

**Sumario:** I. INTRODUCCIÓN. – II. ACLARACIONES PREVIAS. – III. DEFINICIÓN LEGAL DEL CONTRATO DE CORRETAJE. EL CORRETAJE INMOBILIARIO. – IV. EL CORRETAJE INMOBILIARIO. – V. LA INTERMEDIACIÓN EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA: ¿PROFESIÓN LIBERAL EXCLUIDA DEL RÉGIMEN? – VI. ACTUACIÓN DEL CORREDOR A TRAVÉS DE UNA EMPRESA. –VII. LA INTERMEDIACIÓN Y CORRETAJE INMOBILIARIO, PROFESIONES COMERCIALES, ALCANZADAS POR LA PRECEPTIVA DE LA LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR. VIII. CONCLUSIÓN.

## I. Introducción

En los últimos años, la actividad del intermediario inmobiliario se ha diversificado mediante diferentes modalidades, en las que el papel tradicional de corredor se combina con otras funciones que, en la práctica, pueden acercar al intermediario a la posición de agente comercial del vendedor o desarrollador inmobiliario. Asimismo, ha adquirido relevancia la prestación de servicios de administración, organizada como un conjunto de actividades estructuradas bajo una forma empresarial.

No dudamos en destacar la real importancia de este quehacer de intermediación en la vida actual, en el mercado, el tráfico o los negocios. Ocurre que los negocios inmobiliarios han adquirido en nuestro país una particular relevancia. Compraventa o locaciones de casa, terrenos, departamentos, predios en loteos, parcelas en cementerios (con toda su complejidad) convocan de modo casi imprescindible a estos intermediarios, corredores o agentes.

Son ellos los profesionales habilitados para dar a las partes la información requerida, necesaria o pertinente en cada caso. Son ellos los profesionales habilitados jurídicamente para evitar abusos o usuras, coadyuvando a que las transacciones se hagan por su justo precio, sin caer en el vicio de la lesión. Son ellos quienes deben velar por la legitimación para negociar de cada una de las partes, en la calidad que pretenden invocar<sup>(1)</sup>.

Este trabajo tiene como objetivo analizar distintas perspectivas sobre la aplicación de la legislación de consumo al corredor inmobiliario. Posturas que van de la exclusión, en base a lo establecido por el art. 2 de la ley 24.240 respecto a profesionales con título universitario y colegiados, como las que sostienen su aplicación cuando las tareas efectivamente desempeñadas por el corredor exceden el simple acercamiento de las partes, y culminando con la que sostiene su directa aplicación en virtud de considerar al intermediario inmobiliario como un profesional comer-

cial y que su actuación se encuadra en los actos de comercio, no siéndole aplicable la exclusión del art. 2 de la ley de consumo.

## II. Aclaraciones previas

La aproximación a la temática del corretaje requiere realizar cuatro precisiones generales relevantes:

1) En primer lugar, el Código de Comercio calificó históricamente al corredor como agente auxiliar del comercio (art. 87, inc. 1º, CCom.), definición que persistió aun tras la derogación de los arts. 88 a 112, CCom., por la ley 25.028 de 1999, normativa que incorporó los arts. 31 a 38 al decreto-ley 20.266/1973 de Martilleros, que profesionaliza la actividad y establece el régimen nacional vigente. La entrada en vigor del nuevo marco regulatorio supuso la derogación casi total del Código mercantil –con excepción de disposiciones limitadas en navegación– y la consecuente eliminación de las categorías legales de comerciante, agentes auxiliares del comercio, actos de comercio, entre otras. Por ello, desde la vigencia del CCC, el corredor debe ser considerado únicamente como tal y no como agente auxiliar del comercio ni comerciante.

2) En segundo término, tanto el Código de Comercio en sus versiones original y reformada como el decreto-ley 20.266/1973 abordaron el corretaje desde una perspectiva subjetiva, centrandolo en la regulación en la persona del corredor, determinando requisitos para ejercer la actividad y estableciendo obligaciones, prohibiciones, facultades y derechos del sujeto. No obstante, el CCC aborda la materia predominantemente desde una perspectiva objetiva, ocupándose del corretaje como contrato, acto o negocio, y fijando normas relativas a su constitución, contenido y a los derechos y deberes involucrados.

