DEL VECCHIO CLAUDIO ALEJANDRO C/ MASCARDI S.A. S/ ORDINARIO

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial

Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: C

Partes: Del Vecchio Claudio Alejandro c/ Mascardi S.A. s/ ordinario

Fecha: 21 de noviembre de 2023

Colección: Fallos

Cita: MJ-JU-M-148120-AR|MJJ148120|MJJ148120

Voces: SOCIEDADES COMERCIALES - OBJETO SOCIAL - ACTOS NOTORIAMENTE AJENOS AL OBJETO SOCIAL - CORRETAJE - COMISIONES DEL CORREDOR

Cuando el art. 58 LGS establece que los actos que exceden 'notoriamente' el objeto social son inimputables a la sociedad, lo hace sobre la base de una pauta objetiva, cual es ese objeto social, exigiendo que se trate de actos que 'notoriamente' se aparten del referido objeto.

Sumario:

1.-En tanto no se encuentra controvertido que, en su condición de corredor inmobiliario, el actor intervino en la venta de las acciones que integran el capital social de una sociedad anónima que efectivamente se concretó, así como tampoco lo es que esa venta se celebró entre quienes revestían por entonces la calidad de accionistas de esa sociedad y un tercero, ni que el actor percibió de este último (en su calidad de comprador) la comisión inmobiliaria que pesaba sobre su parte, quedando aún pendiente de pago la que correspondía abonar a los vendedores, y por ello, en tales condiciones, la cuestión litigiosa se circunscribe a determinar si la sociedad demandada es quien debe afrontar el pago o, en cambio, si esa comisión solo hubiera podido ser reclamada a los ex accionistas, que eran los dueños de los bienes que se vendieron gracias a la gestión del actor.

2.-Toda vez que no es controvertido que el presidente del directorio de la sociedad demandada, que era, a su vez, titular del 95% del capital social de la nombrada, encomendó al actor la venta del único activo que integraba el patrimonio social o las totalidad de esas acciones, contrayendo, a esos efectos, la obligación -que puso sobre la sociedad- de pagar al demandante la comisión reclamada, debe comenzarse por

aceptar que la competencia de un órgano es, en la interna societaria, presupuesto de la validez de los actos por él realizados; y, en el ámbito externo, hace las veces de base para que lo actuado pueda ser imputado a la sociedad (art. 58 LS).

3.-Los actos de administración extraordinarios competen a la asamblea y no al directorio, en el caso integrado por el único administrador que actuó en representación del ente.

4.-La pauta que divide aguas y permite distinguir un acto ordinario (que compete al directorio) de uno extraordinario (que compete a la asamblea), es la aptitud de ese acto para alterar en forma significativa la composición del patrimonio social, la responsabilidad de la sociedad, o los derechos de los accionistas y que, claramente, el acto aquí cuestionado integraba esta última categoría, dado que lo que se hallaba en juego era el único inmueble que pertenecía al ente.

5.-Si lo exorbitado no es el objeto social sino la administración ordinaria, debe aceptarse que, al menos en principio, esa exorbitancia sólo tiene efectos en el plano interno: esto es, habilita a responsabilizar al directorio, pero no a privar a los terceros de los derechos adquiridos en su virtud.

6.-Aun cuando estamos ante un supuesto de incompetencia del órgano, su delimitación depende de circunstancias fácticas internas, propias de cada sociedad, al punto de que un mismo acto puede ser ordinario para una sociedad y extraordinario para otra, según la significación que tenga en función de la dimensión empresaria de que se trate y de otras pautas (así, por ejemplo, el alquiler de un camión para una inmensa compañía de transportes debe presumirse acto ordinario, mientras que lo contrario ocurrirá en el seno de una pequeña sociedad que decida convertirse en locadora de ese camión, si él fuera su único bien).

