



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo
Comercial
SALA E

9991 / 2020 INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA c/ REMAX
ARGENTINA S.R.L. s/ORGANISMOS EXTERNOS

13-15-14

Buenos Aires, 24 de mayo de 2022.-

Y VISTOS:

1. REMAX ARGENTINA S.R.L. apeló la Resolución Particular N° 350 de la Inspección General de Justicia (IGJ) que hizo lugar a la denuncia presentada por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) y el corredor inmobiliario ARMANDO FERNANDO PEPE y dispuso *"...la inmediata promoción por la Inspección General de Justicia contra la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. de la acción judicial de disolución y liquidación prevista por el art. 19 de la ley 19.550..."*.

Los agravios fueron oportunamente contestados por la IGJ en fs. 18/30.

2. Los antecedentes del caso:

Los citados denunciantes invocaron que la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. y su controlante REMAX INTERNATIONAL, INC., "sociedad extranjera" comprendida en la LGS. 124, poseen una actividad y objeto ilícito y



prohibido en virtud de lo normado por la Ley N° 2340 de CABA, por la Ley de Educación Nacional N° 26.206, por la Ley de Educación Superior N° 24.521 y por la Ley de Defensa de la Competencia N° 27.442.

Lo sustancial de la denuncia versa sobre la prohibición de que la sociedad local pueda ejercer la actividad de corretaje como franquiciante, ni por sí ni por medio de sus franquiciados, sin que tales sujetos se hallen legalmente matriculados.

Y, asimismo, comprende el ilegal dictado de cursos y otorgamiento de títulos de “agentes inmobiliarios” sin habilitación oficial a ese efecto.

En cuanto a la sociedad constituida en el extranjero, a quien se atribuye la condición de sociedad **off shore** y controlante de la constituida en nuestro país, se la denuncia por operar al margen de lo dispuesto en la LGS. 124; a lo cual se añadió que tanto la actividad inmobiliaria como la desplegada en el ámbito educativo se realizan en “competencia desleal”.

Por su parte, REMAX ARGENTINA S.R.L. formuló su descargo argumentando, en lo principal, que ella no ejerce la actividad inmobiliaria; que los franquiciados que utilizan el nombre de “Remax” se hallan registrados en CUCICBA; que su parte no tiene vinculación societaria ni contractual con REMAX INTERNATIONAL, INC., y que no dicta cursos concernientes a la materia regulada por las leyes de Educación Nacional y de Educación Superior, sino cursos referidos a prácticas comerciales (fs. 55/62).

En relación a REMAX INTERNATIONAL, INC.,



se advierte que el acta de su citación ha sido oportunamente devuelta por el Dr. Héctor Ariel Manoff, quien expresó que en el domicilio al que fue dirigida la pieza opera un estudio jurídico y no la sociedad citada. Lo propio hizo REMAX ARGENTINA S.R.L. sobre la citación cursada a dicha sociedad extranjera a su domicilio.

3. La resolución de la IGJ:

Mediante la anunciada Resolución N° 350, la IGJ admitió la denuncia y dispuso iniciar la demanda de disolución y liquidación de REMAX ARGENTINA S.R.L., con sustento en que: i) no obstante tratarse de una sociedad de objeto lícito, ejerce una actividad ilícita al operar en el mercado inmobiliario a través de un sistema de franquicias, lo que constituye un fraude a la ley y hace aplicable lo dispuesto en el artículo 19 de la LGS; y ii) también ejerce una actividad ilícita al organizar y dictar cursos de capacitación, sin tener habilitación para operar en la actividad educativa.

4. Orden de promover una acción judicial de disolución y liquidación contra REMAX ARGENTINA S.R.L.:

Esta Sala ya ha analizado con anterioridad una resolución emitida por la IGJ con similares alcances, es decir donde dispuso dar inicio a una acción de disolución y liquidación de una sociedad extranjera (v. esta Sala, "Inspección General de Justicia c/ Jade Investment Holding LLC", del 15-11-21).

Allí se juzgó que tal decisión resultaría del ejercicio de una facultad que tendría el Inspector General de Justicia de acudir a la justicia al efecto, Expte. N° 9991 / 2020



que no podría ser prohibido *ex ante* so pretexto de cautela, y que despachar cualquier cuestión al respecto sería incumbencia del eventual juez de tal hipotética futura acción, en cuya jurisdicción no podría mediar interferencia por otro magistrado sin afectar el principio constitucional de juez natural.

Sin embargo, en dicho pronunciamiento se dejó aclarado que la validez, al menos formal, de la resolución cuestionada lo era en la inteligencia que el organismo administrativo había emitido tal decisión **en el marco de su competencia**, sin exorbitar la naturaleza justamente administrativa de su función específica.

