Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

Buenos Aires, 11 SEP 2020

Y VISTO:

1. Que se inician las presentes bajo el trámite Nro. 1.744.123/9.137.773, caratulado *"PEPE, ARMANDO FERNANDO C/ REMAX ARGENTINA S.R.L. S/ DENUNCIA"* por la denuncia interpuesta por el Sr. ARMANDO FERNANDO PEPE, DNI 8.072.511, actuando en representación y en su carácter de Presidente del COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (C.U.C.I.C.B.A.) y también por derecho propio en su carácter de corredor inmobiliario matriculado en la Ciudad de Buenos Aires, con el patrocinio letrado del Dr. Jorge A. Martín IRIGOYEN: contra REMAX ARGENTINA S.R.L., sociedad inscripta ante esta Inspección General de Justicia, y RE/MAX INTERNATIONAL INC., sociedad extranjera.

2. Que el Sr. ARMANDO FERNANDO PEPE en su escrito inicial manifiesta que ve afectados sus derechos subjetivos e intereses lícitos con motivo de la conducta y actividad antijurídica de las personas jurídicas contra las cuales formula la denuncia, por sí y en representación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (C.U.C.I.C.B.A.) que preside, en defensa de derechos colectivos. Las denunciadas son REMAX ARGENTINA S.R.L., con sede social en Avenida Callao Nro. 1515 piso 1 departamento "B" de C.A.B.A., y RE/MAX INTERNATIONAL INC., con domicilio en la calle Viamonte Nro. 1145 piso 10 departamento "A", C.A.B.A. Se indica en la presente denuncia que la primera – Remax Argentina S.R.L. - es una sociedad local registrada ante este Organismo, y la segunda – Re/Max internacional Inc." es una sociedad constituida en el extranjero, pero comprendida en el artículo 124 de la Ley Nro. 19.550 (LGS), con actividad y objeto ilícito y prohibido en virtud de lo prescripto por la Ley Nro. 2.340 de C.A.B.A., por la Ley de Educación Nacional Nro. 26.206; por la Ley de Educación Superior Nro. 24.521 y finalmente por la Ley de Defensa de la Competencia Nro. 27.442.

3. Que el Sr. ARMANDO FERNANDO PEPE fundamenta lo señalado argumentando textualmente lo siguiente: que "... *Lamentablemente, la empresa y marca multinacional no respeta las normas de la República Argentina ni la organización bajo una actividad profesional con matrícula habilitante tanto en CABA como las distintas localidades del país."* Añade asimismo que en la República Argentina el corretaje inmobiliario se convirtió en una *"verdadera profesión independiente"*, dejando de ser una actividad meramente mercantil, estando regulada por normas imperativas y estando su ejercicio reservado a los sujetos habilitados conforme Leyes Nro. 20.266 y 2.340 (esta última de C.A.B.A.), sin perjuicio de la normativa local de cada jurisdicción provincial. Agrega que en virtud de la legislación citada, se prohíbe el ejercicio de la

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

actividad de corredor inmobiliario por entes no matriculados, sean éstos personas humanas o jurídicas y que se impide, en la práctica, que un corredor matriculado pueda inscribir en los registros de C.U.C.I.C.B.A. como nombre de fantasía propio, a una marca registrada de titularidad de una o dos sociedades (Remax Argentina S.R.L. y/o Remax International Inc.), no habilitadas para ejercer el corretaje en la República Argentina y carentes de aptitud jurídica a ese efecto. En otro párrafo el denunciante precisa que *"cualquier persona que desee obtener una matrícula para el ejercicio de la actividad debe tener un título universitario o terciario debidamente expedido para poder solicitarla."*

Que a mayor abundamiento, el denunciante señala que *"...una franquiciante que no está legalmente habilitada para ejercer el corretaje en modo alguno podría obtener legalmente que su marca propia sea inscripta en los registros de mi mandante, ni por sí ni por intermedio de sus franquiciados, dado que un contrato de franquicia celebrado en tales condiciones posee un objeto nulo e inoponible a cualquier Colegio Profesional que ejerza el contralor de la matrícula de corredores inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda."*

4. Que el representante legal de C.U.C.I.C.B.A. denuncia a REMAX ARGENTINA S.R.L. y a su sociedad extranjera controlante RE/MAX INTERNATIONAL INC., a ésta última en los términos del artículo 124 LGS, por tener actividad y objeto ilícitos, conforme la normativa citada al inicio. El objeto social de la primera surge de sus estatutos inscriptos ante este Organismo.

Que en otro orden, denuncia que la *"empresa transnacional viene a llevarse puesto todo el andamiaje normativo obligatorio para todos los profesionales de la República Argentina"* y ello toda vez que dictan cursos y otorgan "títulos" de "agentes inmobiliarios" sin habilitación oficial. Menciona que, justamente la denominación del "título" obtenido en las capacitaciones que dictan lleva a confusión, ya que la propia Ley Nro. 2.340 utiliza el vocablo "agente" como sinónimo de "corredor" en su artículo 13 inciso 2; y que, asimismo, en el inciso 1° de la misma norma, se prohíbe a los corredores inmobiliarios *"permitir, en forma expresa o tácita, que su nombre o denominación sean utilizados para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas, salvo sus dependientes".*

5. Que en consecuencia, el Sr. ARMANDO FERNANDO PEPE expresa en su escrito de denuncia, que las sociedades involucradas no pueden válidamente escudarse en las previsiones de un contrato de franquicia para eludir o evitar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley Nro. 2.340, ya que según la normativa legal de la República Argentina, no tienen la titularidad exclusiva de los derechos que por dicho contrato se otorgan. Entonces señala que, para poder llevar a cabo las actividades

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

reseñadas, las denunciadas imperativamente deben adecuarse al sistema de colegiación que rige en nuestro país para el ejercicio del corretaje.

Que respecto de los cursos de capacitación que las personas jurídicas ya individualizadas dictan sin habilitación, el denunciante precisa que dicha actividad se realiza en violación de lo prescripto por las Leyes Nro. 24.521 (artículo 23), y 26.206 (artículos 5, 13); y añade que incluso se ha celebrado un convenio de capacitación con el sindicato de trabajadores de AFIP (acompañado copia de la noticia periodística).

Que en síntesis, el Sr. ARMANDO FERNANDO PEPE manifiesta que la actividad de las denunciadas se realiza al margen de leyes imperativas y que genera situaciones de irregularidad, tanto en el mercado del corretaje inmobiliario como en el ámbito educativo, añadiendo que se realizan en competencia desleal, conforme lo prescripto por la Ley Nro. 27.442, al ofrecer servicios a precios inferiores a su costo por encontrarse al margen de los gastos que deben afrontar los profesionales matriculados. Por último, manifiesta que *"a través de la realización de cursos y de la celebración de acuerdos de usos de marcas, ambos en fraude a la Ley argentina, la controlada genera ingresos económicos que terminarán indefectiblemente, ya como cánones de uso, ya como honorarios, en las arcas de la sociedad off shore que opera al margen de las normas de orden público del art. 124 y concordantes de la LGS".* Resalta que la existencia de orden público y razones de soberanía justifican el control de las sociedades constituidas en el extranjero por parte de la Inspección General de Justicia y en su petitorio solicita que, previos recaudos de ley, se establezcan las sanciones o medidas que este Organismo considere pertinentes respecto de las situaciones denunciadas.

6. Que el DEPARTAMENTO DE DENUNCIAS Y FISCALIZACIÓN DE SOCIEDADES COMERCIALES realizó un primer análisis del trámite de denuncia; verificó la inscripción de REMAX ARGENTINA S.R.L.; emitió dictamen preliminar - fs. 24/25 - y remitió las actuaciones a la OFICINA DE ENTIDADES EXTRANJERAS Y ASUNTOS ESPECIALES a fines de que tome intervención en materias de su competencia.