7.-La incompetencia del órgano social para la celebración de un acto no puede ser exigido a terceros, que no solo no se hallan en condiciones de llevarlo a cabo, sino que ni siquiera se encuentran legitimados para hacerlo. Lo contrario conduciría a echar por tierra el régimen que, mediante la incorporación del sistema de representación orgánica, creó el legislador, en aras, precisamente, de coadyuvar a la seguridad jurídica de quienes contratan con el ente.

8.-Frente al tercero, bastará con que el representante legal de la sociedad que realizó ese acto exorbitante respecto de la administración ordinaria, haya actuado sin exceder 'notoriamente' el objeto social, de modo que lo demás no le será oponible, salvo, claro está, que medie mala fe, que todo lo tiñe: si eso ocurriera, ese tercero no sería tal, desde que los terceros que hacen las veces de destinatarios de la protección legal son aquellos que actúan sobre la base de la confianza de que la sociedad funciona sin ninguna irregularidad.

9.-Cuando el art. 58 LGS. establece que los actos que exceden 'notoriamente' el objeto social son inimputables a la sociedad, lo hace sobre la base de una pauta objetiva, cual es ese objeto social, reafirmando tal objetividad al exigir, para esa solución, que se trate de actos que 'notoriamente' se aparten del referido objeto.

10.-La representación 'voluntaria', a diferencia de la representación 'orgánica', presupone la existencia de dos personas que asumen los caracteres de mandante y mandatario: deriva del mandato otorgado por el primero al segundo, por lo que éste solo puede actuar imputando su actuación al mandante en la medida en que se halle autorizado y de tal modo, el tercero que contrata con tal representante debe constatar la extensión de sus facultades examinando cuidadosamente el poder que éste invoca, dado que la facultad que no se encuentre expresamente prevista, debe entenderse no concedida.

11.-La representación orgánica se rige por principios diversos a la representación voluntaria, pues en ella no hay dos personas, sino una sola: es la misma sociedad la que actúa a través de su representante, que, como hemos visto, no es su mandatario, sino un órgano suyo, cuyas facultades son legales y solo sujetas a los límites vistos. En consecuencia, él no debe exhibir ningún poder ni acreditar la extensión de ningún mandato, del que por definición carece, por lo que lo único que debe hacer es acreditar su carácter de representante legal y con ello acreditará también sus facultades de representación amplia.

12.-Al redactar el art. 58 de la Ley 19.550, el legislador tuvo un claro designo: agilizar el tráfico, dispensando a los terceros de la necesidad de indagar acerca de las facultades del representante en cada caso, a cuyo efecto instauró una competencia amplia, general y típica cuyo límite lo da la normativa societaria a través de la apreciación de uno de sus datos técnicos, cual es el objeto social. Hay, entonces, que mirar ese objeto y, en la medida en que el acto no sea notoriamente extraño a él, deberá entenderse habilitado. N.R.: Sumarios elaborados por Ricardo A. Nissen.

Fallo:

En Buenos Aires, a los 21 días del mes de noviembre de dos mil veintitrés, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos 'Del Vecchio, Claudio Alejandro c/ Mascardi SA s/ ordinario' (expediente n° 3784/2015; juzg. Nº 11, sec. Nº 24), en los que, al practicarse la desinsaculación que ordena el artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden:

Doctores Julia Villanueva (9) y Eduardo Machin (7).

Firman los doctores Julia Villanueva y Eduardo R. Machin por encontrarse vacante la vocalía 8 (conf. art. 109 RJN).

Estudiados los autos, la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver.

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

La señora jueza Julia Villanueva dice:

I. La sentencia apelada.

En el pronunciamiento apelado, el señor juez de primera instancia rechazó la demanda instaurada por Claudio Alejandro Del Vecchio en contra de Mascardi SA a los fines de obtener el cobro de la comisión inmobiliaria individualizada en el escrito inaugural.

Tras poner de resalto las características del corretaje inmobiliario y la obligación del martillero de comprobar la identidad y capacidad legal de quienes celebran operaciones con su intermediación profesional, hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada.

