 y 2293/92 que permitieron una nueva embestida contra la colegiación legal por la entonces arrolladora pretensión de asimilar la actividad profesional a una actividad comercial o industrial de pretendida competencia nacional en detrimento de las competencias provinciales.- Pero dichas normas fueron descalificadas por un valioso pronunciamiento de la CSJN - de validez actual - que desestimó su aplicación, en tanto las mismas no encuentren su equivalente en el ámbito de la Capital Federal y/o de las jurisdicciones

provinciales por el ejercicio legislativo de las competencias propias locales al respecto del poder de policía profesional. El Alto Tribunal ratifica el reconocimiento pleno de las competencias de las Provincias en lo referente al poder de policía de las profesiones aún cuando se trata de títulos emitidos por las Universidades Nacionales.- [[CSJN-causa: “CADOPI CARLOS c/PROVINCIA DE BUENOS AIRES s / ACCION DECLARATIVA” (C.354,93, XXV)-Febrero-1997].-En el mismo sentido desestimatorio de aplicación del Decreto Nacional No 2293/92 se pronuncio la CSJN en autos : “BACA CASTEX RAUL c/ COLEGIO PÚBLICO DE ABOGADOS DE LA CAPITAL FEDERAL s/ PROCESO DE CONOCIMIENTO”-Fallo del 01/06/00.-

Cabe destacar, que en el caso “FERRARI” citado precedentemente, en que la CSJN rechazo la pretendida inconstitucionalidad de la ley de creación del Colegio Público de Abogados, el actor acudió en procura de la jurisdicción de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, por supuesta violación de la Convención Americana de Derechos Humanos.-El Gobierno Argentino oportunamente requerido de informe, sostuvo que el Colegio profesional organizado por ley nacional No 23.187 no es una asociación por cuanto dicha ley no contiene preceptos según los cuales la inscripción en la matricula signifique ingresar en un vinculo asociativo con los demás matriculados; por el contrario, su naturaleza jurídica y su objeto esencial están definidos en el art.17 que asigna el carácter de persona jurídica de derecho Público, de forma que la posición del Abogado frente al Colegio es de sujeción opelegis a la autoridad pública que este ejerce por delegación del Estado, y a las funciones que directamente le impone la ley, sin vinculo societario alguno, no estando tampoco en juego la libertad de agremiación, pues la entidad referida no es una organización gremial.-

La Comisión Interamericana de Derechos Humanos en INFORME de fecha 30 de Marzo de 1988 desestimó el acceso del caso a la Corte Interamericana, sosteniendo que la Ley nacional argentina 23.187 no es violatoria del art.16 de la Convención y por tanto del derecho de libre asociación; en la medida que la finalidad de la ley es de carácter eminentemente Público, pues se crea una Entidad que ejerce funciones delegadas del poder público para el control del ejercicio profesional; se trata de un poder de policía que forma parte de la

organización política del Estado y del orden Público, compatible con el Estado de Derecho y con la organización de una sociedad democrática.-La Comisión entiende que la matriculación en el Colegio Público es una función pública y que por razón de esta condición dicha función debe y tiene que ser de carácter obligatorio.-

Con relación a la OPINION CONSULTIVA N° 05/85 donde la Corte Interamericana se expidió en contra de una pretensión colegial de los periodistas, la Comisión señala que en ese caso la Corte explicito en forma muy clara la diferencia existente entre la colegiación del periodismo, el ejercicio de esta profesión y su vinculación con el derecho a la libertad de expresión del pensamiento (art.13 de la Convención).- Habiendo destacado la Corte -en la misma Opinión Consultiva- que a diferencia de los periodistas cuya actividad esta ínsitamente vinculada a la libertad de expresión, la organización de las profesiones en Colegios Profesionales (se ejemplifica con médicos y abogados) no es per se contraria a la Convención, sino que constituye un medio de regulación y de control de la fe pública y de la ética a través de la actuación de los colegas.-En ese orden de ideas se expresó el Juez Nieto Navia: “la norma imperativa del derecho Público que obliga a los individuos a asociarse en colegios profesionales es válida y no puede considerarse per se, violatoria de la libertad de asociación, cuando tales colegios cumplen fines estrictamente públicos ; es decir, cuando reciben del Estado una delegación que este podría cumplir directamente, pero que delega porque considera que es la forma más idónea para cumplir el fin propuesto”.-