Que la referida Oficina de este Organismo dejó expresa constancia de que la sociedad extranjera denunciada RE/MAX INTERNATIONAL INC. no se encuentra inscripta ante este Organismo y sugirió realizar una visita de inspección al domicilio denunciado como su sede en la República, sito en la calle Viamonte Nro. 1145 piso 10 dpto. A, C.A.B.A. - ver constancias de fs. 26 - y en tal sentido se ordenó practicar la visita sugerida a fin de verificar si la sociedad extranjera denunciada se encuentra habilitada para el ejercicio de su actividad comercial en la República Argentina y, en su caso, recabar todo otro dato que se estime necesario a los efectos de demostrar la regularidad de su funcionamiento en el país - fs. 27 de este expediente -.

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

Que en cumplimiento de ello, la Jefatura de la OFICINA DE ENTIDADES EXTRANJERAS Y ASUNTOS ESPECIALES designó a dos inspectoras a fin de realizar la visita ordenada - fs. 28 -, la cual se llevó a cabo el 13 de Marzo de 2020 según acta glosada - fs. 29 - y dictamen de Jefatura - fs. 30 -. Las inspectoras intervinientes constataron que el domicilio indicado pertenece a un estudio jurídico, ya que allí fueron recibidas por el Dr. Héctor Ariel MANOFF, quien informó a dichas funcionarias que, como abogados, fueron contratados en el año 2006 a fin de renovar la marca REMAX ante el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial (IMPI), lo que fue realizado bajo los números 2121813 y 2121814, añadiendo que a la fecha no tenía contacto con la sociedad; que la marca no se había renovado luego de transcurridos diez años; que la sociedad extranjera RE/MAX INTERNATIONAL INC. nunca tuvo domicilio en el estudio jurídico sito en la calle Viamonte Nro. 1145 piso 10 dpto. "A", C.A.B.A. y que no se encuentra actualmente dentro de su cartera de clientes.

7. Que luego de ello se emitió dictamen preliminar de admisibilidad - fs. 33/35, y 39 - y se dio traslado de la denuncia conforme lo prevé el artículo 476 de la Resolución General I.G.J. Nro. 7/2015. Dicho traslado fue notificado a REMAX ARGENTINA S.R.L. en su sede social inscripta (sita en Av. Callao Nro. 1515 piso 10 dpto. B, C.A.B.A.); y a REMAX INTERNATIONAL INC o RE/MAX INTERNATIONAL INC. en su domicilio denunciado (sito en la calle Viamonte Nro. 1145 piso 10 dpto. A) y en la sede social de Remax Argentina S.R.L. (ya citada).

Que la cédula de notificación dirigida al domicilio denunciado de la sociedad REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC. fue devuelta por el destinatario conjuntamente con un escrito suscripto por el abogado Héctor Ariel Manoff - fs. 41/54 -, señalando dicho profesional que viene a *«devolver cédula de notificación librada en autos dirigida a REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC., recibida en mi domicilio, toda vez que ni dicha empresa ni ninguna otra "REMAX" tienen su sede social o domicilio comercial en el de mi estudio jurídico. Esta manifestación es congruente con lo expresado el pasado 13/03/2020 cuando recibí la visita de dos inspectoras de este organismo, que se presentaron a verificar si REMAX INTERNATIONAL IN[illegible] funcionaba en mi domicilio. En dicha oportunidad les respondí que en el año 2016 realicé trámites para REMAX en el Registro de Marcas, que nunca tuvo domicilio ni sede social en nuestra oficina y que a la fecha no se encuentra en la nómina de clientes del estudio ni tengo contacto para avisarles.»*

8. Que el traslado de denuncia notificado en la sede inscripta de REMAX ARGENTINA S.R.L. fue contestado - fs. 55/62 - mediante un escrito titulado *"CONTESTA TRASLADO DE IMPROCEDENTE E INFUNDADA DENUNCIA. SOLICITA SE RECHACE Y SE PROCEDA AL ARCHIVO DE LAS ACTUACIONES. DEVUELVE CÉDULA. FORMULA*

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

RESERVAS." por un apoderado general judicial - poder a fs. 63/65 -; dicho apoderado no cuenta con facultades suficientes para actuar ante esta Inspección General de Justicia, sin embargo no se cursó observación alguna al respecto, a fin de evitar dispendio procesal administrativo. No se acompañó ningún tipo de prueba conjuntamente con el escrito de contestación de traslado.

Que a lo largo de 58 párrafos - fs. 55 vta./58 – la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. negó, en prieta síntesis, las manifestaciones incluidas en el escrito de denuncia, a las que corresponde remitirse en mérito a la brevedad. Cabe destacar, de entre la multiplicidad de negativas que realizó aquel sin aportar prueba alguna *«... que la utilización de nombres de fantasía por parte de los corredores inmobiliarios que incluyan la marca RE/MAX genere frente a los clientes y consumidores inmobiliarios la apariencia de que mi mandante puede ejercer la actividad inmobiliaria..."; "... Que en la propaganda de REMAX Argentina se exhiba como una inmobiliaria única.... que dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las únicas personas habilitadas para ejercer el corretaje inmobiliario sean aquellos profesionales debidamente inscriptos y matriculados en CUCICBA y que cualquier persona que desee obtener una matrícula para el ejercicio de la actividad deba tener un título universitario o terciario debidamente expedido para poder solicitarla..."; "... que el ejercicio de la actividad por parte de un agente o corredor no matriculado en CUCICBA se encuentre expresamente prohibido por el Art. 16 y cc de la Ley 2340..."; "... dejo constancia de que mi mandante no tiene vinculación societaria ni contractual alguna con "RE/MAX INTERNATIONAL INC.", por lo que carece de legitimación para responder por dicha firma».*

Que luego de las negativas señaladas, la sociedad denunciada REMAX ARGENTINA S.R.L. afirmó que no forma parte de un grupo multinacional o extranjero, ni es controlada - directa ni indirectamente - por ningún grupo o sociedad extranjera, ni tiene vínculo societario alguno - directo ni indirecto -, al igual que tampoco sus socios, con la sociedad RE/MAX INTERNATIONAL INC. También señaló que la propia CUCICBA dictó resoluciones reconociendo la legitimidad de las actividades por ella desarrolladas, aunque sin aportar pruebas como se señaló anteriormente. Agregó asimismo que su actividad consiste "básicamente" en la prestación de servicios complementarios o conexos a la actividad inmobiliaria, en el marco de contratos de franquicia (en los que se licencia el uso de marcas, logos y diseños); y que dichos contratos aluden a cuestiones comerciales *"...esencialmente" vinculadas con estructura y decoración de oficinas, uso de marcas, logos y diseños, y a capacitaciones relativas a aspectos comerciales de la actividad inmobiliaria*".

Que la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. manifestó asimismo que no ejerce el corretaje inmobiliario, lo que si hacen los corredores matriculados que contratan sus

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

servicios; y que no dicta cursos en violación de las Leyes de Educación Nacional y Educación Superior, sino cursos de contenido exclusivamente comercial referidos a prácticas comerciales (atención al cliente, motivación, liderazgo, "etc.").

Que la entidad denunciada agregó un apartado denominado *"Precedentes Judiciales contrarios a CUCICBA"*, en donde refirió genéricamente que CUCICBA ha dictado resoluciones en exceso de sus facultades que *"han sido nulificadas por la Justicia en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad... por ejemplo... la Resolución CUCICBA N° 349"*, sin individualizar ni mencionar otras resoluciones. Dicho apartado finaliza con la expresión del apoderado de la sociedad Remax Argentina S.R.L. de que los denunciantes pretenden la declaración de ilicitud de la actividad de dicha sociedad pese a que no existe sentencia judicial alguna sobre el asunto.