Se adelanta que en el caso no se seguirá la misma definición que en el referido antecedente, pues -justamente y conforme se analizará a continuación- se evidenció la fiscalización de una S.R.L., lo que conllevará a concluir que la decisión de la IGJ se adoptó fuera del ámbito de su competencia, justificándose la emisión de la presente decisión jurisdiccional en orden a su validez y efectos.

5. Competencia de la IGJ:

REMAX ARGENTINA S.R.L., de acuerdo a la última modificación expresada en la cláusula cuarta de su estatuto, tiene como objeto social: *"...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, la organización y dictado de cursos de capacitación referidos a los servicios conexos a la actividad inmobiliaria"; inscripción que se identifica bajo el Nro. 3.153 del Libro de SRL.

Asimismo, la IGJ hizo constar en la resolución apelada que REMAX INTERNATIONAL, INC o RE/MAX INTERNATIONAL, INC no se encuentra inscripta ante el Registro Público que lleva la institución; y que tampoco estaría inscripta, según consulta **on line** de CUITs de AFIP, en otra jurisdicción de la República Argentina.

Y, además, que la sociedad constituida en el extranjero RE/MAX LLC es subsidiaria de RE/MAX HOLDINGS INC, sociedad abierta que cotiza en el Mercado de Valores de Nueva York, NYSE, bajo la sigla RMAX.

Dicho esto, cabe expresar, en cuanto al contenido específico de la temática recursiva, que la IGJ carece de facultades de supervisión de la actividad de una sociedad de responsabilidad limitada como la que la ley sí le asigna de modo expreso respecto de las sociedades por acciones.

En un reciente fallo, referido a la potestad fiscalizadora de la IGJ en relación al tipo social S.R.L., esta Sala ha juzgado que *"...como regla, las sociedades de responsabilidad limitada no están alcanzadas por la fiscalización del Registro Público más allá de lo propio de la registración del contrato social y sus modificaciones..."*.

Se hizo referencia a que *"...el art. 301 de la ley 19.550, que establece las facultades de*
Expte. N° 9991 / 2020 Pág. 5



fiscalización limitada del registro público, refiere únicamente a las sociedades anónimas no alcanzadas por el mencionado art. 299. Este alcance restringido es ratificado por la ley 22.315: 3 al establecer que “la Inspección General de Justicia tiene a su cargo las funciones atribuidas por la legislación pertinente al Registro Público de Comercio, y la fiscalización de las sociedades por acciones excepto la de las sometidas a la Comisión Nacional de Valores, de las constituidas en el extranjero que hagan ejercicio habitual en el país de actos comprendidos en su objeto social, establezcan sucursales, asiento o cualquier otra especie de representación permanente, de las sociedades que realizan operaciones de capitalización y ahorro, de las asociaciones civiles y de las fundaciones...” (v. “Inspección General de Justicia c/ Medical View S.R.L. y otros”, del 15-09-21).

En definitiva, la posibilidad de fiscalizar a las sociedades de responsabilidad limitada no se halla prevista legalmente y en ese sentido la “potestad” (competencia) del órgano administrativo se encuentra limitada.

Esta noción es seguida en el ámbito doctrinario donde se concluye que no es factible el control estatal en este tipo societario, dado que pertenece al ámbito de las S.A. y no puede ser aplicado por vía de interpretación analógica (v. Sánchez Herrero, “Tratado de la sociedad de responsabilidad limitada”, 2008, T. 2, p. 487, con cita en la misma línea de autores como Farina, Martorell y Pita, y Moro, “Tratado de las Expte. N° 9991 / 2020



Sociedades de Responsabilidad Limitada", 2016, T. 1, p. 557, entre otros).

Sobre este mismo aspecto, cabe destacar una peculiar circunstancia que surge de los antecedentes del trámite que la IGJ le otorgó en sede administrativa a la denuncia que concluyera en el dictado de la resolución apelada.

Se trata del "dictamen preliminar" emitido el 2/03/20 por el "Departamento de Denuncias y Fiscalización de sociedades comerciales" de la IGJ, suscripto por el Inspector Dr. Luis Guillermón y por la jefa, Dra. Virginia Scharn (fs. 26/27).

Allí se dijo que *"...Toda vez que el tipo societario de REMAX ARGENTINA es una Sociedad de Responsabilidad Limitada, la misma se encuentra fuera de la órbita de actuación de esta Inspección General de Justicia en cuanto al Procedimiento de Denuncias contemplado en el Libro VIII de la Resolución General N° 07/15 (arts. 476° y ss)..."*.

A ello se agregó que *"...los hechos denunciados son cuestiones que se hallan excluidas de las funciones y competencias atribuidas a esta Inspección por su Ley Orgánica N° 22.315, las que deberán ser dilucidadas en la justicia y en los ámbitos jurisdiccionales pertinentes y, en el eventual escenario que un juez competente ordene la anulación de la inscripción constitutiva de la sociedad, se procederá en ese sentido..."*.

No puede pasar desapercibido que en el dictamen se puntualizó, como parte de su sustento Expte. N° 9991 / 2020



normativo, al artículo 476 de la Resolución 07/2015 de la IGJ, que por su claridad merece ser aquí reproducido: *“La Inspección General de Justicia recibirá y sustanciará de acuerdo con las disposiciones de los artículos que siguen, las denuncias que promuevan el ejercicio de sus funciones de fiscalización sobre sociedades por acciones, asociaciones civiles, fundaciones y sociedades constituidas en el extranjero por la actuación de sus sucursales, asientos o representaciones permanentes”.*

Ahora bien, este dictamen, sin lugar a dudas, refuerza el concepto que se viene desarrollando en relación a los límites de las funciones de fiscalización societaria de la I.G.J., y en especial a la ausencia de facultades de control sobre las sociedades de responsabilidad limitada más allá de lo propio de la registración del contrato social y sus modificaciones.

Cabe adicionar que al dictarse la cuestionada Resolución N° 350, no se hizo ninguna referencia a dicho dictamen que, como se dijo, aconsejaba no tramitar la denuncia.

Es decir, la IGJ -a pesar de ser advertida sobre sus límites de control- no aludió en ningún momento a tal aspecto que se presentaba como un óbice de su actuación.

Por el contrario, el contenido de la Resolución Particular revela que la IGJ ha intentado soslayar esa cuestión limitativa de sus atribuciones de control y justificar el avance en el trámite de la denuncia sobre la base del vínculo que atribuyó existir



entre la sociedad local y las personas jurídicas constituidas en el extranjero ya mencionadas.

Sin embargo, más allá de lo dicho sobre la actuación en el país de REMAX INTERNATIONAL, INC o RE/MAX INTERNATIONAL, INC, en la parte resolutive del pronunciamiento no se adoptó respecto de ellas ninguna decisión.

Incluso, en una situación de similares características, donde el órgano de control había basado su decisión de fiscalización de una S.R.L. en la necesidad de buscar información de la misma por la presunta vinculación que tendría con una S.A., la Sala ha expresado que un mecanismo semejante no podía operar como excepción a la regla que impide a la IGJ entrometerse en una S.R.L. o avanzar sobre terceros como socios o sociedades vinculadas (v. *"Inspección General de Justicia c/ Finosa S.R.L. y otro s/ Organismos Externos"*, del 15-09-21).

Pero debe quedar en claro que, aun cuando pudiera existir un supuesto de "interés público", que obviamente debe estar debidamente probado y que en el caso se fundó en la supuesta existencia de una sociedad de objeto lícito que realiza actividades ilícitas (cfr. LSG. 19), ello no es suficiente para otorgar facultades a la IGJ de fiscalización de una S.R.L. en un procedimiento como el que precedió en el *sub lite* en sede administrativa.

En definitiva, la resolución apelada deberá ser revocada por haber sido dictada en exceso de Expte. N° 9991 / 2020



competencia (cfr. LGS. 299, 300, 301 y 303; Ley 22.315:3 y art. 476 de la Resolución IGJ 07/2015).

6. Decisión:

En virtud de lo expuesto y oído el Sr. Fiscal de Cámara ante la Justicia Civil, se resuelve revocar la Resolución N° 350 de la Inspección General de Justicia; con costas de Alzada a la IGJ en su condición de vencida (cfr. CPR. 69).

Notifíquese, comuníquese (Acord. C.S.J.N. N° 15/13) y póngase en conocimiento del Sr. Fiscal General de la Cámara Civil. Oportunamente, devuélvase a la Inspección General de Justicia.

MIGUEL F. BARGALLÓ
(Por sus Fundamentos)

ÁNGEL O. SALA

HERNÁN MONCLÁ

MARCELA L. MACCHI
PROSECRETARIA DE CÁMARA

Voto del Dr. Miguel F. Bargalló:

1. Viene recurrida por REMAX ARGENTINA S.R.L. la resolución particular N° 350 de la Inspección General de Justicia (IGJ) que al hacer lugar a la denuncia presentada por el Colegio de Corredores



Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) y el corredor inmobiliario ARMANDO FERNANDO PEPE, dispuso "...la inmediata promoción por la Inspección General de Justicia contra la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. de la acción judicial de disolución y liquidación prevista por el art. 19 de la ley 19.550".

2. Los citados denunciantes invocaron que la sociedad REMAX ARGENTINA S.R.L. y su controlante REMAX INTERNATIONAL, INC., "sociedad extranjera" comprendida en el artículo 124 de la Ley General de Sociedades (LGS), poseen una actividad y objeto ilícito y prohibido en virtud de lo normado por la Ley N° 2340 de CABA, por la Ley de Educación Nacional N° 26.206, por la Ley de Educación Superior N° 24.521 y por la Ley de Defensa de la Competencia N° 27.442.

En concreto, lo sustancial de la denuncia versa sobre la prohibición de que la sociedad local pueda ejercer la actividad de corretaje como franquiciante, ni por sí ni por medio de sus franquiciados, sin que tales sujetos se hallen legalmente matriculados. Y, asimismo, comprende el ilegal dictado de cursos y otorgamiento de títulos de "agentes inmobiliarios" sin habilitación oficial a ese efecto. En cuanto a la sociedad constituida en el extranjero, a quien se atribuye la condición de sociedad **off shore** y controlante de la constituida en nuestro país, se la denuncia por operar al margen de lo dispuesto en el artículo 124 de la LGS. A lo cual se añadió que tanto la actividad inmobiliaria como la desplegada en el ámbito educativo se realizan en "competencia desleal".



3. En autos obran dos "dictámenes preliminares" emitidos por la IGJ. Uno, de fecha 02/03/20 que proviene del Departamento de Denuncias y Fiscalización de sociedades comerciales", suscripto por el Inspector Dr. Luis Guillermón y por la jefa, Dra. Virginia Scharn (fs. 26/27). El otro, que aparece emitido por la "Dirección de Sociedades Comerciales" en fecha 12-08-20, con su aclaración de fecha 14-08-20, suscripto por el Director, Dr. Darío de León (fs. 36/8 y 42). A esos dictámenes se hará particular referencia más adelante.

4. Conferido el trámite que prevé el artículo 476 de la Resolución General N° 7/2015, REMAX ARGENTINA S.R.L. formuló su descargo argumentando, en lo principal, que ella no ejerce la actividad inmobiliaria, que los franquiciados que utilizan el nombre de "Remax" se hallan registrados en CUCICBA, que su parte no tiene vinculación societaria ni contractual con REMAX INTERNATIONAL, INC. y que no dicta cursos concernientes a la materia regulada por las leyes de Educación Nacional y de Educación Superior, sino cursos referidos a prácticas comerciales (fs. 55/62).

El acta de la citación intentada respecto de REMAX INTERNATIONAL, INC. ha sido oportunamente devuelta por el Dr. Héctor Ariel Manoff quien expresó que en el domicilio al que fue dirigida la pieza opera un estudio jurídico y no la sociedad citada. Lo propio hizo REMAX ARGENTINA S.R.L. en relación a la citación cursada a dicha sociedad extranjera a su domicilio.

5. En la Resolución N° 350, la IGJ admitió la denuncia y dispuso iniciar la demanda de Expte. N° 9991 / 2020



disolución y liquidación de REMAX ARGENTINA S.R.L., con sustento en que: i) no obstante tratarse de una sociedad de objeto lícito, ejerce una actividad ilícita al operar en el mercado inmobiliario a través de un sistema de franquicias, lo que constituye un fraude a la ley y hace aplicable lo dispuesto en el artículo 19 de la LGS; y ii) también ejerce una actividad ilícita al organizar y dictar cursos de capacitación, sin tener habilitación para operar en la actividad educativa.

6. REMAX ARGENTINA S.R.L. interpuso recurso de apelación planteando la nulidad de la Resolución N° 350, por exceso de competencia al fiscalizar a su parte que es una sociedad de responsabilidad limitada y arrogarse funciones jurisdiccionales al "sentenciar" que su parte realiza una actividad ilícita, atribuyéndose funciones que corresponden a las respectivas autoridades de aplicación, tanto en lo relativo a los supuestos de actividades de corretaje cuanto de los invocados desempeños académicos.

7. Según datos brindados por la IGJ en la cuestionada resolución, REMAX ARGENTINA S.R.L. ha sido inscripta en dicho organismo con el objeto social, cuya última modificación expresada en la cláusula cuarta de su estatuto dice: "...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 Expte. N° 9991 / 2020



comercialización de merchandising, la organización y dictado de cursos de capacitación referidos a los servicios conexos a la actividad inmobiliaria"; inscripción que se identifica bajo el Nro 3.153 del Libro de SRL.

Asimismo, hizo conocer la IGJ que REMAX INTERNATIONAL, INC o RE/MAX INTERNATIONAL, INC no se encuentra inscripta ante el Registro Público que lleva la institución; y que tampoco estaría inscripta, según consulta **on line** de CUITs de AFIP, en otra jurisdicción de la República Argentina.

Y, además, se hizo constar que la sociedad constituida en el extranjero RE/MAX LLC es subsidiaria de RE/MAX HOLDINGS INC, sociedad abierta que cotiza en el Mercado de Valores de Nueva York, NYSE, bajo la sigla RMAX.

8. Competencia de la IGJ

En cuanto al contenido de la temática recursiva, cabe expresar que resulta materia indiscutida que la normativa vigente no prevé el ejercicio por la IGJ de facultades de supervisión de la actividad de una sociedad de responsabilidad limitada como la que sí le asigna de modo expreso respecto de las sociedades por acciones.

En un reciente fallo, referido a la potestad fiscalizadora de la IGJ en relación al tipo social SRL, esta Sala ha juzgado que "...como regla, las sociedades de responsabilidad limitada no están alcanzadas por la fiscalización del Registro Público más allá de lo propio de la registración del contrato social

Expte. N° 9991 / 2020 Pág. 14



y sus modificaciones ..."véase que el art. 3 de la ley 22.315 al establecer que "la Inspección General de Justicia tiene a su cargo las funciones atribuidas por la legislación pertinente al Registro Público de Comercio, y la fiscalización de las sociedades por acciones excepto de las sometidas a la Comisión Nacional de Valores, de las constituidas en el extranjero que hagan ejercicio habitual en el país de actos comprendidos en su objeto social, establezcan sucursales, asiento o cualquier otra especie de representación permanente, de las sociedades que realizan operaciones de capitalización y ahorro, de las asociaciones civiles y de las fundaciones"..."De modo que es la propia ley la que vedó a la IGJ la posibilidad de avanzar sobre una SRL invocando las facultades atribuidas en la LGS: 301" (CNCom., esta Sala, "Inspección General de Justicia c/ Medical View S.R.L. y otros", del 15-09-21).

Es más, el artículo 476 de la Resolución 07/2015 de la IGJ establece que: "La Inspección General de Justicia recibirá y sustanciará de acuerdo con las disposiciones de los artículos que siguen, las denuncias que promuevan el ejercicio de sus funciones de fiscalización sobre sociedades por acciones, asociaciones civiles, fundaciones y sociedades constituidas en el extranjero por la actuación de sus sucursales, asientos o representaciones permanentes" (el resaltado de los dos párrafos precedentes es de este vocal). Es decir, la posibilidad de fiscalizar a las sociedades de responsabilidad limitada salvo, según alguna doctrina, supuestos específicos (vgr. LGS, 299 inciso 2), no se

Expte. N° 9991 / 2020 Pág. 15



halla prevista y en ese sentido la "potestad" (competencia) del órgano administrativo se encuentra limitada; de modo que por imperio del principio de legalidad, esa potestad debe ser previamente atribuida y delimitada por la ley, y sin la atribución previa de potestades, la administración no puede actuar (Lisdero, Alfredo R. y Petrosi, M. Maximiliano, en "Algunas reflexiones respecto de las facultades regulatorias de la Inspección General de Justicia, publicado en El Derecho, del 16-02-07, con cita de García de Enterría, Eduardo-Fernández, Tomás Ramón, "Curso de Derecho Administrativo", 1 Ed. Argentina, Thompson Civitas y La Ley).

Además, es claro que la restricción de la potestad de fiscalización para estos casos, que conforma una limitación impuesta por la legislación vigente, se ha atribuido a la presumible escasa consistencia económica de su capital o a su menor relevancia en general en el ámbito económico (Cabanellas, Guillermo, "Concepto y Estructura de la Fiscalización Estatal de Sociedades", SUMMA SOCIETARIA, Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones, Tomo II, Ed. Abeledo-Perrot).

Por razones de tal orden se ha considerado razonable que el contralor de la autoridad estatal se efectúe sobre aquellas SRL que posean capital superior al previsto en ese inciso (Sánchez Herrero; Pedro "Tratado de la sociedad de responsabilidad limitada", Astrea, ed. 2018; pág. 407).

Y, asimismo, se ha hecho referencia a supuestos de entidades provenientes de países extranjeros



que escogen para actuar en nuestro país la figura de una filial (Moro, Emilio F. "Tratado de las sociedades de responsabilidad limitada", La Ley, ed. Julio de 2016, págs. 557/8).

Pero lo relevante en este caso es que la fiscalización encarada no se ha apoyado en ninguna de esas circunstancias de lo que se sigue innecesario una evaluación en ese contexto. Por el contrario, es obvio que en esa inteligencia la IGJ ha emitido, a través del departamento de específica competencia de fiscalización de sociedades comerciales, un dictamen preliminar en relación a la denuncia de que se trata en el sentido que "Toda vez que el tipo societario de REMAX ARGENTINA es una Sociedad de Responsabilidad Limitada, la misma se encuentra fuera de la órbita de actuación de esta Inspección General de Justicia en cuanto al Procedimiento de Denuncias contemplado en el Libro VIII de la Resolución General N° 07/15 (arts. 476° y ss.)" (lo subrayado también corresponde al suscripto). A ello se agregó en el mencionado dictamen que "...los hechos denunciados son cuestiones que se hallan excluidas de las funciones y competencias atribuidas a esta Inspección por su Ley Orgánica N° 22.315, las que deberán ser dilucidadas en la justicia y en los ámbitos jurisdiccionales pertinentes y, en el eventual escenario que un juez competente ordene la anulación de la inscripción constitutiva de la sociedad, se procederá en ese sentido" (lo marcado vuelve a ser de este vocal)(fs. 24/25 o 26/27).



Y para completar el examen de la normativa sobre el tema de la facultad ejercida por la IGJ en este caso cabe recurrir al art. 481 de la citada Resolución N° 07/2015 en cuanto dispone que ante una denuncia debe emitirse una providencia preliminar sobre los alcances de la competencia de la IGJ para admitir la sustanciación y, asimismo, establece la desestimación **in limine** mediante dictamen fundado emitido por la jefatura del departamento pertinente con la conformidad de la Dirección que corresponde si se trata de hechos sobre los cuales la Inspección no deba pronunciarse.

En la expresada situación, y en ausencia de la intervención de la Dirección correspondiente se imponía, al menos en lo atinente a la denuncia contra la SRL, el rechazo sin más de la misma, lo cual no aconteció pues en definitiva, soslayando el propio Reglamento, se le confirió trámite y, no obstante ello, al dictar la Resolución Particular N° 350, la IGJ expresamente expuso admitir esa denuncia que, insisto, de se debió tramitar (fs. 90 o 95, se mencionan ambas fojas en razón de existir una doble foliatura).

No se pasa por alto que, según la misma norma, pueda solicitarse que el Inspector General de Justicia emita una resolución particular pero ello supone que a la denuncia se la haya apreciado como **prima facie** admisible, y lo será, según la propia norma, a los efectos del art. 33 que simplemente refiere al recurso de apelación.

Caben a ese respecto dos observaciones. La primera, que al dictarse la cuestionada Resolución N° Expte. N° 9991 / 2020



350 el Inspector General de Justicia omitió referir cualquier consideración sobre el dictamen que aconsejaba no tramitar la denuncia no obstante habersele advertido que ella refiere a la actividad de una S.R.L. ; por consiguiente, el óbice señalado por el Departamento competente del mismo organismo no fue removido. En segundo lugar, nunca se produjo un dictamen de admisibilidad sobre la denuncia enderezada contra la S.R.L., en tanto el dictamen de la OFICINA DE ENTIDADES EXTRANJERAS, el segundo de los emitidos, al que alude el Inspector para juzgar preliminarmente cumplido este requisito, nada refiere ni avanza, reitero, sobre el primer dictamen preliminar que observó su competencia, limitándose a considerar, en forma muy genérica, cuestiones vinculadas exclusivamente con la sociedad constituida en el extranjero (fs. 33/35 o 36/38), respecto de la cual, luego, en concreto, ninguna medida se dispuso en la parte dispositiva.

En definitiva, es claro que la IGJ confirió trámite y emitió resolución en relación a una materia que exorbitaba la competencia que legalmente le fuera asignada.

Cabe señalar en ese sentido que el contenido de la impugnada Resolución Particular N° 350 y el de su responde a la expresión de agravios de "REMAX" impone interpretar que la IGJ ha intentado justificar su decisión de asignación de competencia y avance en el trámite sobre la base del vínculo que atribuyó existir entre la sociedad local y las personas jurídicas constituidas en el extranjero ya mencionadas, destinando

Expte. N° 9991 / 2020 Pág. 19



la mayor parte de la resolución al examen de la actuación de las sociedades foráneas, aunque, en definitiva, se insiste, ninguna medida adoptó respecto de ellas al emitirse la decisión.

En situación de similares características esta Sala, ha expresado que un mecanismo semejante no puede operar como excepción a la regla que impide a la IGJ entrometerse en una SRL o avanzar sobre terceros como socios o sociedades vinculadas (Inspección General de Justicia c/ Finosa S.R.L. y otro s/ Organismos Externos", del 15-09-21).

Aquí se observa con mayor nitidez que en el precedente citado que la derivación del examen relativo a la actividad de las sociedades constituidas en el exterior más que enderezarse a emitir un dictamen sobre esa particular cuestión, se ha utilizado en realidad para introducir de modo elíptico el concepto de "interés público" y de ese modo, al parecer, subsumir los hechos denunciados en el marco de lo establecido en la ley 22.315 art. 6 inc. d y LSC, art. 301 inc. 2.

Dicho esto, sin juzgar obviamente sobre el planteo de la denunciante de atribución de la condición de sociedad **off shore** a una sociedad que opera en el mercado de valores de Nueva York, ni sobre las características y alcances de la relación comercial que pueda vincular a la sociedad local con alguna de las sociedades que actúan en un país extranjero o sobre la existencia de un vínculo contractual revelador de un grupo económico de subordinación subsumible en la noción de "especiales vínculos", ni respecto al desarrollo de Expte. N° 9991 / 2020



actividad ilícita por alguna de las personas jurídicas denunciadas ni, en particular, sobre el ejercicio de actividad de corretaje por la SRL o de modo indirecto por las sociedades del exterior, ni sobre la registración o no como corredoras de las sociedades subfranquiadas; cuestiones todas estas que deberán eventualmente juzgarse por el magistrado que resulte competente frente a una eventual acción judicial, cualquiera fuese su específico objeto, en que se involucre algunos de los temas que originaron estas actuaciones.

Y, además, con carácter dirimente, en lo atinente a las sociedades del exterior, por no poder juzgar sobre tales condiciones o vínculos, sin haberse conferido a esas sociedades intervención en la actuación cumplida en sede administrativa, a los efectos de la defensa de sus derechos; es decir, sin haberse integrado formal y sustancialmente la litis con ellas (arg. art. 89 del Código Procesal).

En definitiva, la Resolución Particular N° 350 no puede sostenerse, tanto por exceso de competencia como por resultar viciado el *iter* procedimental, transgrediéndose así el debido proceso legal (art. 7 de la Ley 19.549).

9. Funciones jurisdiccionales:

Aun cuando las señaladas circunstancias debieran conformar razón suficiente para no confirmar la resolución apelada, frente a la debilidad que pudiese representar lo aquí juzgado sobre la incompetencia del organismo para pronunciarse sobre la materia de que se trata, de frente a posibles interpretaciones que la Expte. N° 9991 / 2020



evalúen con extrema amplitud se aprecia imprescindible emitir juicio sobre el tema, expresamente introducido por el recurrente, relativo a si la IGJ se asignó y ejerció funciones específicamente jurisdiccionales ajenas, obviamente, como ya se expuso, a su limitado ámbito de actividad administrativa.

Es que, a los fines de decidir la admisión de la denuncia y disponer la inmediata promoción de una acción de disolución y liquidación de REMAX ARGENTINA S.R.L., el Inspector General no se limitó a describir los hechos que sustentarían, en su modo de ver, los actos relativos a la actividad ilícita que se atribuyó sino que simple y derechamente avanzó sobre la legalidad de la actividad desplegada no sólo por la sociedad local sino, además, en relación a las sociedades constituidas en el extranjero -incluso, sin distinguir nada sobre la personalidad de cada una de estas últimas, comprendidas de modo promiscuo en su particular desarrollo argumentativo- sin siquiera oír las para garantizar, se reitera, su derecho de defensa; ello así en materia que se halla reservada con exclusividad a la competencia de los jueces.

En efecto, "juzgó" la IGJ que REMAX ARGENTINA S.R.L. ejerce ilegalmente la actividad inmobiliaria sin estar matriculada a ese efecto. Así se ha dicho en la cuestionada resolución 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 incurso con reiteración en actividad ilícita de participar en Expte. N° 9991 / 2020



interés tanto propio como de su franquiciante en operaciones de corretaje inmobiliario, lo cual encuadra en el art. 19 de la ley 19.550..." (el subrayado pertenece al suscripto) (Resolución N° 350, fs. 85 o 90).

Es decir, emitió juicio sobre hechos que deberían, en todo caso, ser examinados y evaluados por un magistrado; y este no es un tema intrascendente porque ello podría significar abstraer al eventual juzgador del examen de los hechos relevantes y con ello determinar que el juzgamiento pendiente en la futura demanda que se anuncia sería sólo la consecuencia que determina la norma aplicable (LSC, art. 19).

De seguido expuso la IGJ que REMAX ARGENTINA S.R.L se encuentra incurso en otra actividad prevista en su objeto social pero realizada en condiciones de ilicitud que habilita también a su respecto la aplicación del art. 19 de la ley 19.550", ello con especial referencia a la actividad educativa sin hallarse habilitada para ello (misma Resolución, fs. 86 o 91 y desarrollo formulado en esa página en que destaca la "gravedad de la ilicitud" y que se "...viola normas de orden público").

Vuelve la IGJ a emitir juicio al considerar que el supuesto de la actividad de capacitación de "clientes" prevista en el objeto social significa desarrollo de desempeño específico de funciones alcanzadas por la normativa que regula la educación pública, enderezado ello a un mismo fin: justificar su potestad fiscalizadora emergente del citado art. 301,



inc. 2° respecto de una SRL, derivando de ello que ejerce una actividad ilícita.

Asimismo, en lo atinente a RE/MAX INTERNATIONAL, INC “juzgó” que “...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” (Resolución N° 350, en fs. 79 u 84) y “...como se verifica en la especie, una participación indirecta en actividades de corretaje inmobiliario con elusión del régimen de orden público aplicables a éstas, es decir, en fraude a la ley” (misma resolución fs. 81 u 86). Y todo esto, valga reiterarlo, sin haberse convocado a la actuación administrativa a las entidades imputadas para que pudieran formular su defensa (CN, 18).

Es cierto que la IGJ nada resolvió sobre las sociedades constituidas en el extranjero en su parte dispositiva y que tampoco dispuso -de modo directo- la disolución y liquidación de la sociedad local -lo cual obviamente no hubiera resistido un mínimo **test** de legitimidad-; sin embargo emitió decisión jurisdiccional sobre la licitud de la actividad desarrollada por todas las personas jurídicas involucradas, lo que en el contexto examinado ha importado crear, como adelanté, un **prius** determinante para la operatividad del mecanismo disolutivo propiciado.

De admitirse tal temperamento, bajo el argumento de protección del interés social se estaría permitiendo que un organismo administrativo extienda sus

Expte. N° 9991 / 2020 Pág. 24



facultades de fiscalización avasallando los derechos de sociedades privadas mediante resoluciones que adquieren publicidad antes de su firmeza y resulten así aptas para ejercer impensables influencias en terceros, que confían en la seriedad y probidad del organismo que funciona dentro de la esfera del Ministerio de Justicia de la Nación, respecto de la regularidad de actuación de las sociedades involucradas, en especial la que opera en el ámbito local, con el imaginable perjuicio que de ello pueda lógicamente derivarse.

Una última consideración, con carácter de excepción esta Sala ha resuelto que no corresponde interferir en la actividad del organismo administrativo en su decisión de iniciar una demanda en la inteligencia que los aspectos controvertidos deben someterse al juez que resulte competente, pero ese criterio no puede aplicarse en el caso, pues difieren sustancialmente los hechos; allí no se trataba de la fiscalización de una SRL y fue precisado que la decisión de la IGJ se había adoptado en el marco de su competencia (sociedad extranjera), sin exorbitar la naturaleza justamente administrativa de su función específica; es decir, no se advirtió allí -como así aconteció en el **sub examine**- la existencia de una decisión claramente arbitraria (CNCOM., esta Sala, "Inspección General de Justicia c/ Jade Investment Holding LLC", del 15-11-21).

Lo que aquí se decide no importa avanzar sobre el derecho al ejercicio funcional de los organismos de contralor específicos competentes, quienes como autoridad de aplicación se hallan legitimadas para

Expte. N° 9991 / 2020 Pág. 25



recurrir judicialmente. En efecto en CABA la ley 2.340, confiere esa potestad justamente a CUCICBA, aquí co-denunciante, y en el orden nacional la ley N° 26.206 se la confiere al Ministerio de Educación.

Por todo ello, coincido con la solución propiciada por los doctores Sala y Monclá.

10. En consecuencia, se resuelve: dejar sin efecto la Resolución N° 350 de la Inspección General de Justicia; con costas de Alzada a la IGJ en su condición de vencida (cfr. CPr. 69).

Notifíquese, comuníquese (Acord. C.S.J.N. N° 15/13).

MIGUEL F. BARGALLÓ