A través de esta institucionalización colegial se protegen prestaciones y servicios que exigen a quienes así lo hacen conocimientos especializados por tratarse de actividades cualificadas por su incidencia social, con gran repercusión en las personas en cuanto a su vida, su libertad, su patrimonio, su seguridad, su salud, su integridad física, etc., cuando éstas confían en esos profesionales. Así, el Colegio se configura como el responsable último de garantizar ante la comunidad el ejercicio riguroso y eficaz de la profesión.

El Colegio constituye una garantía esencial para la protección de terceros, y a través de ello preservar la independencia, calidad y libertad del ejercicio de los propios profesionales defendiendo su dignidad y jerarquía dentro de la sociedad. A la garantía de los derechos de carácter individual hay que añadir un decidido impulso a los derechos de contenido social de grupos como reflejo de un mayor protagonismo de los intereses colectivos. Dentro de los mencionados se sitúan los Colegios profesionales como un instrumento de singular funcionalidad dentro de los mecanismos de vertebración social.- La razón última de los colegios profesionales está en la satisfacción de intereses públicos **a través del control de acceso profesional y el ejercicio de la deontología y disciplina** (Calvo Sánchez, Régimen jurídico de los colegios profesionales Editorial civitas, unión profesional Madrid, 1998. Revista del Consejo General de la Abogacía Española, núm. 6, AÑO II, 1998, P.8.-

Configurando una verdadera política de descentralización funcional para el logro de una función pública habilitada por el poder de policía de las profesiones ello corresponde a la competencia de la autonomía provincial local (artículo 121 y cc de la CN), en concordancia con la pacífica reafirmación legal, doctrinal y jurisprudencial provincial, nacional e internacional. Constitucionalmente se consolida la diferenciación en la atención de los intereses públicos por medio de los colegios frente a los partidos políticos, sindicatos y organizaciones de libre asociación, quienes responden en estos casos, a una libre creación y ejercicio.-

Los colegios son creados por los poderes públicos, atribuyéndoles funciones públicas sobre la profesión en cuanto poder de policía profesional, con pertenencia obligatoria para el ejercicio de determinada profesión liberal, junto a la delimitación del registro y control de matrícula, **la custodia deontológica y disciplinaria de esa profesión.-**

El constituyente parte del reconocimiento de los colegios como una opción históricamente consolidada en el marco organizativo institucional de las profesiones tituladas y el constitucionalismo en nuestro país y comparado.- La constitucionalización de los Colegios supone el reconocimiento y afianzamiento de una garantía institucional como ha ocurrido en nuestro país en las provincias de Buenos Aires, Neuquén, Tucumán, Corrientes, Entre Ríos, Santa Fe (Ley N° 11.089), al igual que en la Constitución Nacional Argentina y en la

Constitución Española de 1978 (art. 36). El art. 40 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, reformada en 1994, regula que *“La Provincia ampara los regímenes de seguridad social emergentes de la relación de empleo público provincial. El sistema de seguridad social para los agentes públicos estará a cargo de entidades con autonomía económica y financiera administrado por la Provincia con participación en las mismas de representantes de los afiliados conforme establezca la ley. La Provincia reconoce la existencia de Cajas y sistemas de seguridad social de profesionales.”* El art. 41 de la misma Constitución de Buenos Aires regla que *“La Provincia... garantiza el derecho a la constitución y desenvolvimiento de colegios o consejos profesionales”*.-

Frente al carácter del asunto debe examinarse si pudieran surgir extralimitaciones competenciales que pudieran descalificar el alcance de la norma - ley formal.- Ello es insuperable y permite un examen jurisdiccional de constitucionalidad por infracción a tales principios básicos del Estado de Derecho, con la especial circunstancia de violarse la división de poderes, de jurisdicciones, invadiendo una función estrictamente legislativa competencias o materias ajenas .- Este vicio tiene el agravio de cuestiones de constitucionalidad en franca violación a la legalidad y abriendo eventualmente la competencia de los jueces (art. 75 inciso 12 y 18 CN; 116 y cc de la CN).-