Que asimismo en el apartado siguiente, la denunciada REMAX ARGENTINA S.R.L. manifiesta que ha recibido, presumiblemente por error, una cédula dirigida a RE/MAX INTERNATIONAL INC., y añade - sin devolver la cédula correspondiente -, que dicha firma no tiene su domicilio en la sede de la primera y que entre ellas no hay vínculo societario alguno (directo ni indirecto).

Que por último, la sociedad indicada en el párrafo que antecede hace reserva de interponer acciones judiciales y de la supuesta existencia de "Caso Federal", solicitando se tenga por contestada en tiempo y forma la denuncia; por introducida la cuestión federal; por otorgadas autorizaciones, y que se desestime la denuncia formulada sin más trámite disponiendo su inmediato archivo.

9. Que atento lo reseñado en el capítulo precedente y en este estado de las actuaciones, corresponde verificar las constancias obrantes en el Registro Público que lleva el Organismo a cargo de esta INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA, respecto de la sociedad nacional denunciada e inscripta, REMAX ARGENTINA S.R.L., sobre la cual corresponde dejar asentado:

a) Dicha sociedad se constituyó el día 20 de Agosto de 2004 por instrumento privado con firmas certificadas, por dos personas físicas: a) Mario Federico SOSA (por sí), titular del DNI 26.905.383, argentino soltero, domiciliado en la calle Figueroa Caseres Nro. 368, Barrio Paso de los Andes, Córdoba Capital, Córdoba; y b) Eduardo Sebastián SOSA (representado por el primero), titular del DNI 25.267.522, argentino, casado (con Dorothy PEÑATE SOSA), domiciliado en Ingeniero Butty Nro. 240 piso 4, C.A.B.A. El objeto social incluido en el artículo cuarto del Estatuto fue el siguiente: *«OBJETO SOCIAL La sociedad tendrá por objeto dedicarse por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, en cualquier parte de la República o del extranjero a la*

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

actividad inmobiliaria, adquisición, locación, intermediación, loteo, fraccionamiento, venta, permuta, explotación, arrendamiento, incluso con derechos reales de garantía, administración de inmuebles urbanos, suburbanos, rurales e inclusive bajo el régimen de la Ley 13.512, propios o de terceros, inclusive de consorcios de propietarios.- Podrá dar y recibir en consignación, licencia, o en cualquier carácter, marcas comerciales de productos relacionados con su objeto social.- Podrá adquirir y otorgar franquicias para la realización de dichas actividades, bajo el sistema de "franchising" o "franquicia comercial". Tanto en nuestro país como en el exterior, como franquiciada o franquiciante.- A tales fines, tendrá plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones, y realizar los restantes actos que no sean prohibidos por las leyes o por este estatuto. Está facultada también para participar en o constituir, fondos fiduciarios, intervenir como fiduciante, fiduciario, beneficiario, administrador, inversor y/o en cualquier otro carácter, para la realización de actividades comerciales relacionadas con su objeto social» (sic.). El capital social de la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. se fijó en la suma de $ 12.000, dividido en igual cantidad de cuotas sociales de valor $1; el socio Mario Federico SOSA suscribió 1.200 cuotas y el socio Eduardo Sebastián SOSA las 10.800 restantes. Se designó gerente al socio Eduardo Sebastián SOSA, con duración indeterminada en el cargo, quien constituyó domicilio en la calle Ingeniero Butty Nro. 240 piso 4, C.A.B.A., donde también se fijó la sede social.

La INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA inscribió la constitución de la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. el día 3 de Septiembre de 2004, bajo el Nro. 7.910 del Libro 120 de SRL.

b) Por acta de reunión de socios de fecha 10 de enero de 2006, la sociedad aumentó el capital y modificó sus estatutos (del acta surge la presencia de los socios mencionados en el apartado anterior). El capital quedó fijado en la suma de pesos 60.000; el socio Eduardo Sebastián SOSA suscribió el aumento en su totalidad y pasó a ser titular de 58.800 cuotas y el socio restante mantuvo su participación original). Se aclara que la IGJ inscribió aumento de capital y modificación de estatuto el 20 de Octubre de 2006, bajo el Nro. 9.343 del Libro 125 de SRL.

c) Por acta de reunión de socios de fecha 27 de Junio de 2006 se aumentó nuevamente el capital social y la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. modificó sus estatutos (del acta surge la presencia de los socios mencionados en el apartado 1). El capital quedó fijado en la suma de pesos 253.800, y el cuadro de suscripción del capital quedó como sigue: Eduardo Sebastián SOSA como titular de la cantidad de 5.040 cuotas, y Marcelo Federico SOSA la cantidad de 248.760 cuotas sociales. La IGJ inscribió aumento de capital y modificación de estatuto el 27/12/06, bajo el Nro. 11.862 del Libro 125 de SRL.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

d) Por acta de gerencia de fecha 7 de Julio de 2006, la sociedad referida modificó su sede social, la que fue fijada en la Av. Callao Nro. 1515 piso 1ro. "B", C.A.B.A. siendo inscripto el cambio de sede social el 20 de Septiembre de 2010, bajo el Nro. 8.565 del Libro 134 de SRL.

e) Por acta de reunión de socios de fecha 8 de Septiembre de 2008, la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. modificó su objeto social (del acta surge la presencia de los socios mencionados en el apartado 1) y en virtud de dicha reforma, la cláusula 4ta. del Estatuto Social quedó redactada como sigue: "*La sociedad tendrá por objeto dedicarse por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros a la comercialización dentro de todo el territorio de la República Argentina, de franquicias para la prestación de servicios vinculados a la actividad inmobiliaria, incluyendo, pero sin limitarse, el otorgamiento de licencias para el uso de la marca REMAX, sus logos y diseños asociados, la comercialización de merchandising, y la organización y dictado de cursos de capacitación referidos a los servicios conexos a la actividad inmobiliaria*". La IGJ inscribió reforma de objeto social y modificación de Estatuto el 28/4/14, bajo el Nro. 3.153 del Libro 143 de SRL.

f) Por Acta de reunión de socios de fecha 10 de Octubre de 2007 se capitalizaron aportes irrevocables y se modificó el artículo 5to. del Estatuto incluyendo el nuevo capital social, que fue aumentado de la suma de $ 253.800 a la suma de $ 293.800 (del acta surge la presencia de los socios mencionados en el apartado 1, y se precisa que el socio Eduardo Sebastián SOSA resultaba titular de 288.736 cuotas sociales y Mario Federico SOSA de 5.064 cuotas sociales).

g) Por acta de reunión de socios de fecha 8 de Julio de 2008 se capitalizaron aportes irrevocables y se modificó el artículo 5to. del Estatuto incluyendo el nuevo capital social, que fue aumentado de la suma de pesos $ 293.800 a la suma de pesos $306.800 (del acta surge la presencia de los socios mencionados en el apartado 1, y se indica que Eduardo Sebastián SOSA resultaba titular de 301.736 cuotas sociales, y Mario Federico SOSA de 5.064 cuotas sociales).

h) Por acta de reunión de socios de fecha 1 de Junio de 2009 se dejó expresa constancia de que "*... El 1° de enero de 2005 entre el Sr. Eduardo Sebastián Sosa y su esposa, la Sra. Dorothy Ann Peñate de Sosa, Pasaporte (EE.UU) Nro. 160194253, celebraron un Contrato de Cesión... con Remax Argentina S.R.L. mediante el cual cedieron a ésta última en forma total todos sus derechos y obligaciones emergentes del Contrato de Franquicia suscripto con fecha 16 de junio de 2004 entre ellos y Re/Max International, Inc., con domicilio en 8390 East Crescent Parkway, Suite 500/600, Greenwood Village, Colorado 80111-2800, E.E.U.U. ... correspondiéndole la suma de U$S 150.000 a cada uno de los cedentes... Remax Argentina S.R.L. se comprometió a*