Tuvo por cierto que el presidente de la demandada -señor Carlos García Rubio- había encomendado al actor que vendiera cierto inmueble de Mascardi SA o las acciones de esa sociedad que pertenecían al mencionado señor García Rubio y al señor Timothy Richard Mc Laughlin.

También por comprobado tuvo que lo vendido habían sido dichas acciones, que habían sido adquiridas por el señor Horacio Rozanski, de lo cual derivó que, al no haberse transmitido el inmueble en cuestión, la gestión efectuada por el demandante había sido en favor de los vendedores del paquete accionario, no de Mascardi SA, por lo que resolvió en elsentido adelantado y rechazó la demanda.

II. El recurso.

1. La sentencia fue apelada por el actor, cuyos agravios fueron respondidos por su contraria.

El apelante sostiene que, al decidir del modo en que lo hizo, el señor magistrado omitió ponderar el contexto y los antecedentes que habían rodeado al negocio concertado con su intervención, lo cual lo condujo a tratar la venta de las acciones como un acto aislado y distinto de lo convenido entre las partes.

Explica que el negocio jurídico -en el que intervino como corredor inmobiliario- tuvo por finalidad la venta de ese inmueble de Mascardi SA que era su único activo y pone de resalto que esa finalidad se obtuvo por medio de la cesión de las aludidas acciones, lo cual ocurrió porque las partes así lo decidieron por razones impositivas, tal como surge de las pruebas que puntualiza.

Sostiene que el precio de venta de las acciones y el del inmueble era el mismo, por lo que no cabe duda que el objeto del contrato fue la transmisión de este último, realizada de la forma en que las partes entendieron más apropiada.

Tras poner de relieve que el señor Carlos García Rubio era titular del 95% del capital social y que, en su calidad de presidente, había autorizado el pago de los honorarios del actor, expresa que su restante consocio -el señor Timothy MacLaughlin- había aceptado el aludido negocio jurídico a través de la asamblea de accionistas cuya constancia obra a fs. 363.

Destaca que el objeto social de Mascardi SA comprende actividades inmobiliarias y que el presidente de ese ente se dispuso a ofrecer en venta el inmueble en cuestión fijando todas las condiciones, incluso el pago de sus honorarios y que su parte actuó con apego a la teoría de la apariencia (art.58 LS).

Bajo esos parámetros, considera que el cuestionamiento relativo a las facultades con las que contaba el presidente para actuar del modo en que lo hizo resulta ajeno e inoponible a su parte, por tratarse de un aspecto intrasocietario.

Finalmente, sostiene haber realizado la gestión en forma exitosa, cumpliendo la función principal del corretaje y permitiendo a las partes que el contrato fuera celebrado y se queja de que el sentenciante haya considerado incumplidas las reglas relativas a su actividad, a cuyo efecto destaca que el eventual error en la verificación de la aptitud del presidente de la sociedad para comprometer la venta de acciones fue purgado con la concreción del negocio sin que nadie hubiera cuestionado esa intervención.

III. La solución.

1. Como surge de la reseña que antecede, el actor reclamó en autos el cobro de la comisión que alegó tener derecho a percibir de la demandada con motivo de su intervención en el contrato de compraventa de acciones descripta en el escrito inaugural.

El juez rechazó la acción, lo que motivó los agravios que he sintetizado en el punto anterior.

2.Los contendientes están contestes en la configuración de varios de los hechos que conforman la plataforma fáctica del litigio.

Así, no se encuentra controvertido que, en su condición de corredor inmobiliario, el actor intervino en la venta de las acciones que integran el capital social de Mascardi SA, que efectivamente se concretó.

Tampoco lo es que esa venta se celebró entre quienes revestían por entonces la calidad de accionistas de esa sociedad y el señor Rosanski, ni que el actor percibió de este último (en su calidad de comprador) la comisión inmobiliaria que pesaba sobre su parte, quedando aún pendiente de pago la que correspondía abonar a los vendedores.