Atento que no se deroga la exigencia del carácter universitario de la titulación, esa exigencia de dicho diploma con carácter nacional universitario reenvía de manera indiscutible a las atribuciones locales de las entidades de derecho público no estatal para regular el punto. No es admisible ni permisible que pretenda la ley nacional regular el tema la actividad del ejercicio de la profesión y además desregular la inscripción del corredor para su ejercicio, cuando ello es competencia propia local, y así lo imponen las leyes reguladoras del poder de policía profesional. Aún así también lo mantiene la ley 20.266 y sus modificatorias.-

El texto conforme ley 25.028 determinó, en la órbita de su competencia nacional de regulación del estudio universitario, un período y

plazo de transición a los fines de la habilitación profesional, hasta que las carreras universitarias se implementaran, lo que ha ocurrido desde hace más de diez años.

Este aspecto permite precisar que: **a)** la actividad es un título universitaria con el alcance de una profesión universitaria liberal; **b)** regulada por los contenidos curriculares y de diplomatura universitaria con validez nacional en todo el territorio de la República Argentina; **c)** el alcance de la expresión utilizada por la ley al mencionar habilitación profesional se corresponde con la aptitud habilitante universitaria; **d)** la materia no invade las competencias regulatorias en materia del ejercicio efectivo de la profesión; **e)** en estas jurisdicciones locales es donde recae la fijación y regulación de los requisitos para el ejercicio efectivo de la actividad profesional; **f)** existiendo las legislaciones de creación de entidades de derecho público no estatal (Colegios y Cajas propios de la profesión del martillero y corredor) serán estas las entidades competentes para llevar adelante el ejercicio de la regulación del ejercicio de la profesión debiendo llevar el registro y habilitación de matrícula, el control deontológico y disciplinario junto a las normas locales reguladoras de los honorarios profesionales y la competencia judicial provincial o local para resolver diferendos al respecto.-En la actualidad están equiparados (martilleros y corredores) a egresados universitarios con todos los alcances que ello conlleva.-

Se genera una confusión que debe resolverse en favor de la naturaleza de la actividad profesional: ***actividad universitaria de rango nacional con habilitación académica de título universitario válido en todo el territorio de la Nación Argentina, con sujeción a las regulaciones de las jurisdicciones locales que reglamentan el ejercicio efectivo de la actividad profesional (artículo 121 de la Constitución Nacional).***

LIBRO IV - TITULO IV - CAPITULO X - CORRETAJE: Artículos del 1345 al 1355.

ARTÍCULO 1345.- Definición. *Hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.*

La definición que trae el art. 1345 del Proyecto resulta

innecesaria ya que el “Corretaje” se encuentra ya definido en el Art. 34° Inciso a) de la Ley especial N° 20.266. Se contradice con el art. 1355 de este Proyecto.

Debe eliminarse ya que además de ser técnicamente incorrecto (en la definición nombra lo que está definiendo) no menciona la principal actividad que caracteriza al corretaje como bien lo hace el art. 34° de la ley 20.266, “...pone en relación...” genera una incongruencia y una nueva figura de la intermediación.

Esas interpretaciones originarían una nueva naturaleza del espacio del ejercicio profesional, extralimitándolo de la verdadera esencia del contrato atípico y sui generis que siempre ha significado el contrato de corretaje.

ARTÍCULO 1346.- Conclusión del contrato de corretaje. Sujetos. *El contrato de corretaje se entiende concluido: a) si el corredor está inscripto para el ejercicio profesional del corretaje, por su intervención en el negocio, sin protesta expresa hecha saber al corredor contemporáneamente con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente; b) si el corredor no está inscripto, por pacto expreso por escrito, que sólo obliga a la parte que lo firmó. Si el comitente es una persona de derecho público, el contrato de corretaje debe ajustarse a las reglas de contratación pertinentes. Pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas.*

El Artículo 1346, establece dos tipos de corredores (el “inscripto” y el “no Inscripto”), este último tipo quiebra el orden legal, y expone al Congreso Nacional a transgredir el Artículo 121° de la Constitución Nacional, dado que las provincias no delegaron su facultad de ejercer “el poder de policía” sobre las profesiones.