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

abonar dicho precio a los cedentes... la Sra. Dorothy Peñate de Sosa pasaría a ser socia de Remax S.R.L..." (sic.). Asimismo se aumentó una vez más el capital social y se modificó el artículo 5to. del Estatuto incluyendo el nuevo capital social, que fue elevado de la suma de $ 306.800 a la suma de $ 1.430.300 (del acta surge la presencia de los socios mencionados en el apartado 1, y de Dorothy PEÑATE DE SOSA; y se indica que luego del aumento de capital Eduardo Sebastián SOSA se convirtió en titular de 863.486 cuotas sociales, Mario Federico SOSA quedó con sus 5.064 cuotas sociales, y Dorothy PEÑATE DE SOSA pasó a ser titular de la cantidad de 561.750 cuotas sociales). Dicha cesión de cuotas no fue inscripta en el Registro Público de Comercio a cargo de esta INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA.

i) Por acta de reunión de socios de fecha 30 de diciembre de 2009 se capitalizaron aportes irrevocables y se modificó el artículo 5to. del Estatuto, incluyendo el nuevo capital social, que fue aumentado de la suma de pesos $1.430.300 a la suma de pesos 1.482.100 (del acta surge la presencia de los tres socios que quedan con las siguientes tenencias: Eduardo Sebastián SOSA 915.286 cuotas, Mario Federico SOSA 5.064 cuotas, y Dorothy PEÑATE DE SOSA 561.750 cuotas).

j) Por acta de reunión de socios de fecha 22 de Marzo de 2010 se capitalizaron aportes irrevocables y se modificó el artículo 5to. del Estatuto, incluyendo el nuevo capital social, que fue aumentado de la suma de pesos $ 1.482.100 a la suma de pesos 1.545.559 (del acta surge la presencia de los tres socios que quedan con las siguientes tenencias: Eduardo Sebastián SOSA 938.745 cuotas, Mario Federico SOSA de 5.064 cuotas, y Dorothy PEÑATE DE SOSA de 601.750 cuotas).

k) Por último, por acta de reunión de socios de fecha 25 de Noviembre de 2013 se resolvió la reducción obligatoria de capital de la suma de pesos $ 1.545.559 a $ 608.590 y se modificó el artículo 5to. del Estatuto, incluyendo el nuevo capital social (del acta surge que fue *"Constatada la presencia del 100% del capital social en circulación"*, asistiendo dos socios: Eduardo Sebastián SOSA con 938.745 cuotas sociales, y Dorothy Ann PEÑATE DE SOSA con 606.814 cuotas, quienes quedan con las siguientes tenencias: Eduardo Sebastián SOSA 369.647 cuotas, y Dorothy Ann PEÑATE 238.943 cuotas).

l) Finalmente, por acta de reunión de socios de fecha 19 de Abril de 2016, se modificó el contrato social constitutivo de la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. y se otorgó un texto ordenado en el cual se "corrige" tácitamente el vocablo RE/MAX incluido en la cláusula cuarta (ver más arriba apartado e); se deja indicado que el capital social se fija en la suma de pesos $ 608.590 (del acta surge la presencia de los socios Eduardo Sebastián SOSA titular de 369.647 cuotas, y Dorothy PEÑATE DE SOSA titular de 238.943 cuotas). Esta Inspección General de Justicia inscribió dicho texto

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

ordenado y reforma del contrato social el 27/10/16, bajo el Nro. 10544 del Libro 150 de SRL.

Individualizadas las inscripciones efectuadas por la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L., la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA inscribió las seis reuniones de socios individualizadas más arriba - parágrafos f) a k) - en un solo trámite de reducción de capital, aumento de capital y modificación de Estatuto, el 26/3/15, bajo el Nro. 2266 del Libro 145 de SRL.

Que es importante advertir que no se inscribió contrato alguno de cesión de las 5.064 cuotas de Mario Federico SOSA a Dorothy PEÑATE DE SOSA, que se debería haber efectuado - supuestamente - entre las reuniones de socios que tuvieron lugar en fechas 22 de Marzo de 2010 y 25 de Noviembre de 2013. Nótese asimismo que la sociedad había iniciado un trámite precalificado el 31 de Marzo de 2011, en el cual solicitó la inscripción de las reuniones de socios celebradas en fechas 10 de enero de 2007, 8 de Julio de 2008, 8 de Septiembre de 2008, y 1 de Junio de 2009; el que fue observado por inspectoras de los sectores legal y contable del DEPARTAMENTO DE PRECALIFICACIÓN (a fs. 91 y 92, en fechas 5/5/11 y 19/5/11, respectivamente); entre otros puntos, la vista legal exigió *"acompañar instrumento, en legal forma, en el cual se informen los datos personales completos de la socia que se incorpora a la sociedad a partir del último aumento de capital resuelto en reunión de socios de fecha 1/6/09 (conforme artículo 11 inciso 1° Ley 19.550). Adjuntar copias comunes y protocolares para su inscripción"*. Dichas observaciones cursadas jamás fueron contestadas, pese a que el expediente fue desarchivado y consultado en tres oportunidades (en fechas 25/11/11, 3/2/12 y 22/11/12), según consta en los respectivos formularios agregados al trámite no inscripto. Se aclara expresamente que a la fecha, los datos personales completos de la socia Dorothy PEÑATE DE SOSA no surgen de los registros del Organismo, ya que no fueron incluidos en las presentaciones realizadas por la sociedad, lo que implica una omisión que no deja de llamar la atención.

10. Que corresponde señalar, por la importancia que ello también merece, que la otra sociedad denunciada, esto es, la sociedad extranjera REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC. no se encuentra inscripta ante el Registro Público que lleva la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA. Se ha verificado, en una investigación preliminar y en consulta online de CUITs de AFIP que tampoco estaría inscripta en otra jurisdicción de la República Argentina.

Que respecto de la actividad global de la sociedad constituida en el extranjero, RE/MAX, se ha verificado su página web oficial (https://global.remax.com/about.aspx, consultada el 4 de Agosto de 2020), donde se indica que la sociedad RE/MAX LLC. es

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

subsidiaria de RE/MAX HOLDINGS INC. (sociedad abierta, que cotiza en el Mercado de Valores de Nueva York, NYSE, bajo la sigla RMAX), donde se publicita que la red global de oficinas franquiciadas de la marca es operada por los agentes de venta de bienes raíces más productivos del mundo, quienes hacen posible decir que nadie en el mundo vende más propiedades inmobiliarias residenciales que RE/MAX. Cabe destacar, por la importancia que este dato merece, que este Organismo ha verificado que las sociedades extranjeras citadas, tampoco se encuentran inscriptas en la República Argentina.

Que asimismo, se ha comprobado en la página web de RE/MAX ARGENTINA (https://www.remax.com.ar/, consultada el 4 de Agosto de 2020) que la sociedad tiene link directo a la web incluida en el párrafo que antecede, y que promociona lo que sigue: "*En RE/MAX, podés encontrar propiedades en venta y alquiler porque somos la Red Inmobiliaria más grande del país. Con más de 150 oficinas en 42 ciudades de Argentina, RE/MAX cuenta con equipos altamente especializados para ayudarte a concretar el sueño de mudarte a la vida que querés. Si estás buscando departamentos en venta o alquiler, casas para alquilar o inmuebles en venta, en RE/MAX podemos ayudarte porque somos el equipo Líder Mundial en Servicios Inmobiliarios*".

Y CONSIDERANDO:

1. Que en este estado, respecto de la actuación de una sociedad extranjera en la República Argentina, cabe recordar que los requisitos exigidos por la legislación nacional para que realice habitualmente actos comprendidos en su objeto social, establezca sucursal, asiento o cualquier otra especie de representación permanente están incluidos en el artículo 118 de la Ley Nro. 19.550.

Que el artículo citado prevé que la sociedad extranjera debe acreditar su existencia con arreglo a las leyes de su país; fijar un domicilio en la República, que debe ser publicado e inscripto ante el Registro Público; justificar la decisión de crear la representación, y designar a la persona a cuyo cargo ella estará; las sucursales deben determinar, además, el capital que se les asigne cuando corresponda por leyes especiales.