3) La tercera precisión fundamental es que, tanto el Código de Comercio, el decreto-ley 20.266/1973 como el CCC, regulan al corredor y al corretaje de forma general, sin establecer subcategorías específicas –tales como corredor de comercio, de cereales, de seguros, inmobiliario, entre otros– de modo que todas las posibles modalidades se encuentran comprendidas bajo la regulación nacional sin distinción alguna.

4) Finalmente, un aspecto de particular relevancia en relación con el corretaje, frecuentemente subestimado en la doctrina y análisis sectoriales, radica en que las reglas aplicables a esta materia son consideradas, en términos generales, de orden público, conforme ha sostenido tradicionalmente la doctrina y confirmado la jurisprudencia<sup>(2)</sup>.

## III. Definición legal del contrato de corretaje. El corretaje inmobiliario

El concepto legal de corretaje surge del art. 1345, CCC, según el cual “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”. El Código de Comercio y el decreto-ley 20.266/1973 de Martilleros no ofrecían una definición de este contrato.

El corretaje es un acuerdo que se celebra entre dos sujetos: el corredor, quien desarrolla la tarea de intermediar entre la oferta y la demanda de cosas, bienes o servicios, y el comitente, quien la encarga. La nueva ley define esta figura como un acuerdo por el cual el corredor se obliga a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguno de los sujetos entre quienes intermedia para celebrar el negocio o negocios de que se trate.

La obligación de mediar referida en el art. 1345, CCC, alude a los actos propios y típicos del corretaje, de acercar y aproximar a los interesados, de procurar la celebración del negocio, de realizar, en fin, todos los actos conducentes para lograr esa finalidad, propios de la profesión. El corredor no es mandatario ni comisionista, es nada más y

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Responsabilidad civil por incumplimiento de contrato: observaciones y propuestas de modificaciones al Proyecto de Código*, por CAMILO TALE, ED, 250-803; *Desafortunada pretensión de suprimir la tradición e incorporar la inscripción constitutiva en materia inmobiliaria. Derivaciones nocivas del “fetichismo registral” y nociones sobre derecho comparado*, por MARCELO EDUARDO URBANEJA, ED, 246-803; *Contratos sobre cosas ajenas: breves consideraciones*, por MARCELO QUAGLIA, ED, 255-871; *Contratación inmobiliaria: Aspectos notariales y registrales. Recaudos previos*, por DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 261-910; *La regla de la previsibilidad contractual en el nuevo Código Civil y Comercial*, por EDUARDO C. MÉNDEZ SIERRA, ED, 264-849; *La nueva dimensión de la responsabilidad precontractual. Aparición, apogeo y crepúsculo de la teoría de von Ihering*, por MIGUEL EDUARDO RUBÍN, ED, 266-919; *El boleto de compraventa inmobiliaria. ¿Contrato preliminar o definitivo?*, por ALEJANDRO BORDA, ED, 271-760; *La prevención en el derecho de daños*, por VALERIA MORENO, ED, 272-447; *Prevención de daños y solidaridad*, por SILVIA MARRAMA, ED, 272-228; *Apuntes en torno a las medidas mitigadoras en el Código Civil y Comercial argentino, con especial atención a la responsabilidad civil por incumplimiento contractual*, por DANIEL UGARTE MOSTAJO, ED, 275-504; *La conexidad contractual en los negocios jurídicos inmobiliarios*, por MARÍA T. ACQUARONE, ED, 289-1506; *Consumidores y corretaje inmobiliario*, por HUGO O. H. LOBERA, ED, 293-494; *Compraventa inmobiliaria. Un caso que plantea interrogantes en materia de representación, corretaje y cuestiones de consumo*, por JULIANA LABARONNIE, ED, 296-261; *El corretaje inmobiliario frente a la “reserva de compra”*, por MARIO CÉSAR GIANFELICI, ED, 304-131; *Corretaje. Comisión. Autorización de venta. Derecho al cobro*, por ELENA B. HEQUERA, ED, 305-889. Todos los artículos citados pueden consultarse en [www.elderechodigital.com.ar](http://www.elderechodigital.com.ar).

(\*) Profesor adjunto de las cátedras de contratos civiles y comerciales parte general y especial y de derecho del consumidor de la facultad de derecho y ciencias sociales del rosario (UCA). Juez Civil y Comercial de Circuito de Cañada de Gómez.