También entra en colisión con el Art. 33° de la Ley N° 20.266 al pretender la existencia del corredor “no inscripto” que no tiene derecho a recibir remuneración alguna.

Lo mismo sucede con el último párrafo del Proyecto al otorgar facultades para actuar a las personas jurídicas, por ser una desacierto ante lo establecido en la ley especial y reglamentada en los Art. 15°, 16°, 32°, 33° de la Ley N° 20.266.

Debe ser suprimido por las incongruencias que contienen el mismo.

ARTÍCULO 1347.- Obligaciones del corredor. *El corredor debe: a) asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar; b) proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes; c) comunicar a las partes todas las circunstancias que sean de su conocimiento y que de algún modo puedan influir en la conclusión o modalidades del negocio; d) mantener confidencialidad de todo lo que concierne a negociaciones en las que intervenga, la que sólo debe ceder ante requerimiento judicial o de autoridad pública competente; e) asistir, en las operaciones hechas con su intervención, a la firma de los instrumentos conclusivos y a la entrega de los objetos o valores, si alguna de las partes lo requiere; f) guardar muestras de los productos que se negocien con su intervención, mientras subsista la posibilidad de controversia sobre la calidad de lo entregado.*

El Artículo 1347 del Proyecto contribuye a bajar la calidad profesional del Corredor, al disminuirle sus obligaciones.

El primer reparo es lo dispuesto en el Art. 43°, párrafo tercero de la CN y su ley reglamentaria de Habeas Data N° 25.326, donde se prohíbe expresamente el informar de cualquier dato sensible sin el conocimiento de su titular.

El levantamiento de la “confidencialidad”, antes “guardar secreto”, a cualquier “autoridad pública competente”, es decir a cualquier funcionario público, es un ataque a la profesión que afecta el derecho de igualdad y ataca directamente su ejercicio. El corredor como profesional que es recibe y se le es confiada información de la cual debe guardar secreto y no puede ni debe develarla, sea quien se lo requiera autoridad judicial o administrativa. Expone de tal forma al Corredor a las sanciones previstas en el Código Penal. Debe entenderse que el Corredor pone en relación a las partes pero es ajeno al negocio. Ello nos situaría en una inestabilidad e inseguridad profesional, porque si no se suministran los datos seríamos pasibles de sanciones y si los suministramos de responder ante las partes titulares de los datos. Obligar al Corredor a brindar información ante requerimiento judicial o administrativo significaría poner en un grave estado de inseguridad tanto a éste como a las partes, lo que conllevaría al vaciamiento de la profesión y su aniquilamiento.

Se debe suprimir este articulado por ser leonino y violatorio de los derechos humanos y constitucionales.

ARTÍCULO 1348.- Prohibición. *Está prohibido al corredor: a) adquirir por sí o por interpósita persona efectos cuya negociación le ha sido encargada; b) encargarse de hacer cobranzas por cuentas vinculadas con el negocio en que ha intervenido; c) tener cualquier clase de participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella;*

El Artículo 1348 del Proyecto contribuye a bajar la calidad profesional.

Es contradictorio con la Ley especial y reglamentaria N° 20.266 ya que impone nuevas prohibiciones de no poder actuar como administrador, cuando prohíbe tener algún tipo de participación, cuando el Art. 34° Inciso a) permite representar a alguna de las partes, como también lo establece el siguiente Art. 1349 del Proyecto.

Este artículo debe suprimirse por las incongruencias que presenta.

ARTÍCULO 1349.- Garantía y representación. *El corredor puede: a) otorgar garantía por obligaciones de una o de ambas partes en la negociación en la que actúen; b) recibir de una parte el encargo de representarla en la ejecución del negocio.*

El Artículo 1349 del Proyecto, está comprendido dentro del Art 34° de la Ley N° 20.266.

Contiene conflictos insalvables con la ley especial y reglamentaria N° 20.266 y por lo manifestado en el análisis del Art. 1348.

Debe ser suprimido por lo antes expuesto.