Que el artículo 118 LGS es una norma imperativa de orden público societario, justificada en la soberanía estatal y se fundamenta en la necesidad de asegurar el eficaz ejercicio del poder de policía, conociendo - a partir del cumplimiento de exigencias de publicidad registral - a todas las personas jurídicas que actúan en el país y a los integrantes de su órgano de administración, a fin de proteger el tráfico y seguridad mercantiles - bien jurídico tutelado -; como así también en razones de índole

fiscal, ya que dichas personas son sujetos pasivos de obligaciones tributarias en la República.

Que cuando una sociedad sujeta a legislación extranjera actúa en el país, ya sea llevando a cabo actos que constituyen su objeto social y que regularmente realiza en su lugar de constitución, o realizando actos que guarden una relación adecuada con dicho objeto social (criterio del artículo 58 LGS), lo hace mediante "actos aislados" o por "ejercicio habitual" de actos comprendidos en su objeto social (conforme al artículo 118 LGS) y no existe otra opción en la ley 19550.

Que la "habitualidad" prevista por el artículo 118 de la Ley 19.550 para imponer la carga de la inscripción constituida en el extranjero en el registro mercantil local, requiere realizar una pluralidad de actos en el país, de forma continuada e indudablemente y en el caso que nos ocupa, RE/MAX INTERNATIONAL INC, con domicilio en 8390 East Crescent Parkway, Suite 500/600, Greenwood Village, Colorado 80111-2800, E.E.U.U. (según surge de la inscripción ante IGJ se encuentra sometida a la legislación de esa jurisdicción extranjera, y ejerce habitualmente el comercio en Argentina de forma ilegal, ya que realiza habitualmente una actividad empresarial relacionada con su objeto social, y no está inscripta en el Registro Público, violando la normativa de orden público internacional argentino.

Que como se ha señalado históricamente la consecuencia de dicha falta de inscripción es la ininvocabilidad de la existencia de la sociedad extranjera en nuestro país, o su inoponibilidad, es decir, su falta de legitimación para reclamar los derechos y obligaciones de los contratos celebrados por aquella, lo cual es consecuencia de la falta de inscripción registral de la documentación exigida por el artículo 118 LGS, justificada en que dicha disposición actúa como límite legal del orden público al principio de la extraterritorialidad y en este sentido se han pronunciado los tribunales argentinos, al decidir que la sanción que debe corresponder a una sociedad extranjera no inscripta que realiza habitualmente actos de comercio en el país es la inoponibilidad absoluta de dicha persona jurídica, careciendo ésta de todo derecho para reclamar los derechos que le competen en función de los contratos celebrados (*CNCom, Sala B, Diciembre 12 de 2001 en autos "Rosarios de Betesh Enriqueta contra Rosarios y Cía. Sociedad Anónima y otro sobre sumarísimo"; ídem, Sala A, Marzo 4 de 2004 en autos "Codere Sociedad Anónima contra Loarsa SA sobre ordinario"; ídem, Sala A, Agosto 11 de 2003 en autos "Inspección General de Justicia contra Proquifin Argentino SA sobre Organismos Externos"; ídem, Sala C, Noviembre 21 de 2006 en el expediente "Inspección General de Justicia contra Biasider SA sobre Organismos Externos"; ídem, CNCom, Sala B, Marzo 21 de 2018, en el expediente "Espósito Juan Franco contra Doma Investment Group Inc. Sobre ordinario"; ídem, Resolución IGJ Nº 122/05, Enero 22 de 2005, en el expediente "Terapias Médicas Domiciliarias SA"; ídem, Resolución IGJ Nº 51/2006 del 9*

de enero de 2006, en el expediente "Biasider Sociedad Anónima sobre denuncia", etc.), argumentando, para sostener tal conclusión que "la sanción a la infracción de lo dispuesto por el art. 118 de la LGS no puede ser otra que la ininvocabilidad de la existencia de la sociedad extranjera en nuestro país, o en otras palabras, su falta de legitimación para reclamar los derechos derivados de los actos que fueran celebrados en violación a las normas de orden público" *(CNCom, Sala C, Mayo 17 de 2016, en autos " Viajes Ecuador Argentina SRL s/ quiebra. Incidente de restitución de bienes por Narade SL").*

Que en este mismo sentido, la doctrina nacional ha destacado que "uno de los fundamentos que la doctrina ha señalado para sustentar la inscripción de las sociedades extranjeras en el Registro Público está dado por el hecho de que el régimen de publicidad que inspira toda la legislación mercantil da certidumbre a las relaciones comerciales y a las relaciones de responsabilidad encontrándose este concepto vinculado a la moralidad comercial" *(Vítolo, Daniel Roque; "Manual de Sociedades", Editorial Estudio, C.A.B.A., 2016, pág. 364).*

Que la Inspección General de Justicia, en ejercicio de facultades que surgen de los artículos 6º, 7º y 8º de la Ley Nro. 22.315, ha reglamentado minuciosamente los requisitos exigidos para la inscripción ante el Registro Público a su cargo, y actuación posterior de sociedades extranjeras en la República Argentina, en los artículos 206 a 244 de la Resolución General I.G.J. Nro. 7/2015. En este estado, entiendo que no amerita realizar un análisis de dicha normativa, a la que me remito en un todo en mérito a la brevedad, ya que REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC. ha ignorado absoluta y sistemáticamente la normativa que rige su actuación en este país.

Que asimismo este Organismo de Control debe velar, por expreso imperativo legal, por el correcto funcionamiento de las sociedades nacionales y extranjeras en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires, conforme con lo dispuesto por los artículos 6º a 9º de la Ley Nro. 22.315. De acuerdo a dicha ley, la actividad de este Organismo otorga publicidad a la actividad comercial desarrollada en su jurisdicción, contando con facultades reglamentarias delegadas (de conformidad con los artículos 99 inciso 2º de la Constitución Nacional y 21 inciso b de la misma Ley 22.315).

Que según también señalaron los tribunales, esta INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA está facultada para fiscalizar las operaciones en las que participen sociedades extranjeras, evaluando su correcto funcionamiento dentro de la República Argentina (*"Inspección General de Justicia c/ Ralmond Corporation SA s/denuncia", Cam.Nac. Com. Sala B, 4/5/07; "Inspección General de Justicia c/ Western Lauzen SA s/denuncia", Cam.Nac. Com. Sala B, 18/5/07, etc.*), habiéndose resuelto que "La existencia de un

registro societario que consienta pasivamente la actuación clandestina a través de sociedades extranjeras, al margen del régimen de publicidad establecido por nuestra ley (arts. 118 a 124, L. 19.550), no sólo obstruye la colaboración penal internacional, comprometida por la República Argentina en diversos tratados, sino el desarrollo de una política nacional dirigida al bien común" (*CNCom, Sala A, Mayo 4 de 2007 en autos "Inspección General de Justicia c/ Western Lauzen SA s/denuncia"*).

Que en el presente caso la omisión de inscripción trasciende el efecto de la falta de la publicidad que la ley exige por razones de interés general y proyecta consecuencias de mayor gravedad.

Que en efecto, resulta en la especie determinante, en tanto conducta voluntariamente asumida por REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC. y a ella imputable, que, según fuera reseñado en los "Vistos" de la presente resolución (ver punto "10"), la propia sociedad extranjera haya destacado en su página web institucional la importancia de una red global de oficinas en todo el mundo a las que se ha franquiciado la marca "REMAX" (o "RE/MAX"), lo que hace posible decir – como allí se expresa - que nadie en el mundo vende más propiedades inmobiliarias residenciales que RE/MAX (subrayado del suscripto).

Que luce evidente que la administración en los diversos países de un sistema de franquicias cuyos méritos empresariales en el campo inmobiliario la propia franquiciante exalta, lo cual supone una actividad habitual en ese campo que es el presupuesto fáctico que capta el art. 118 de la ley 19.550.