Se encuentra también fuera de cuestión que el señor García Rubio, en su calidad de presidente de Mascardi SA, autorizó al actor a realizar las gestiones que fueran necesarias para concretar la venta del inmueble que constituía el único activo de la aludida sociedad o la venta de las acciones que integraban su capital y que, en el mismo carácter, el nombrado contrajo, a cargo del ente, la obligación de pagar al actor la comisión inmobiliaria por él reclamada en estos autos.

En tales condiciones, la cuestión litigiosa se circunscribe a determinar si la demandada es quien debe afrontar el pago o, en cambio, si esa comisión solo hubiera podido ser reclamada a los ex accionistas, que eran los dueños de los bienes que se vendieron gracias a la gestión del actor.

3.Según mi ver, una justa solución del caso impone otorgar razón al actor.

Como se dijo, no es controvertido hoy -llega firme a esta Alzadaque el presidente del directorio de la sociedad demandada, que era, a su vez, titular del 95% del capital social de la nombrada, encomendó al actor la venta del único activo que integraba el patrimonio social o las totalidad de esas acciones.

Contrajo, a esos efectos, la obligación -que puso sobre la sociedad- de pagar al demandante la comisión reclamada.

La defendida no cuestiona -al menos, no a esta altura del debateesas circunstancias, sino la competencia de ese representante social para asumir la obligación de marras a nombre de la sociedad.

Afirma, en tal sentido, que el mencionado presidente no tenía atribuciones para contraer esa obligación pues se trataba de un acto extraordinario para el que hubiera requerido autorización de la asamblea, con la que no había contado; y agrega que, de todos modos, fue notoriamente extraño al objeto social pues involucró bienes que ni siquiera pertenecían a la sociedad y que, en cambio, pertenecían a los accionistas.

4. A fin de desbrozar el terreno, comencemos por aceptar que la competencia de un órgano es, en la interna societaria, presupuesto de la validez de los actos por él realizados; y, en en el ámbito externo, hace las veces de base para que lo actuado pueda ser imputado a la sociedad (art.58 LS).

En lo que interesa al caso, aceptemos también que los actos de administración extraordinarios competen a la asamblea, no al directorio, en el caso integrado por el único administrador que actuó en representación del ente.

Finalmente, demos también por cierto que la pauta que divide aguas y permite distinguir un acto ordinario (que compete al directorio) de uno extraordinario (que compete a la asamblea), es la aptitud de ese acto para alterar en forma significativa la composición del patrimonio social, la responsabilidad de la sociedad, o los derechos de los accionistas y que, claramente, el acto aquí cuestionado integraba esta última categoría, dado que lo que se hallaba en juego era el único inmueble que pertenecía al ente.

No obstante, si lo exorbitado no es el objeto social sino la administración ordinaria, vale igualmente aceptar que, al menos en principio, esa exorbitancia sólo tiene efectos en el plano interno: habilita a responsabilizar al directorio, pero no a privar a los terceros de los derechos adquiridos en su virtud.

Nótese que, aun cuando estamos ante un supuesto de incompetencia, su delimitación depende de circunstancias fácticas internas, propias de cada sociedad, al punto de que un mismo acto puede ser ordinario para una sociedad y extraordinario para otra, según la significación que tenga en función de la dimensión empresaria de que se trate y de otras pautas (así, por ejemplo, el alquiler de un camión para una inmensa compañía de transportes debe presumirse acto ordinario, mientras que lo contrario ocurrirá en el seno de una pequeña sociedad que decida convertirse en locadora de ese camión, si él fuera su único bien).

Ese examen fáctico, que obliga a incursionar en la interna societaria, no puede ser exigido a terceros, que no solo no se hallan en condiciones de llevarlo a cabo, sino que ni siquiera se encuentran legitimados para hacerlo.

Lo contrario conduciría a echar por tierra el régimen que, mediante la incorporación del sistema de representación orgánica, creó el legislador, en aras, precisamente, decoadyuvar a la seguridad jurídica de quienes contratan con el ente.