ARTÍCULO 1350.- Comisión. *El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez.*

El Artículo 1350 del Proyecto colisiona con el Art. 37°.de la

Ley N° 20.266 que se pretende suprimir, cuando no refleja la real expresión que debe recibir la remuneración de un profesional por el ejercicio que desempeña como egresado universitario, pues no debe hablar de “comisión” sino de “honorarios”. El Corredor no es un comerciante sino un profesional.

La expresión “comisión” es retrógrada e incompatible con la visión actual del corredor como profesional.

Se soslaya la justa retribución por el grado del trabajo realizado al imponer explícitamente “...si el negocio se celebrara...”, donde no deja alternativa a otra posibilidad. No se prevé el caso de tener derecho a percibir honorarios aunque el negocio no se celebre si es por culpa de una o ambas partes.

Es potestad de las provincias determinar los honorarios del ejercicio profesional de los profesionales universitarios, este articulado invade esta competencia no delgada y que el Congreso Nacional no puede incursionar por ninguna razón, ya que es un condicionante muy grave para el derecho de propiedad de los profesionales.

No debe derogarse el Art. 37° de la ley especial y reglamentaria N° 20.266, y si suprimir de este Proyecto este art. 1350.

ARTÍCULO 1351.- Intervención de uno o de varios corredores. Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada una de ellas sólo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

El principio y final del Artículo 1351 del Proyecto, repite la última parte del Inciso a) del Art. 37° de la Ley N° 20.266, aquí transcrito. En cambio su parte media agrega lo referido a la inexistencia de solidaridad de las partes respecto del Corredor, lo cual subyace tácitamente desde el inicio de la profesión, y además está sobre entendido que no es exigible lo que no se preestipula legalmente.

Reafirmar los derechos del corredor no inscripto, que entra en conflicto con el Art. 33° de la ley N° 20.266 último párrafo, violatorio del Art. 121° de la CN.

Debe suprimirse este Art. 1351 por ser contradictorio e invadir facultades reservadas a las provincias.

ARTÍCULO 1352.- Supuestos específicos de obligación de pagar la comisión. *Concluido el contrato, la comisión se debe aunque: a) el contrato esté sometido a condición resolutoria y ésta no se cumpla; b) el contrato no se cumpla, se resuelva, se rescinda o medie distracto; c) 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 sustancialmente similares.*

Nuevamente impone este artículo lo ya sostenido más arriba que debe haber “contrato concluido”, sin embargo, la intermediación o corretaje no es parte del contrato principal, por ende, no puede estar condicionado el cobro del trabajo del corredor, a la efectivización de lo que sólo lo pueden resolver las partes legitimadas, cuando el ejercicio profesional ya se encuentra terminado con la mediación entre el enajenador legítimo y el adquirente, realicen o no el contrato respectivo.

Son competencias de la regulación que le compete a las provincias en las facultades no delegadas del poder de policía.

Debe ser suprimido este artículo 1352 por no extralimitarse en los alcances que puede regular la Nación.

ARTÍCULO 1353.- Supuestos específicos en los que la comisión no se debe. *La comisión no se debe si el contrato: a) está sometido a condición suspensiva y ésta no se cumple; b) se anula por ilicitud de su objeto, por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes, o por otra circunstancia que haya sido conocida por el corredor.*

Este nuevo artículo impone más interrogantes que claridad, ya que el parafraseo del inciso a) donde no se interpreta a que “...condición suspensiva...” se refiere, ya que nunca puede existir una situación por parte del ejercicio profesional del corredor, siendo solo alternativa de las

partes, lo que no pueden ser premiadas con la confiscación de los estipendios del profesional actuante.

Colisiona con los Art. 14°, 16° y 17° de la CN, derechos personalísimo de los profesionales en el ejercicio de su profesión.

Por lo expuesto debe ser suprimido del Proyecto este Art. 1353.

ARTÍCULO 1354.- Gastos. *El corredor no tiene derecho a reembolso de gastos, aun cuando la operación encomendada no se concrete, excepto pacto en contrario.*

El Artículo 1354 del Proyecto, colisiona con parte de los Art. 36° y 37° de la Ley N° 20.266.