Que en ello fincaría la exigibilidad de la inscripción exigida por esta norma legal con las consecuencias de su incumplimiento señaladas en considerandos anteriores, si el desarrollo de la actividad de franquiciante en el marco de un contrato de duración para la organización de la comercialización bienes o servicios, no implicara, como se verifica en la especie, una participación indirecta en actividades de corretaje inmobiliario con elusión del régimen de orden público aplicable a éstas, es decir, un fraude a la ley.

Que en efecto, y ello explica que la inscripción exigida por el art. 118 de la ley 19.550 no haya sido cumplida, el sistema de franquicias de REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC., constituye un mecanismo destinado a violar la legislación argentina en materia de específicas exigencias para el desarrollo de actividades de intermediación inmobiliaria.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

Que la propia publicidad institucional antes transcripta destaca directamente a la sociedad extranjera titular de la marca "REMAX" como la vendedora de un sinnúmero de propiedades en el mundo, según ella lo expresa.

Que ello es sustancialmente así ya que, circunscribiéndonos a la operatoria en territorio argentino – y más limitadamente al ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, si bien se trata de un *modus operandi* sin lugar a dudas repetitivo para todo el país -, la franquicia de primer grado otorgada por la sociedad extranjera REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC., originariamente al Sr. Eduardo Sebastián Sosa y su esposa, la Sra. Dorothy Ann Peñate de Sosa, y que luego estos cedieron a REMAX ARGENTINA S.R.L., y a partir de esa cesión la red de franquicias de segundo grado, o subfranquicias de REMAX ARGENTINA S.R.L. a numerosos agentes o corredores inmobiliarios, han estructurado un grupo económico de subordinación, no basado en relaciones de participación societaria sino en los especiales vínculos de dominación que, configurados por la franquicia principal de REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC. a REMAX ARGENTINA S.R.L. y a partir de ella por las referidas subfranquicias a otros agentes o corredores, conlleva que REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC., ejerce indirectamente el corretaje inmobiliario eludiendo la legislación local que establece imperativamente requisitos para esa actividad, y se beneficia a través de REMAX ARGENTINA S.R.L. participando de las comisiones de las operaciones inmobiliarias intermediadas por los numerosos subfranquiciados, más allá de que esas participaciones pudieran aparecer ficticiamente calificadas como regalías o concepto similar retributivo del uso de la marca "REMAX".

Que la exteriorización de la marca "REMAX" por parte de esas subfranquiciadas, genera en favor de éstas la falsa apariencia de pertenecer a un grupo económico lo que las beneficia en base a una publicidad engañosa que a su vez beneficia a la franquiciante permitiéndole participar indirectamente de una operatoria que no podría realizar por sí misma en forma directa, violando de tal modo la prohibición que resulta del art. 9° de la ley 2340.

Que la ley 20.266, reformada por la ley 25.028, establece para el ejercicio de las actividades de remate o corretaje en la República Argentina, entre otras exigencias, como condición habilitante de la inscripción en una matrícula especial en la jurisdicción correspondiente, la de que las personas humanas que se propongan realizar tales actividades cuenten con un título universitario expedido o revalidado en la República, con arreglo a las reglamentaciones vigentes y las que al efecto se dicten (arts. 1°, 3° inc. a, 32 inc. b y 33 inc. b, ley citada).

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

Que el mismo ordenamiento admite que los "martilleros" (es decir personas humanas que se hayan inscripto en la matrícula –acreditando al efecto título universitario de martillero expedido o revalidado en la República-) constituyan sociedades de cualesquiera de los tipos previstos en el Código de Comercio [actualmente la Ley General de Sociedades n° 19.550], excepto cooperativas, con el objeto de realizar exclusivamente actos de remate (art. 15), lo que también se aplica a los corredores (art. 31).

Que de ello resulta que las sociedades de martilleros o corredores solo pueden ser sociedades constituidas conforme a la legislación argentina.

Que en su regulación del contrato de corretaje el Código Civil y Comercial de la Nación establece que pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas y dispone que su normativa no obsta a la aplicabilidad de leyes y reglamentos especiales (arts. 1346 y 1355), lo cual es abarcativo de legislación local como la ley 2340 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que similarmente refiere a la aplicabilidad de legislación y reglamentación local la ley 20.266, reformada por ley 25.028.

Que la arriba citada ley 2340 sobre ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y creación del aquí denunciante COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (C.U.C.I.C.B.A.), dispone en su art. 9° que los corredores inmobiliarios pueden constituir sociedades de cualquier tipo, *con exclusión de los tipos societarios previstos en el art. 118 y concordantes de la Ley de Sociedades Comerciales*, lo que resulta concordante con el art. 15 de la ley 20.266 –aplicable a los corredores (art. 31, ley cit.)- y no deja dudas de que las sociedades constituidas en el extranjero no pueden realizar la actividad contemplada en la ley 2340. Deberían para ello decidir transferir su domicilio social a la República Argentina, adecuar su contrato o estatuto a la ley 19.550 circunscribiendo su objeto social al exclusivo de realizar operaciones de corretaje o remate, en inscribir la documentación que instruya tales actos en el Registro Público (art. 91 de la Resolución General IGJ n° 7/2015 –"Normas de la INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA"-); y sus integrantes personas humanas revalidar un título profesional igual o equiparable al de martillero y/o corredor que expiden determinadas universidades argentinas e inscribirse en la matrícula respectiva; todo ello previo a la registración del cambio del domicilio social e inicio de la actividad.

Que la reseña efectuada deja pues en claro, con consideración a que el corretaje inmobiliario es una actividad reglamentada en base a normas imperativas, que el contrato de franquicia entre REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

INC. y REMAX ARGENTINA S.R.L., constituye una convención dirigida a la elusión de dicho régimen de orden público y violatoria del art. 12 del Código Civil y Comercial de la Nación, de lo cual es forzoso derivar extensivamente la conclusión ya efectuada en considerando anteriores en el sentido de la ininvocabilidad de la actuación de la sociedad extranjera, y la imposibilidad de que ésta obtenga un beneficio consistente en su participación en los efectos económicos de actividades inmobiliarias desarrolladas por corredores o agentes inmobiliarios nacionales debidamente encuadrados en la normativa argentina que esa sociedad extranjera no observa.

Que tal conclusión resulta extensiva a la sociedad local REMAX ARGENTINA S.R.L. conforme lo fundamentan las consideraciones más abajo realizadas a su respecto.

2. Que sin perjuicio de todo lo señalado más arriba respecto de la irregular actuación de REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC., cabe analizar a continuación la situación de la sociedad local REMAX ARGENTINA S.R.L.

Que previo a ello son del caso algunas consideraciones respecto del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria, regulado en esta jurisdicción por la Ley (CABA) Nro. 2.340. Dicha ley define como corredor inmobiliario, en su artículo 2do., a *"toda persona que en forma normal, habitual, y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización"* y exige, en el artículo 3º de dicha ley que quien ejerza esa actividad en esta jurisdicción, esté legalmente habilitado e inscripto en la matrícula correspondiente. Entre los requisitos legales para matricularse se detacan la posesión de *"título universitario o terciario de corredor inmobiliario o equivalente de análogos contenidos, expedido o revalidado en la República Argentina, conforme lo disponga la reglamentación"*; así como la exigencia de que los corredores se encuentran expresamente habilitados para constituir sociedades de cualquier tipo societario, excepto las prescriptas en el artículo 118 y concordantes LGS (artículo 9º) y de que, cuando el corretaje sea realizado por una sociedad, deba hacerse constar su número de inscripción ante esta INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA, así como el número de matrícula de su director responsable o de los integrantes (artículo 10 inciso 3º). Del mismo modo, y conforme a lo dispuesto por la ley Nº 2340 de CABA, los corredores están facultados a *"actuar como intermediarios en operaciones de compraventa, permuta, locación, leasing de bienes inmuebles y de fondos de comercio"* (artículo 11 inciso 1); del mismo modo, el artículo 15 de dicha normativa prohíbe expresamente el ejercicio del corretaje e intermediación inmobiliaria por personas no matriculadas, siendo importante destacar que la autoridad de aplicación, que tiene el control del ejercicio de la profesión y actividad, y matriculación,

es nada más ni nada menos que uno de los denunciantes, el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (artículos 17 y 18).