Frente al tercero, entonces, bastará con que el representante legal de la sociedad que realizó ese acto exorbitante respecto de la a dministración ordinaria, haya actuado sin exceder 'notoriamente' el objeto social, de modo que lo demás no le será oponible, salvo, claro está, que medie mala fe, que todo lo tiñe: si eso ocurriera, ese tercero no sería tal, desde que los terceros que hacen las veces de destinatarios de la protección legal son aquellos que actúan sobre la base de la confianza de que la sociedad funciona sin ninguna irregularidad.

Esta es la situación del caso, que, por lo demás, demuestra que esa distinción entre actos ordinarios y extraordinarios y su pretendida incidencia en la competencia orgánica del representante, concierne a una invocación que aquí se presenta artificiosa, pues no se funda en ningún interés genuino cuyo cuidado hubiera sido desatendido.

Así lo juzgo, dada la composición que tenía la sociedad de marras, que da cuenta de que el señor García Rubio no integraba ningún directorio que debiera ser controlado por los accionistas o a los cuales éste hubiera debido consultar, porque él era todo, o casi todo, esto es, era el presidente de ese directorio, su único miembro y el titular del 95% del capital social, hallándose el restante 5% en cabeza de otro socio que también aceptó la gestión y, por ende, la asunción de la obligación por la sociedad.

En tal contexto, aceptar que la aludida distinción entre actos ordinarios y extraordinarios incidió aquí en términos que demuestren que el presidente del directorio actuó sin competencia, importaría incurrir en un excesivo rigor formal que se desentendería de la justicia del caso, lo cual me parece inaceptable.

5.A la misma conclusión favorable al actor corresponde arribar en lo que respecta a la pretensión de que lo actuado es inimputable a la sociedad porque no habría involucrado bienes sociales, sino participaciones que pertenecían a los accionistas.

En efecto: cuando el art. 58 LGS establece que los actos que exceden 'notoriamente' el objeto social son inimputables a la sociedad, lo hace sobre la base de una pauta objetiva, cual es ese objeto social, reafirmando tal objetividad al exigir, para esa solución, que se trate de actos que 'notoriamente' se aparten del referido objeto.

Para entender los alcances de lo estatuido es necesario tener presente la distinción entre representación 'voluntaria' y representación 'orgánica'.

La primera presupone la existencia de dos personas que asumen los caracteres de mandante y mandatario: deriva del mandato otorgado por el primero al segundo, por lo que éste solo puede actuar imputando su actuación al mandante en la medida en que se halle autorizado.

De tal modo, el tercero que contrata con tal representante debe constatar la extensión de sus facultades examinando cuidadosamente el poder que éste invoca, dado que la facultad que no se encuentre expresamente prevista, debe entenderse no concedida.

La representación orgánica, en cambio, se rige por principios diversos.

En ella, no hay dos personas, sino una sola: es la misma sociedad la que actúa a través de su representante, que, como hemos visto, no es su mandatario, sino un órgano suyo, cuyas facultades son legales y solo sujetas a los límites vistos.

Él no debe exhibir ningún poder ni acreditar la extensión de ningún mandato, del que por definición carece, por lo que lo único que debe hacer es acreditar su carácter de representante legal y con ello acreditará también sus facultades de representación amplia.

Al adoptar tal posición, el legislador tuvo un claro designo:agilizar el tráfico, dispensando a los terceros de la necesidad de indagar acerca de las facultades del representante en cada caso, a cuyo efecto instauró, al decir de Gervasio Colombres, una competencia amplia, general y típica cuyo límite lo da la normativa societaria a través de la apreciación de uno de sus datos técnicos, cual es el objeto social.

Hay, entonces, que mirar ese objeto y, en la medida en que el acto no sea notoriamente extraño a él, deberá entenderse habilitado.

6. Eso debe entenderse sucedido en el caso.

No estoy diciendo, claro está, que el presidente del directorio se encuentre habilitado para contraer obligaciones a cargo de la sociedad que hubieran debido recaer sobre los socios, pues, si ello surgiera así, en forma ostensible, del acto celebrado, él debería considerarse notoriamente extraño al referido objeto y, por ende, inimputable a la sociedad.

No obstante, no fue eso lo que aquí ocurrió, como se infiere de que lo que se encomendó al actor fue que vendiera el inmueble de la sociedad; y, si bien se aceptó también que, en vez de ese inmueble, la operación se concretara mediante la venta de las acciones, ello sucedió como mecanismo instrumental destinado a facilitar la misma operación, no disociada, sino explicada por aquello -venta del inmueble- que era lo que interesaba.

El objeto del contrato celebrado con el actor fue uno, aunque se admitió que, para facilitar su concreción, era dable acudir a una o a otra alternativa, dejando su elección supeditada a la decisión de las partes, que optaron por la venta de las acciones por razones impositivas.

Afirmar que, en esas condiciones, el acto excedió notoriamente el objeto social es, nuevamente, traer otro argumento artificioso, en tanto desentendido de la realidad del negocio que todos aceptaron y que, en esas mismas condiciones, ejecutaron, por lo que, según mi ver, el argumento no puede ser aceptado.

7.No se estará, por cierto, condenando al comprador a pagar dos veces la comisión de marras, sino aceptando que, tras haber pagado la que le correspondía por su calidad de adquirente, es la sociedad que contrajo la obligación en los términos regulares que acabamos de ver, la que tiene que hacer honor a su compromiso, que no podría ser desatendido por el hecho de que en la actualidad sea ese comprador el nuevo titular de las acciones.

8. Tampoco encuentro conducente la defensa de la demandada vinculada a que la comisión reclamada es excesiva, pues, más allá del importante valor del inmueble, la operación de compraventa de las acciones lleva implícitos trabajos que, cabe entender, también deben ser remunerados; y, por sobre todas las cosas, encuentro improcedente la argumentación porque esa fue la comisión pactada, por lo que integra el derecho de propiedad que el contrato reconoció al actor.

Habré de proponer a mi distinguido colega, entonces, hacer lugar al recurso y, por ende, reconocer al demandante el derecho a cobrar la suma de u$s 150.000, más intereses que se calcularán desde la mora -que tengo por producida el 04/05/12- hasta el efectivo pago, siguiendo las pautas fijadas por la Sala al sentenciar en los autos 'Mónaco Francisco c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ ordinario (expediente 6544/2012) ' de fecha 09.05.2023.

9. No obstante el éxito de la pretensión, encuentro equitativo distribuir las costas en el orden causado, dado que el asunto presentó particularidades que pudieron conducir a la demandada a creerse con derecho a obrar del modo en que lo hizo.

IV. La conclusión.

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo:revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda deducida por Claudio Alejandro Del Vecchio en contra de Mascardi SA, condenando a esta última a pagar al actor la suma más arriba referida dentro de los diez días, con costas de ambas instancias en el orden causado.

Por análogas razones, el Señor Juez de Cámara, doctor Eduardo R. Machin, adhiere al voto anterior.

Con lo que termina este Acuerdo, que firman ante mí los Señores Jueces de Cámara doctores EDUARDO R. MACHIN

JULIA VILLANUEVA

RAFAEL F. BRUNO

SECRETARIO DE CÁMARA

Buenos Aires, 21 de noviembre de 2023.

Y VISTOS:

Por los fundamentos del acuerdo que antecede se resuelve: revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda deducida por Claudio Alejandro Del Vecchio en contra de Mascardi SA, condenando a esta última a pagar al actor la suma más arriba referida dentro de los diez días, con costas de ambas instancias en el orden causado.

Notifíquese por Secretaría.

Cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013.

Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN).

EDUARDO R. MACHIN

JULIA VILLANUEVA

RAFAEL F. BRUNO

SECRETARIO DE CÁMARA

En la misma fecha se registró la presente en el protocolo de sentencias del sistema informático Lex 100. Conste.

RAFAEL F. BRUNO

SECRETARIO DE CÁMARA