Es realmente confiscatorio y falta de todo derecho humano establecer un impedimento de esta naturaleza pretendiendo que desde el vamos el profesional se haga cargo de los costos de los gastos, sino lo establece previamente, siendo de una violencia inusitada lo determinado, violatorio del Art. 14° por impedir una justa retribución al tener que hacerse cargo de cualquier gasto no establecido a priori, el Art. 16° de igualdad, cuando ningún otro profesional universitario tiene una imposibilidad manifiesta como esta, derecho de propiedad establecido en el Art. 17° de la CN.

El hecho es que ningún profesional, por más avezado que esté, puede determinar con exactitud y de antemano, las erogaciones que le insumirá su tarea. Siempre se efectúa una estimación aproximada y de carácter presuntivo que está sujeta a distintas variables, como por ejemplo, realizar consultas concomitantes que se pueden precisar una vez iniciadas las diligencias o estudios complementarios más complejos que los determinados a priori, modificaciones cualicuantitativas en el monto previsto por razones ajenas a las previstas ab initio, sellados, viáticos, informaciones, etc.

Se debe suprimir la existencia de este artículo por la arbitrariedad e irrazonabilidad que manifiesta.

ARTÍCULO 1355.- Normas especiales. *Las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales.*

No tiene sentido la introducción de estos 11 artículos incorporados en el plexo principal del Proyecto del “Código Civil y Comercial” cuando ya están contenidos en la norma de fondo, especial y reglamentaria que

regula el corretaje en la Ley N° 20.266 reformada por la Ley N° 25.028.

Con este Capítulo 10 de este Proyecto hay un retroceso en todo lo pertinente a la profesión de Martillero y Corredor, ya que por el Art. 2° de la Ley N° 25.028, se había derogado el Capítulo I, "De los Corredores", del Libro 1°, Título IV, del Código de Comercio, y la ley N° 23.282.

Esta redacción es discordante a lo que establece la Constitución Nacional, como así también a lo estipulado en las leyes especiales N° 20.266 y N° 24.521, al establecer que una persona jurídica de hecho, va a disponer de las capacidades y competencias que otorga la carrera a un egresado universitario, cuando el "actuar" profesional solo puede ser ejercido por persona humana, para cualquier profesión.

Si como lo expresa en este artículo son meras excepciones a la regla es la ley N° 20.266, no tiene sentido retrotraer con estos artículos cuando no solo no comulga con el espíritu de la reforma expresada en los fundamentos de Proyecto: —"Esa regulación no puede ser exhaustiva, ya que, en gran medida, está en leyes especiales. El punto de equilibrio regulatorio es, entonces, una serie de pautas generales incluidas en el título preliminar "(pág. 26) — la que no deja dudas de cuál es el Norte que se pretende con este Proyecto de Código Civil y Comercial.

LIBRO IV - TITULO V - Capítulo 2 - GESTIÓN DE NEGOCIO:

Artículos del 1781 al 1790.

ARTICULO 1781 - Definición. *Hay Gestión de negocios cuando una persona asume oficiosamente la Gestión de un negocio ajeno por un motivo razonable, sin intención de nacer una liberalidad y sin estar autorizada ni obligada convencional o legalmente.*

Es una figura Su Generis, cuasicontrato, que en el Código actual configura una actitud de buenos oficios, en un mandato tácito, pero que en estos nueve artículos de reforma se transforma en una nueva figura, que pasa de gratuidad a estar remunerado.

Máxime a tenor de la reforma legislativa proyectada en la materia y, en especial, dado que el art. 1785 del Proyecto contempla en su inc. d) la obligación del dueño del negocio, frente a una gestión conducida útilmente, además de reintegrar los gastos efectuados por el gestor, a remunerar la gestión, si ella "corresponde al ejercicio de su actividad profesional, o si es equitativo en las circunstancias del caso".-

Creernos que el abandono de la gratuidad -hasta estos momentos, requisito esencial- de la gestión, y su paso al área de las actividades rentadas, le da a la figura una nueva vida e importancia práctica -

El Proyecto e interpretada a contrario sensu, no existiría gestión de negocios cuando una persona asumiera oficiosamente la gestión de un negocio ajeno, por un motivo razonable, pero teniendo intención de hacer una liberalidad.-

La intención liberal del gestor quita el supuesto de la órbita de la gestión de negocios, con lo que la inexistencia de intención liberal es, de sancionarse el proyecto, consustancial a la existencia de gestión.