Que la importancia del sistema de franquicias en territorio de la República Argentina operado por REMAX ARGENTINA S.R.L. es destacada por la propia sociedad, y vale reiterar lo ya transcripto, extraído de la página web de la misma (ver también sobre esto el punto "10" de los "Vistos"), a saber, que:

"En RE/MAX, podés encontrar propiedades en venta y alquiler porque somos la Red Inmobiliaria más grande del país. Con más de 150 oficinas en 42 ciudades de Argentina, RE/MAX cuenta con equipos altamente especializados para ayudarte a concretar el sueño de mudarte a la vida que querés. Si estás buscando departamentos en venta o alquiler, casas para alquilar o inmuebles en venta, en RE/MAX podemos ayudarte porque somos el equipo Líder Mundial en Servicios Inmobiliarios". (Subrayados del suscripto).

Que esta manifestación, relacionada con la *supra* transcripta emanada de REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC., demuestra que la engañosa "jactancia de grupo" es el producto de un obrar concertado de dicha sociedad extranjera con la local REMAX ARGENTINA S.R.L., para violar ambas la normativa imperativa que regula el corretaje inmobiliario.

Que si bien REMAX ARGENTINA S.R.L. es una sociedad comprendida entre los tipos societarios regulados por la ley 19.550, la utilización de subfranquicias para participar de operaciones inmobiliarias y percibir resultados de las mismas, es un mecanismo de fraude a la ley también en su caso, ya que tampoco ella podría realizar actos de corretaje pues no cumple con los requisitos exigidos al efecto por el art. 15 de la ley 20.266, aplicable a las sociedad de corredores: los cónyuges Eduardo Sebastián SOSA y Dorothy PEÑATE SOSA no son agentes inmobiliarios matriculados y el objeto de la sociedad no es único y exclusivo, esto es, circunscripto al corretaje inmobiliario como resulta de la aplicabilidad de la norma legal precitada (art. 31, ley 20.266), sino un objeto social diferente comprensivo tanto del otorgamiento de determinadas franquicias como de la organización y dictado de cursos vinculados a la actividad inmobiliaria.

Que por lo tanto cabe sostener que REMAX ARGENTINA S.R.L., siendo una sociedad de objeto genéricamente lícito de acuerdo con la formulación del mismo en su contrato social, se halla sin embargo incursa con reiteración en la actividad ilícita de participar en interés tanto propio como de su franquiciante en operaciones de corretaje inmobiliario, lo cual la encuadra en el art. 19 de la ley 19.550, con las graves consecuencias que de ello se siguen.

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

Que asimismo REMAX ARGENTINA S.R.L. se encuentra incursa en otra actividad prevista en su objeto social pero realizada en condiciones de ilicitud que habilitan también a su respecto la aplicación del art. 19 de la ley 19.550.

Que de acuerdo con la modificación del objeto social aprobada en reunión de socios del 8 de Septiembre de 2008, REMAX ARGENTINA S.R.L. "tendrá por objeto dedicarse por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros a la comercialización dentro de todo el territorio de la República Argentina, de franquicias para la prestación de servicios vinculados a la actividad inmobiliaria, incluyendo, pero sin limitarse, el otorgamiento de licencias para el uso de la marca REMAX, sus logos y diseños asociados, la comercialización de merchandising, y la organización y dictado de cursos de capacitación referidos a los servicios conexos a la actividad inmobiliaria".

Que refiriéndonos a esa actividad educativa de organización y dictado de cursos de capacitación, cabe advertir que la sociedad no está legalmente habilitada a realizar la actividad educativa incluida en el objeto social *"...organización y dictado de cursos de capacitación referidos a los servicios conexos a la actividad inmobiliaria";* ya que dicha entidad no está reconocida oficialmente por la autoridad educativa.

Que es preciso enfatizar que la actividad educativa está prevista en el objeto social de REMAX ARGENTINA S.R.L., por lo que su realización en condiciones de licitud requiere de su organización y encuadramiento dentro de las posibilidades ofrecidas por la normativa en la materia, que también es de orden público pues vincula con garantías de la Constitución Nacional y de tratados de derechos humanos receptados por ésta también con jerarquía constitucional (art. 1° ley 26.206).

Que la ilicitud de la actividad de REMAX ARGENTINA S.R.L. no radica solo en que los "cursos de capacitación" contemplados en su objeto social sean engañosamente publicitados como aptos para otorgar a los cursantes un título profesional para desarrollar el corretaje inmobiliario –como es fácil presumir ha ocurrido en función de estar vinculados los mismos con el desarrollo de una subfranquicia comercial que encubre la realización del corretaje inmobiliario por fuera de las normas imperativas que rigen a éste-, lo cual es una cuestión de grado en orden a la gravedad de la ilicitud incurrida con esa actividad; sino en que resulta absolutamente inadmisible y viola normas de orden público como las que regulan el sistema educativo, que REMAX ARGENTINA S.R.L. pretenda, como se desprende de su contestación de la denuncia –y de hecho así haya operado- que la descripción de esos cursos como cursos de contenido exclusivamente comercial referidos a prácticas comerciales (atención al cliente, motivación, liderazgo, "etc."), sea considerada una manifestación de autonomía negocial que le permita libre y discrecionalmente excluir una actividad educativa de la normativa que la rige.

Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Inspección General de Justicia

Que conforme al art. 17 de la Ley de Educación Nacional n° 26.206 el sistema educativo nacional, que es operable por instituciones de gestión pública o privada, comprende cuatro niveles y ocho modalidades, las cuales son opciones organizativas y/o curriculares de la educación común para dar respuesta a requerimientos específicos de formación y atender particularidades de carácter permanente o temporal, personales y/o contextuales, entre las cuales se cuenta la modalidad de educación técnico profesional.

Que el art. 38 de la misma ley prevé que dicha modalidad es responsable de la formación de técnicos medios y técnicos superiores en áreas ocupacionales específicas y de la formación profesional, y se rige por la ley 26.058.

Que en referencia a la educación de gestión privada la citada ley 26.206 dispone que los servicios educativos respectivos estarán sujetos a la autorización, reconocimiento y supervisión de las autoridades educativas jurisdiccionales correspondientes (art. 62), teniendo derecho a prestar dichos servicios la Iglesia Católica, las confesiones religiosas inscriptas en el Registro Nacional de Cultos, las sociedades, cooperativas, organizaciones sociales, sindicatos, asociaciones, fundaciones y empresas con personería jurídica y las personas físicas (art. 63); agentes todos ellos que tendrán la obligación de cumplir con la normativa y los lineamientos de la política educativa nacional y jurisdiccional (art. 63 cit., inc. b).

Que los términos de la contestación de la denuncia por parte de REMAX ARGENTINA S.R.L. referidos a su actividad educativa, ponen de relieve que dicha sociedad no se halla reconocida oficialmente por la autoridad educativa competente ni habilitada consecuentemente a capacitar a "agentes inmobiliarios", corredores inmobiliarios, ni a personas que se dediquen a actividades similares de intermediación inmobiliaria; sino que se ha desenvuelto en esa actividad con total autonomía y prescindencia del régimen legal sucintamente referenciado y demás normativa concordante del mismo necesaria para su implementación, por lo que cuadra concluir que, más allá de la genérica licitud de la previsión en el objeto social de la prestación de servicios educativos atento a tratarse de una entidad comprendida entre las que contempla como posibles prestadores el art. 63 de la citada ley 26.206, lo cierto es que las condiciones de prestación reiterada fuera de la legislación aplicable, constituye una actividad ilícita a la que alcanzan las previsiones del art. 19 de la ley 19.550.