(1) MOSSET ITURRASPE, Jorge, “Los servicios del corredor inmobiliario”, *Rev. de Derecho Privado y Comunitario* 2005-2, “Contratos de Servicios – II”, Ed. Rubinzal-Culzoni, p. 10.

(2) SIBURU, Juan B., *Comentario del Código de Comercio argentino*, t. III, 2º ed., Buenos Aires, Librería Jurídica de Valerio Abeledo, 1923. CApel. Rosario, sala III, 10/3/1939, LL 17-313; C. Nac. Com., sala B, 11/3/1994, “Dimeo y González SRL vs. Paravizzini, J. J. SRL”, LL 1995-B-273.

nada menos que un intermediario que acerca a las partes, como Zavala Rodríguez lo enseñó desde antiguo<sup>(3)</sup>.

#### IV. El corretaje inmobiliario

El corretaje se denomina inmobiliario cuando el objeto de la intermediación constituye una cosa inmueble, según el concepto de esta que la ley brinda (arts. 225 y 226, CCC). El corredor inmobiliario puede ser definido como aquella persona humana o jurídica que intermedia profesionalmente entre la oferta y la demanda de bienes raíces, con la finalidad de preparar, promover o facilitar la celebración de un acto jurídico vinculado con ellos<sup>(4)</sup>.

La ley nacional no trata específicamente el corretaje inmobiliario ni, por ende, define este tipo de corredor. En algunas leyes locales que tratan la materia, se brinda una caracterización del corredor inmobiliario. Así, por ejemplo, el art. 2, ley 2340 de Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establece que “corredor inmobiliario es 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”.

En este sentido, en la provincia de Santa Fe, la actividad de intermediación inmobiliaria se encuentra regulada por la ley 13.154, que establece normas para la actividad de los corredores inmobiliarios y dispone la creación del Colegio de Corredores Inmobiliarios. Así, toda empresa que se dedique a la intermediación en negocios inmobiliarios debe contar con al menos un profesional, corredor, inscripto en la matrícula que debe llevar el Colegio referido y quien será responsable en forma personal en los términos de la ley (art. 9).

Ahora bien, es importante tener en cuenta que el art. 2 de la citada ley define al corredor inmobiliario de la siguiente manera: “Definición de Corredor Inmobiliario. Corredor inmobiliario es toda persona que en forma 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”.

Las partes del contrato de corretaje inmobiliario son el comitente y el corredor inmobiliario: el comitente es la persona humana o jurídica que requiere la labor de intermediación con la finalidad de celebrar un negocio determinado con respecto a un inmueble, y el corredor inmobiliario es la persona humana o jurídica que desarrolla la actividad de intermediación con la finalidad de celebrar el acto para el cual fue contratado.

A partir de la vigencia del CCC, el estudio del esquema legal aplicable al corretaje general y al inmobiliario en particular requiere de un esfuerzo intelectual más arduo que en otras áreas contractuales, ya que deben examinar no solo las disposiciones del Código en la materia (arts. 1345 a 1355) sino otras reglas paralelas, como las disposiciones subsistentes del decreto-ley 20.266/1973 de Martilleros, el art. 77, ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción y –en la medida que corresponda y teniendo en cuenta el precedente Diehl de la Corte Suprema analizado en este trabajo– las normas provinciales y locales que regulan el corretaje en general o el inmobiliario en particular.

En virtud de todo lo expuesto, el régimen legal vigente que regula el contrato de corretaje y la actividad de los corredores se compone de las normas jurídicas siguientes:

a) Los arts. 31 a 35, decreto-ley 20.266/1973 de Martilleros, que regulan el corretaje de forma directa, y los arts. 1 a 30 de esa norma, que lo tratan de manera indirecta (doct. art. 31, decreto-ley citado).

b) Los arts. 1345 a 1355 del CCC.

c) El art. 77, ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, cuyo exacto alcance resulta arduo precisar.

d) Las leyes provinciales y demás normas reglamentarias de carácter local que regulan la actividad o matrícula de los corredores en general o de ciertas modalidades de corretaje en particular, como el inmobiliario, por ejemplo.

(3) ESPER, Mariano, “Algunas notas sobre el corretaje inmobiliario en el nuevo Código, RCCyC 2017 (abril), TR LALEY AR/DOC/756/2017.

(4) ESPER, Mariano, “Intermediación en contratos inmobiliarios”, Buenos Aires, AbeledoPerrot, 2010, p. 29.

#### V. La intermediación en la contratación inmobiliaria: ¿profesión liberal excluida del régimen?

La ley 24.240 excluye de su ámbito a los profesionales liberales “que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello”.

Cabe recordar que la regulación de los profesionales liberales se encuentra preliminarmente contenida en el CCC que, en su art. 1768, determina que “la actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer”. Se determina que “la responsabilidad es subjetiva, excepto que se haya comprometido un resultado concreto” y se aclara que cuando la obligación de hacer se preste con cosas, la responsabilidad no está comprendida por las normas que regulan la responsabilidad derivada de la intervención de cosas y de ciertas actividades excepto que causen un daño derivado de su vicio. Finalmente, no considera a la actividad del profesional liberal como una actividad riesgosa<sup>(5)</sup>.

Ahora bien, como advierte Farina<sup>(6)</sup>, la definición de profesionales liberales no es precisa, aunque los usos y costumbres en nuestro país las han identificado con aquellas que requieren la previa obtención de un título universitario.

Ya específicamente, en materia de intermediación profesional, advertimos que el art. 1345 del CCC determina que 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. En el supuesto que el objeto del negocio sea un bien inmueble estaremos en presencia de una intermediación en el ámbito del corretaje inmobiliario.

Finalmente, la ley 20.266 (modificada por la ley 25.028) impone al corredor inmobiliario la exigencia de poseer título universitario y estar inscripto en la matrícula de la jurisdicción correspondiente (arts. 32 y 33 de la ley 20.266), razón por la cual cuando estos se encuentren sujetos a colegiación corresponderá, en principio, excluirlos del concepto de proveedor conforme determina el art. 2º de la ley 24.240, quedando por tanto fuera del régimen de tutela quienes contraten con ellos.

En este sentido, la LDC dispone: “Artículo 2: Proveedor [...] Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley.

No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vinculen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación” (Artículo sustituido por art. 2 de la ley 26.361 B.O. 7/4/2008).

En la práctica la labor del intermediario en el mercado inmobiliario ha experimentado una diversificación notable; actualmente, esta función adopta modalidades que la distinguen del tradicional corredor neutral entre las partes, asemejándose en muchos casos a un agente comercial del vendedor o desarrollador inmobiliario. En concordancia con esta evolución, se han implementado diversos servicios de administración relacionados con bienes inmuebles –principalmente consorcios–, los cuales suelen estar organizados bajo estructuras empresariales<sup>(7)</sup>.

En tal entendimiento, no todas las actividades desarrolladas por el corredor quedarán, debido al sujeto que las efectúa, excluidas del régimen de tutela, siendo necesario

(5) CHAMATROPULOS, Demetrio A., “¿Se aplican las normas de defensa del consumidor a los profesionales liberales? Situación en Argentina y el derecho comparado”, LA LEY 2017-C, 866.

(6) FARINA, Juan M., “Defensa del Consumidor y del Usuario”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2008, 4º ed., p. 114.

(7) ARIZA, Ariel, “Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor”, en STIGLITZ, Gabriel y HERNÁNDEZ, Carlos; “Tratado de Derecho del Consumidor”, Ed. LA LEY, Buenos Aires, 2015, t. II, p. 488.

realizar un análisis objetivo de las gestiones a que se aboca, independientemente del carácter de quién las realiza. De esta forma, la exclusión no procederá en los supuestos que el intermediador inmobiliario desarrolle tareas de administración (las que exceden justamente esa función de intermediación), como pueden serlo la administración de propiedades o consorcios, resultando en tales supuestos plenamente aplicable el régimen de defensa de los consumidores y usuarios<sup>(8)</sup>.

En efecto, la actual doctrina y jurisprudencia mayoritarias se inclina, en base a un análisis objetivo de los actos desarrollados, por considerar comprendido en las disposiciones de la ley de Defensa del Consumidor a quienes, pese a ser corredores, no desempeñan una mera actividad de intermediación, sino que, de manera profesional, concluyen negocios inmobiliarios en representación de sus mandantes.

Así, se ha dicho que “cabe reconocer que aquellos intermediarios que han obtenido título habilitante y se encuentran sujetos a colegiación, podrían estar excluidos del ámbito de los contratos de consumo y de la ley 24.240 de acuerdo a lo establecido por el art. 2 de esta ley. No podría aplicarse la exclusión para aquellos supuestos en que la intervención del corredor inmobiliario se traslada a una gestión de administración (v. gr. administración de propiedades o consorcios). Aquí regirán las disposiciones de los contratos de consumo del Cód. Civil y Comercial y de la ley 24.240 como cualquier prestador de servicio atento que el título habilitante es exigido para las funciones de intermediación consistentes en la concreción de negocios que son las inherentes al corretaje”<sup>(9)</sup>.

Esta postura ha sido adoptada por varios fallos (cfr. CNCom., Sala C, 12/11/2015, “Becerra c. Realtyprop S.R.L.”, Expte. No. 11.079/2012; El Dial AA9403; CN-Civ., Sala J, “P., M. c. T.P. de A. Cía. S.A.”, Expte. No. 107.272/2013, 30/12/2015, y jurisprudencia y doctrina allí citadas; CCont. Adm. y Trib., C.A.B.A., Sala I, “Castex Propiedades S.A. c. G.C.A.B.A.”, 4/3/2004; El Dial BG936; CCiv., Neuquén, Sala I, “Jofre c. Comasa S.A.”, 12/8/2008, LA LEY Patagonia 2008 (diciembre), 544; CCiv. y Com., Jujuy, Sala I, “Chambi c. Ibáñez”, 24/10/2012, Expte. No. B-274.863/2012, entre otros).

El fundamento radica en que, cuando el corredor no se desempeña en su función específica de intermediación entre las partes sin representación de ninguna de ellas, sino como verdadero prestador profesional de servicios, suscribiendo los contratos por sí mismo (presumiblemente con mandato del propietario del inmueble, aunque muchas veces eso no se consigna en el contrato), se está frente a un proveedor en los términos del art. 2 de la ley 24.240, sin que el empresario pueda ampararse en la excepción del segundo párrafo de la citada norma<sup>(10)</sup>.

## VI. Actuación del corredor a través de una empresa

Cuando el profesional ejerce su actividad no de forma independiente, sino a través de una organización empresarial, conforme a la postura doctrinaria mayoritaria<sup>(11)</sup>, la exclusión resulta inaplicable. En consonancia con esta interpretación, bajo la vigencia del nuevo CCC, el art. 1093 refuerza este enfoque al incluir como proveedor a la “empresa”, lo que permite sostener que los profesionales liberales que actúan bajo una modalidad empresarial pueden ser alcanzados por la normativa de defensa del consumidor<sup>(12)</sup>.

(8) QUAGLIA, Marcelo C., “La relación de consumo en el marco del mercado inmobiliario: algunas pautas de tutela”, RCCyC 2017 (abril), p. 15.

(9) ARIZA, Ariel, “Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor”, en STIGLITZ, Gabriel; y HERNÁNDEZ, Carlos, “Tratado de Derecho del Consumidor”, Ed. LA LEY, Buenos Aires, 2015, t. II, Capítulo XIV.1, punto V, apartado 1; cfr. también GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo, “El consumidor inmobiliario. Su tutela en la ley 24.240 reformada por la ley 26.361”, JA, 2008-II, p. 50.

(10) CApel. de Circuito, Santa Fe, 27/10/2016, “Santonja, Diego Martín y Otra c. Atilio O. Salas Inmobiliaria S.R.L. s/ sumarísimo, La Ley Online; TR LALEY AR/JUR/107821/2016.

(11) Entre otros, CHAMATROPULOS, Demetrio A., ob. cit.; WAINTRAUB, Javier H., “Régimen Jurídico del Consumidor comentado”, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2017, p. 29; LORENZETTI, Ricardo L., “Consumidores”, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2009, 2ª ed., p. 115; y CARRANZA TORRES, Luis R. - ROSSI, Jorge O., “Derecho del Consumidor”, Ed. Alveroni, Córdoba, 2009, p. 37.

(12) LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P., “Comentario al art. 1093”, en ALTERINI, Jorge H. (Dir.); ALTERINI, Ignacio E. (coord.), Código Civil y Comercial. Tratado exegético, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2015, t. V, p. 808.

En consecuencia, si el profesional se apoya en una estructura empresarial, tanto él como la empresa prestataria de servicios quedan comprendidos dentro del ámbito de aplicación del derecho del consumidor. Esta última deberá responder por los actos de sus integrantes. Así, aunque los profesionales liberales están excluidos del régimen cuando delegan sus funciones a través de una empresa, surge un proveedor conforme al art. 2 de la ley 24.240<sup>(13)</sup>.

## VII. La intermediación y corretaje inmobiliario, profesiones comerciales, alcanzadas por la preceptiva de la Ley de Defensa del Consumidor

La exclusión de las profesiones liberales prevista en el art. 2 de la LDC fue objeto de debate parlamentario, fundamentándose en la idea de que corresponde excluir de la protección consumeril a quienes no comercializan sus servicios, asumen obligaciones de medios en lugar de resultados y actúan como agentes sociales que ejercen su labor de manera personal e indelegable. Además, perciben honorarios de carácter alimentario, distintos de las ganancias propias de actividades especulativas. Contrariamente, la actividad relacionada con el corretaje de bienes inmuebles presenta características que impiden desligarla de la estructura conceptual del acto de comercio, diferenciándola así del resto de las profesiones liberales.

La intermediación entre la oferta y la demanda genera una tensión inherente entre los intereses del agente comercial y los del consumidor, situación que no se presenta en otras profesiones liberales ajenas al ámbito comercial.

A pesar de operar bajo la estructura de una profesión liberal, la intermediación y el corretaje inmobiliario constituyen actividades comerciales, por lo que los actos realizados en este contexto están sujetos a las disposiciones establecidas por la Ley de Defensa del Consumidor<sup>(14)</sup>.

En este sentido, en mérito a la sanción de la ley 24.240 en su versión original (B.O. 15/10/1993), los negocios inmobiliarios contaron con la protección del derecho del consumo, no obstante, esa tutela estaba limitada a las operaciones que versaran sobre inmuebles “nuevos” que fueran “destinados a vivienda” y siempre que “la oferta fuera pública y estuviera dirigida a personas indeterminadas” (art. 1, ley 24.240), quedando el resto de las operaciones excluidas de la tutela consumeril. No fue sino hasta el año 2008, que la ley 26.361 (B.O. 7/4/2008) suprimió dichas restricciones, dando paso a un sistema de protección integral del consumidor en el marco de los negocios inmobiliarios; empero, siempre con la limitación respecto de los profesionales liberales intervinientes.

Sin embargo, la experiencia cotidiana muestra que, en el ámbito del mercado inmobiliario, una enorme proporción de las operaciones de compraventa o arrendamiento de inmuebles con destino a vivienda se concreta a través de corredores, que ejercen funciones de intermediación y asesoramiento. No debe perderse de vista que aun sin intervenir en el contrato en calidad de parte, la influencia de la gestión del corredor suele contar con influencia decisiva en la contratación, puesto que es el agente intermediario quien toma contacto directo con el consumidor.

En la actualidad la casi totalidad de los negocios inmobiliarios –compraventa y/o locación de terrenos urbanos, casas, departamentos, predios de loteos, fracciones rurales, parcelas en cementerios, etcétera–, son gestionados por intermediarios que cuentan con profundos conocimientos que informan la actividad –marco jurídico municipal, provincial y nacional, urbanístico, financiero-crediticio, etcétera–, los cuales hacen de esta su profesión habitual.

Resulta imposible desconocer la trascendencia del papel que desempeñan los corredores que gestionan los negocios inmobiliarios, porque aquella relación jurídica entre propietario y locatario o adquirente, que permite la subsunción de los hechos sustantivos en la normativa de consumo (art. 3 de la ley 24.240 y art. 1093 CCC) es resultado de la actividad igualmente sustantiva y esencial desplegada por el intermediario.

De manera contraria al resto de las profesiones liberales, la actividad del corretaje de bienes inmuebles no puede ser concebida despojándose de la estructura conceptual del acto de comercio.

(13) FARINA, Juan M., “Defensa del Consumidor y del Usuario”, ob. cit., 2008, p. 115.

(14) CApel. Puerto Madryn, “R. D. N. c. G. P. S. I. s/Presunta infracción Ley 24.240”, 20/9/2022, TR LALEY AR/JUR/143247/2022.

Ello es así pues el servicio mismo consiste en llevar a cabo gestiones de intermediación e interposición en el cambio de bienes y servicios, lo cual no es mellado por el solo hecho de que tal actividad comercial requiera al presente de título universitario.

La jerarquización de la profesión –que exige hoy mayores niveles de conocimiento formación y actualización–, pero no altera, modifica o minorra su naturaleza mercantil.

De ahí que, aunque se encuentre organizada bajo la forma de profesión liberal, la intermediación y corretaje inmobiliario es una profesión comercial, y los actos celebrados en cumplimiento de ella son alcanzados por la preceptiva de la Ley de Defensa del Consumidor.

Desde mi punto de vista, el corredor inmobiliario es un auténtico proveedor de bienes y servicios, según la expresión del art. 2, ley 24.240, desde que desarrolla de manera profesional la actividad de comercialización de bienes inmuebles destinados a consumidores o usuarios<sup>(15)</sup>.

No creo válido sostener que el corredor inmobiliario sea un profesional liberal en los términos del art. 2, párr. 2, ley cit., y que, por ende, quede excluido de sus disposiciones, ya que entiendo que esa categoría de sujetos comprende las profesiones liberales clásicas –para denominarlas de alguna forma–, como la abogacía, la medicina, etc., y no abarca a quienes, como el corredor, fueron considerados desde siempre como agentes auxiliares del comercio (doct. art. 87, inc. 1, CCom.) o, incluso, como auténticos comerciantes<sup>(16)</sup>.

(15) ESPER, Mariano, op cit., p. 290 y ss. En autos CNCont. Adm. Fed., sala 1º, 1/10/1997, "Dell'Oro & Vio Breton Propiedades v. Secretaría de Comercio", Revista del Notariado, n. 855, año 102, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, enero-marzo de 1999, p. 247, se aplicaron sanciones a una inmobiliaria por incumplimiento de los deberes establecidos en la ley 24.240.

(16) SIBURU, Juan B., "Comentario del Código de Comercio argentino", t. III, 2º ed., Librería Jurídica de Valerio Abeledo, Buenos Aires, 1923, p. 8; FONTANARROSA, Rodolfo O., "Derecho comercial argentino. Parte general", t. 1, 8º ed., Ed. Zavallia, Buenos Aires, 1992, pp. 263, 445 y 515.

## VIII. Conclusión

La labor del intermediario en el mercado inmobiliario ha experimentado una diversificación notable que la distingue del tradicional corredor neutral entre las partes, asemejándose en muchos casos a un agente comercial del vendedor o desarrollador inmobiliario.

En concordancia con esta evolución, se han implementado diversos servicios de administración relacionados con bienes inmuebles –principalmente consorcios–, los cuales suelen estar organizados bajo estructuras empresariales.

Hay coincidencia en cuanto a que la exclusión dispuesta por la ley defensa del consumidor respecto a los profesionales liberales, no procede en los supuestos en que el intermediador inmobiliario desarrolle tareas de administración (las que exceden justamente esa función de intermediación).

Asimismo, destaco que, de manera contraria al resto de las profesiones liberales, la actividad del corretaje de bienes inmuebles no puede ser concebida despojándose de la estructura conceptual del acto de comercio.

Aunque se encuentre organizada bajo la forma de profesión liberal, la intermediación y corretaje inmobiliario es una profesión comercial, y los actos celebrados en cumplimiento de la misma son alcanzados por la preceptiva de la Ley de Defensa del Consumidor.

Concluyendo que el corredor inmobiliario es un auténtico proveedor de bienes y servicios, según la expresión del art. 2, ley 24.240, desde que desarrolla de manera profesional la actividad de comercialización de bienes inmuebles destinados a consumidores o usuarios.

**VOCES: COMPRAVENTA INMOBILIARIA - DAÑOS Y PERJUICIOS - RESPONSABILIDAD CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DEFENSA DEL CONSUMIDOR - CONSTITUCIÓN NACIONAL - OBLIGACIONES - RELACIÓN DE CONSUMO - CORRETAJE - BOLETO DE COMPRAVENTA - ESCRITURACIÓN - CONTRATOS - ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS - LEGITIMACIÓN PROCESAL - COMISIÓN - RESERVA DE COMPRA - CULPA - PÉRDIDA DE CHANCE**