Colisiona con la figura del Martillero y Corredor

ARTICULO 1785 - Gestión conducida útilmente. *Si la Gestión es conducida útilmente, el dueño del negocio está obligado frente al gestor, aunque la ventaja que debía resultar no se haya producido, o haya cesado: a reembolsarle el valor de los gastos necesarios y útiles, con tos intereses legales desde el día en que fueron hechos; a liberarlo de las obligaciones personales que haya contraído a causa de la Gestión; a repararle tos daños que, por causas ajenas a su responsabilidad, haya sufrido en el ejercicio de la Gestión; a remunerarlo, si la Gestión corresponde al ejercicio de su actividad profesional, o si es equitativo en las circunstancias del caso.*

La reforma, de sancionarse, habrá de quitar este requisito de la gestión, al admitir el art. 1785 inc. d) la remuneración de la gestión, con lo que el afán de lucro o la intención de beneficiarse, ya no constituirían un hecho ilícito, ni desnaturalizarían la figura.-

Una gestión inútil, no es propiamente una gestión, sino un estorbo una complicación, un aprovechamiento, máxime cuando ella puede ser remunerada, la gestión debe ser útil, para ser tal.-

Habilitar la gestión del gestor, cambia el eje de la figura, según parámetros clásicos, haciéndonos pensar que la misma habrá de tener una nueva importancia en la praxis dada la posibilidad de lucrar con ella que se le abre al gestor, si el Proyecto de reformas es sancionado por el Congreso.-

Esta regulación deja de lado el criterio tradicional de que aunque se tratara de trabajos que hacen al “modus vivendi” del gestor tampoco corresponde el pago de haberes o cualquiera otra remuneración, y sólo aquello en la medida que incidiere en utilidad para el dueño del negocio.-

ARTICULO 1790 - Aplicación de normas del mandato. *Las normas del mandato se aplican supletoriamente a la Gestión de negocios. Si el dueño del negocio ratifica la Gestión, aunque el gestor crea hacer un negocio propio, se producen los efectos del mandato, entre partes y respecto de terceros, desde el día en que aquella comenzó.*

El art. 1790, dispone que "Las normas del mandato se aplican supletoriamente a la gestión de negocios. En el actual Código de Vélez se enmarca dentro del propósito legislativo de evitar la proliferación de gestiones oficiosas interesadas; el gestor, para ser considerado tal, debe obrar con total desinterés, no teniendo en vista la obtención de un beneficio propio. Por el contrario, lo que debe guiar su actuación son las razones de solidaridad, cooperación, humanidad y/o gratitud hacia el dueño del negocio.-

La tradicional distinción entre el mandato tácito y la gestión de negocios, que presenta notorios puntos de diferenciación en el Código de Vélez y en los que siguen su misma línea, ha quedado un tanto esfumada en el Proyecto de reformas, que –por un lado- remite subsidiariamente en esta materia a las normas del mandato y, por otra parte, permite la remuneración de la actuación del gestor, antes vedada férreamente, lo que se consideraba un requisito esencial para la configuración de la figura.-

Habría un punto de fuga para la situación en que el agente piense, al gestionar, estar haciendo un negocio propio; este supuesto, ciertamente no corriente, es contemplado por el art. 1790 del Proyecto de

reformas, que establece que cuando la gestión es ratificada por el dueño del negocio, se produciéndose los efectos propios del mandato.-

Esta situación suplantaría al corretaje e infiera una distorsión del ejercicio profesional previsto para el Martillero y Corredor.

PETITORIO:

Como conclusión y pretendiendo no ser reiterativo, sostenemos en todo su conjunto lo ya fundamentado, solicitando la exclusión de la totalidad del Articulado del LIBRO IV - TITULO III - CAPITULO X - CORRETAJE: Artículos del 1345 al 1355 y LIBRO IV - TITULO IV - Capitulo 2 - GESTIÓN DE NEGOCIO: Artículos del 1781 al 1790 de este proyecto.

**MCP Héctor Rosanigo
Miembro Fundador**

**MCP Norberto R, Crolla
Miembro Fundador**