3. Que a modo de recapitulación cabe una última referencia a la fraudulenta utilización, verificada en las presentes actuaciones, de la figura contractual de la franquicia para eludir las normas imperativas sobre el ejercicio del corretaje inmobiliario.

Que el art. 1512 del Código Civil y Comercial de la Nación conceptualiza al contrato de franquicia comercial como aquel celebrado entre franquiciante y franquiciado, mediante el cual el primero otorga al segundo el derecho a utilizar un sistema probado, destinado a comercializar determinados bienes o servicios bajo el nombre comercial, emblema o la marca del franquiciante (en el caso que nos ocupa RE/MAX), quien provee un conjunto de conocimientos técnicos y la prestación continua de asistencia técnica o comercial, contra una prestación directa o indirecta del franquiciado.

Que claramente el franquiciante recibe una contraprestación económica en virtud de dicho contrato o, dicho de otro modo en el caso que nos ocupa, REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC., sociedad extranjera no inscripta en Argentina a ningún efecto –y en cualquier caso, según *supra* ya se expuso, sin capacidad legal bajo el derecho argentino para realizar corretaje inmobiliario (arts. 15 y 31 ley 20.266 y 9° ley 2340 de C.A.B.A.)-, recibe habitualmente beneficios económicos derivados de la actividad que indirectamente realiza en la República por intermedio de su franquiciada, REMAX ARGENTINA S.R.L. –también vedada de ejercer el corretaje por aplicarse también a su respecto las precitadas normas de la ley 20.266-, actividad ilegal y violatoria del orden público societario argentino. Además de su incapacidad conforme a la ley 20.266, REMAX ARGENTINA S.R.L., como franquiciada, tiene otras limitaciones de origen que le cuadran a su franquiciante, REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC., que surgen de lo normado, centralmente, de los artículos 398 y 399 del Código Civil y Comercial, que establecen, de un lado, que no son transmisibles derechos abarcados por una prohibición legal y asimismo, que el propio transmitente (REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INETERNATIONAL INC.) no puede transferir a otro (REMAX ARGENTINA S.R.L.) un derecho mejor o más extenso que el que posee, conforme lo predica un conocido principio general del derecho, conocido como *nemo plus iuris*; consagrado desde siempre en nuestra legislación (ex art. 3270 Código Civil ley 340 y arts. 2, 398 y 399 del actual Código Civil y Comercial ley 26.994).

4. Que como se ha venido exponiendo, la sociedad REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC. actúa en el país en claro fraude a la ley, conforme las normas de derecho internacional privado contenidas en los artículos 2598 a 2600 del Código Civil y Comercial de la Nación; en violación de todas las normas regulatorias imperativas aplicables a las actividades descriptas en el objeto social de la sociedad local REMAX ARGENTINA S.R.L., a través de actividades que tampoco se adecúan a la normativa argentina que regula la intermediación inmobiliaria, siendo que REMAX ARGENTINA S.R.L. aparece como una simple máscara que encubre la ilegal actuación

de REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC. en el mercado argentino.

Que ante ello, corresponde recordar que las disposiciones de derecho extranjero deben ser excluidas cuando conducen a soluciones incompatibles con los principios fundamentales de orden público que inspiran el ordenamiento jurídico argentino, u orden público internacional argentino, y que es importante proteger a los terceros ante la utilización fraudulenta de entes constituidos en el extranjero, al igual que es ineludible condenar el aprovechamiento de dicha circunstancia para violar normas reglamentarias argentinas.

Que atento el resultado de la vista de inspección señalado al inicio - y constancias de fs. 29/30 -, la devolución de cédula desde el domicilio denunciado - fs. 41/35 - y lo informado sobre la cédula remitida a la sede inscripta de REMAX ARGENTINA S.R.L. - fs. 61 vta. -, ni siquiera es posible dar traslado de la denuncia a la sociedad REMAX INTERNATIONAL INC. o RE/MAX INTERNATIONAL INC, conforme lo prevé el artículo 476 de la Resolución General IGJ Nro. 7/2015, no siendo difícil concluir que, precisamente para evitar el control de esta INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA sobre el funcionamiento de esta sociedad constituida en el extranjero pero no inscripta en el Registro Público, es que esta entidad ha evitado cumplir con lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley 19.550.

No debe olvidarse asimismo que la doctrina y la jurisprudencia han coincidido en la aplicación a las sociedades constituidas en el extranjero, no inscriptas en el registro mercantil local, pero que tienen activa intervención en el tráfico nacional, lo dispuesto por el artículo 19 de la ley general de sociedades Nº 19550, que legisla sobre las sociedades nulas por desarrollar en el país una actividad ilícita, afirmándose que ellas comparten conductas que importan la desnaturalización funcional que ha tenido la virtualidad del completo desbaratamiento del régimen de publicidad comercial requerido por esta ley, lo cual, a juicio de Efraín Hugo RICHARD, importa una actuación que, por su coherencia en la constante inobservancia de ese régimen de orden público, caben sean asimiladas a una actividad ilícita con los alcances del artículo 19 de la ley 19550, tanto mas por haberse tratado de la permanente infracción de las normas de orden público, lo que autoriza la disolución y liquidación de esas entidades de oficio o a instancias de la parte (RICHARD, Efraín Hugo, " Actividad ilícita y sociedad extranjera no inscripta", publicado en Revista de las Sociedades y Concursos Nº 35, Julio/Agosto de 2005, página 15 y siguientes), criterio que la jurisprudencia administrativa de este Organismo ha compartido en el expediente "*Biasider Sociedad Anónima sobre denuncia*" del 9 de enero de 2006 *(Resolución IGJ nº 51/2006)* y por la Sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial en el caso "*Banco General de Negocios SA sobre quiebra, Incidente de revisión de crédito por Beade de Bargalló Cirio, María*

Matilde" del 2 de Junio de 2017, precedentes que este Organismo comparte en su totalidad.

5. Que en consecuencia, y por todo lo señalado, conforme lo denunciado por el COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, y por ARMANDO FERNANDO PEPE, resulta evidente que la actividad inmobiliaria y de servicios conexos, incluyendo los educativos referidos a dicha actividad, que se han llevado a cabo han sido actividades ilícitas a las que debe ponerse fin, iniciando para ello las acciones judiciales pertinentes.

Que por todo lo expuesto, y en estricto uso de las facultades conferidas por los artículos 1 a 4, 6, 8, 11 a 13 y 21 de la Ley N° 22.315; 1, 6, 24 a 26 del Decreto Reglamentario N° 1493/1982 y normativa concordante, y a los fines de lo dispuesto por el art. 19 de Ley N° 19.550,

EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1° - Hacer lugar a la denuncia presentada por el COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (C.U.C.I.C.B.A.) y el corredor inmobiliario matriculado Sr. ARMANDO FERNANDO PEPE.

Artículo 2° - La inmediata promoción por la INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA contra la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. de la acción judicial de disolución y liquidación prevista por el artículo 19 de la Ley N° 19.550.

Artículo 3° - Regístrese. Notifíquese por cédula a la sociedad en su sede social inscripta sita en Av. Callao Nro. 1515 piso 1ro. departamento "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y a los denunciantes en su domicilio constituido sito en San Martín 492 piso 1°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, girándose a tal efecto las actuaciones a la Delegación Administrativa. Cumplido pasen las mismas al Departamento de Denuncias y Fiscalización de Sociedades Comerciales, y oportunamente al Departamento Asuntos Judiciales para la promoción de la acción judicial que se resuelve. En su oportunidad archívense.

RESOLUCIÓN PARTICULAR N°

0000350

RICARDO AUGUSTO NISSEN
INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA
MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS