



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 5831292 - ISOLA, JERONIMO OSCAR C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

(LEY 9445) - AMPARO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 39 DEL 05/03/2018

JUZG 1A INST CIV COM 43A NOM

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 39

Año: 2018 Tomo: 1 Folio: 132-154

SENTENCIA NUMERO: 39. CORDOBA, 05/03/2018. Y VISTOS: estos autos caratulados **ISOLA, Jeronimo Oscar c/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) - AMPARO, Expte. 5831292 -Fecha de inicio: 24/02/2014**, traídos a despacho para resolver, de los que resulta: **I.-** Que a fojas 10/28 comparece Jerónimo Oscar Isola, D.N.I. n° 7.967.597, en su carácter de Corredor Público, M.P.04-1187 otorgada por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (Ley 7191) e interpone acción de amparo prevista en el en el art. 43 C.N., art.48 Constitución Provincial y Ley 4.915 modificada por la Ley 5.770 en contra del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (Ley 9445), con la pretensión de que se ordene a aquél se abstenga de impedir, obstaculizar, sancionar y/o perturbar su libre y regular ejercicio profesional como corredor público, con costas en caso de oposición, debiendo declarar la inconstitucionalidad de la Ley Provincial N° 9445, o en su defecto, simplemente declarando su derecho a ejercer libremente su profesión. Manifiesta que a principios del año 2012, el señor Edgardo Calás, Presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios- Ley 9445-, presentó denuncia penal en contra de todos los integrantes del Directorio del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba- Ley 7191- (Expte. "Den/019/2012), pretendiendo atribuir la comisión del delito de Abuso de Autoridad y Violación de los deberes de funcionario público (art. 248 C.P.) por continuar con el otorgamiento de matrículas profesionales para ejercer el corretaje, pese a la sanción de la Ley 9445; que ante ello, la Fiscalía de Instrucción Distrito I- Turno 4, y tal como lo hiciera ante planteos similares, dispuso el archivo de la denuncia, diciendo que la Ley 9445 se encuentra impugnada en su validez constitucional en una acción de amparo no concluida, y que igualmente la cuestión es meramente de carácter administrativo y no constituye delito alguno. Acompaña resolución de la Cámara de Acusación confirmando el archivo dispuesto por la Fiscalía. Refiere que en el mes de Octubre de 2012, se conocieron declaraciones públicas efectuadas por los representantes del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (Ley 9445), anunciando que el mismo ha iniciado una campaña consistente en denunciar penalmente, ya no sólo a las autoridades del Colegio Profesional, Ley 7191, sino también al resto de los colegiados corredores, atribuyéndoles un supuesto ejercicio ilegal de la profesión de corredor público inmobiliario. Transcribe una nota periodística publicada en el Diario La Voz del Interior, titulada "Inédito- Colegio de Inmobiliarios denuncia a corredores no colegiados". Agrega que en una publicación on line, denominada "Infonegocios" del día 22 de Octubre de 2012, se publican el nombre y apellido de corredores matriculados en Ley 7191 tratándolos de "ilegales", a través de una nota titulada "¡Ops! El Colegio de Inmobiliarios denunció penalmente a 8 inmobiliarias ilegales (¿conocés a alguna?)", transcribe su texto. Señala que en programas periodísticos televisivos (El Show de la Mañana), se reiteró esta información en boca misma del Presidente de dicha entidad profesional, señor Edgardo Calás, a esta altura -expresa- que se trata de una especie de "denunciante serial"; que de dichas manifestaciones públicas y en particular considerando las ocho personas que habrían sido denunciadas penalmente por supuesto ejercicio ilegal de la profesión- según lo publica "Infonegocios"- se interpreta que el Colegio Profesional (Ley 9445) considera "ilegales" en los términos del art. 18 de la Ley 9445 a los corredores públicos matriculados en el Colegio Profesional creado por Ley 7191 donde se encuentra matriculado. Arguye que no es ilegal en los términos del art.18 de la Ley 9445 y que además reúne todos los requisitos legales para ejercer su profesión de "Corredor Público", encontrándose debidamente matriculado ante el

Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba- Ley 7191. Indica que al igual que muchos colegas, con fecha 06 de Febrero de 2014, recibió en su oficina un "Acta de intimación y notificación" en la que se le exige que "en un plazo de diez días procesa a inscribirse de acuerdo a los términos establecidos por la mencionada Ley 9445; vencido dicho plazo se iniciarán las acciones legales pertinentes, incluidas multas y acciones penales"; que esto mismo es lo que le hicieron a los anteriores colegas "difamados y denunciados" en la Justicia Penal, y que pese al "archivo dispuesto" por las Fiscalías hasta el momento, el daño es inexorable. Dice que por ello, ante este accionar ilegítimo por parte del Colegio Profesional- Ley 9445, que constituye una manifiesta perturbación al regular ejercicio de la profesión cuya matrícula gobierna la entidad donde está matriculado (Ley 7191), y a fin de evitar un mal mayor sobre su persona y actividad profesional, solicita se ordene a la accionada se abstenga de este tipo de conductas. Formula una breve reseña del contexto jurídico antes y después de la Ley 9445 sobre la actividad/profesión de corredor público. Describe que con fecha 19 de Noviembre de 2007, la Provincia de Córdoba publica la Ley Provincial N° 9445 y se produce una modificación en sentido inverso a todo el proceso legislativo coherente a nivel nacional y provincial existente hasta entonces; que se crea el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (art. 26 Ley 9445). Remarca que en función de ello y considerando que la Provincia se excedió en sus facultades legislativas, el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (Ley 7191), inició una acción de Amparo pretendiendo la declaración de inconstitucionalidad de la Ley 9445, en autos "Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba- Amparo", que se inició por ante los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Villa María. Observa que se obtuvo una sentencia de primera instancia favorable, que declaró la invalidez de la Ley 9445, la que fue dejada sin efecto por la Sentencia de Cámara, la que aún no se encuentra firme, continuando el proceso judicial hasta el día de la fecha. Dice que en simultáneo con ese proceso judicial, hubo otros conflictos judiciales entre ambas entidades profesionales, plasmadas en acciones iniciadas fundamentalmente por colegiados del Colegio Ley 9445 en contra de este Colegio Ley 7191, con resultados que no fueron similares, provocando mayor incertidumbre al contexto jurídico y a todos los profesionales en actividad; que dentro de este contexto incierto, desde el punto de vista jurídico y con una acción de amparo con pretensión de declaración de inconstitucionalidad de la Ley 9445 en trámite (con una primer sentencia favorable), el Colegio Profesional Ley 9445 ha procedido a denunciar penalmente a colegas con matrícula Ley 7191 y "amenaza" con denunciar a otras de un total aproximado de 1500 en las mismas condiciones de supuesta "ilegalidad", conforme la información difundida y que acompaña. Aclara que existen aproximadamente 2000 personas colegiadas como "Corredores Públicos", en el Colegio Ley 7191. Fundamentos para declarar ilegítima la conducta del Colegio Ley 9445. Planteo de Inconstitucionalidad de la Ley 9445. Entiende que la Ley Nacional 20.266 modificada por Ley 25.028 considera al "Martillero y Corredor Público" como una única profesión y de ahí que la Ley 9445 deviene inconstitucional al intentar crear una "profesión", lo que es facultad exclusiva y excluyente de la Nación en virtud de los arts. 126 y 75 incs. 18 y 19 de la C.N. y la Ley Nacional de Educación Superior N° 24.521; que es violatoria del art.31 de la C.N., por efectuar una distinción que la Ley N° 20.266, modificada por Ley 25.028, no realiza. Refiere que la impugnación en ese sentido es parte de la acción de Amparo que iniciara oportunamente el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba- Ley 7191 en contra de la Provincia de Córdoba, en el fuero de Villa María, y que actualmente tramita por ante el Tribunal Superior de Justicia de Córdoba. Enfatiza que en la presente acción, el planteo de inconstitucionalidad tiene un contenido diferente a aquella acción, y por lo tanto merece un pronunciamiento propio, en tanto se funda en que aún cuando se considere que Martillero Público y Corredor Público son dos profesiones distintas, resulta indudable que el Corredor Inmobiliario no es una profesión distinta o independiente de su género, el Corredor Público. Afirma que la Ley 9445 viola el principio de jerarquía normativa (art.31 C.N.) en un

primer aspecto en cuanto esta norma crea una profesión, que es el corretaje inmobiliario, pese a que ello es una facultad delegada a la Nación, a través de los arts. 126 y 75 inc. 18 y 19 y la Ley Nacional de Educación Superior N° 24.521. Agrega que no son dos profesiones diferentes, exponiendo en este sentido que la Ley Nacional N° 25.028 no establece distinciones dentro del corretaje, sólo establece las facultades o incumbencias que tiene (art. 34 de la Ley 20.266 modificada por Ley 25.028) y por ello, no corresponde que la Provincia de Córdoba establezca otra profesión que la ley nacional no distingue. Aclara que la situación no es asimilable con la de- por ejemplo- los ingenieros especialistas, pues estos obtienen un título expedido por Universidad Nacional o Privada que acredita su condición de Ingeniero Civil o de Ingeniero Electrónico, Electromecánico, etc.; que de allí que resulta lógico su colegiación por separado dado que se trata de profesiones distintas. Remarca que en el presente caso, no existe el título universitario de Corredor Público Inmobiliario específicamente. Expone que el segundo aspecto en que la Ley 9445 viola el principio de jerarquía normativa previsto en el art. 31 C.N. es en cuanto a que pretende legislar sobre cuestiones ya regladas en legislación de fondo (Código de Comercio). Indica que al respecto y conforme a las previsiones del art.75 inc.12 de la C.N., las provincias delegan al Congreso de la Nación la potestad de dictar los Códigos Civil, Comercial, etc.; que cabe entonces concluir que si la situación jurídica de los corredores se encuentra incluida en el Código de Comercio y legislación complementaria, a través de la Ley 20.266 modificada por la Ley 25.028, las provincias no pueden legislar en esta materia en lo que a derecho de fondo se refiere. Precisa que sólo pueden ejercer el Poder de Policía, para reglamentar este derecho, por ser ésta una potestad no delegada y por ende de las provincias. Alega que esta potestad de restricción, lógicamente requiere la existencia previa del derecho o garantía que se va a limitar, en el caso concreto la existencia de una profesión universitaria y el derecho de las personas que tienen esa profesión de colegiarse, de tal suerte que no existiendo profesión de corredor inmobiliario, nada puede restringir o reglamentar la Legislatura Provincial y el intento de crear un Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios, excede sus potestades legisferantes, pues implica en los hechos la modificación del Código de Comercio, que es potestad delegada al Congreso de la Nación. Cita jurisprudencia de la CSJN in re "Diehl", y señala que es aplicable a este caso particular, recalcando que la Ley N° 9445 vulnera los arts. 14, 16, 17, 31 y 75 inc. 12 de la C.N., ya que el dictado de normas relativas al corretaje es materia propia del Código de Comercio y por ende, competencia del Congreso de la Nación, a raíz de lo cual admitir la validez de una ley provincial que fija pautas distintas a las de la nacional para acceder a la colegiación y posterior matrícula de corredor inmobiliario (título universitario que no existe), importa lesionar, a más de la atribución indicada, el orden de prelación de las leyes, la supremacía constitucional, la igualdad legal y los derechos de trabajar y de propiedad de quienes ya son corredores públicos y como tales, están colegiados en la entidad que los representa. Transcribe el art. 34 Ley 20.266 modificada por Ley 25.028. Por lo que la Ley 9445- arguye- no puede limitar las labores a las que ha sido facultado un corredor público en base a este art. 34 de Ley Nacional, con matrícula según Ley 7191; que no resulta obstáculo para esta conclusión la circunstancia prescripta por el art. 33 Ley 20.266 modificada por Ley 25.028, el que transcribe. Expresa que ello por cuanto la facultad de reglar de las provincias no puede desnaturalizar la ley de fondo- específicamente el art. 34 de la Ley 20.266- pues ello resulta contrario al art. 28 de la C.N.; que resulta evidente que la Ley 9445 es irrazonable en cuanto se la considere dentro de las facultades de reglamentación que se reserva la Provincia y respecto de la Ley 20.266, puesto que divide la profesión de corredor, desconociendo el art. 34 de la Ley Nacional, ya que pretendería privar al Corredor Público según Ley 7191 de las operaciones inmobiliarias, sin ningún fundamento serio, y obligándolo a colegiarse también en otra entidad, bajo pretexto de mayor control, cuando en rigor, la Ley 9445 no tiene ninguna norma específica diferente a la Ley 7191 respecto del corretaje inmobiliario. Asevera que el art. 33 inc. e) de la Ley 20.266, modificada por Ley 25.028 se encuentra cumplimentado con la Ley 7191 en la medida que el suscripto tenga matrícula de corredor público, potestad esta que la Ley 9445 no ha quitado al

Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba- Ley 7191- y de ningún modo habilita a desconocer la vigencia y validez de la matrícula Ley 7191 y las facultades como corredor en su integridad conforme al art. 34 de la Ley Nacional. Siguiendo el desarrollo argumental, dice que la Ley 9445 vulnera el art. 37 de la Constitución Provincial, cuyo texto transcribe. Sostiene que esta norma nos dice con contundencia que la profesión a regular es al menos la de corredor público, que ya se encuentra reglada conforme a la Ley Provincial N° 7191 y sus modificatorias y que cuenta con el concurso de todos los profesionales de la actividad, es decir las personas que ejercen la profesión en la rama de corredores públicos (con sus subespecies de corretaje inmobiliario, de bienes muebles y de semovientes), requisitos cumplidos integralmente por la Ley N° 7191 y sus modificatorias. Enfatiza que cuando la Constitución Provincial prescribe en su art.37 *"con el concurso de todos los profesionales de la actividad, en forma democrática y pluralista conforme a las bases y condiciones que establece la legislatura"*, nos está diciendo que la Ley 9445 es inconstitucional, pues la colegiación que ordena de solamente los corredores inmobiliarios, no puede hacerse con el "concurso de todos los profesionales de la actividad", excluyendo de manera arbitraria e ilegal a quienes ejercen el corretaje también con semovientes y muebles teniendo sólo en concurso de "algunos"; que el término "todos" no puede entenderse de manera sesgada "todos" son quienes tienen la profesión y la colegiación actual. Seguidamente dice que la Ley 9445 atenta contra el derecho de propiedad (art.17 C.N.) y el de ejercer toda industria lícita (art.14 C.N.). Refiere que esta ley violenta de manera flagrante el derecho de propiedad y de ejercicio de industria lícita, desde que de ser válida implicaría la obligación de todos los Corredores Públicos ya colegiados bajo la Ley 7191-con pago de aportes y fianzas (de importante valor) en una entidad profesional- de abonar otros aportes y otra fianza al Colegio Ley 9445, afectando doblemente el patrimonio del suscripto, y con ello atentado contra su derecho de ejercer su profesión de manera libre; que él es también Martillero y a su vez como Corredor no puede dejar de tener facultad para ejercer el corretaje en bienes que no sean inmuebles. Indica que sin perjuicio del planteo de inconstitucionalidad de la Ley 9445 -el que es diferente del planteado por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos- y en forma subsidiaria al mismo, entiende que aún considerándose válida y vigente a la Ley 9445 igualmente corresponde que se haga lugar a esta acción de amparo y se ordene a la demandada que se abstenga de continuar impidiendo, difamando y obstaculizando su libre ejercicio profesional como Corredor Público matriculado según Ley 7191. Cita jurisprudencia. Señala que es claro conforme a la misma, que la Ley 9445 regla una especialidad del Corredor Público, alcanzando sólo a aquel que realiza operaciones de intermediación de bienes inmuebles y no a quienes ejercen la actividad de corretaje en general; que no hay dudas de que sólo regla esta actividad específica del Corredor Público y no toda la actividad del Corredor Público. Transcribe el art. 58 de la Ley 9445. Que entonces podría sostenerse que las normas que habrían sido derogadas de la Ley 7191 serían las que se encuentran en el "Capítulo II- Corretaje Inmobiliario", que obliga al Colegio Profesional Ley 7191 a llevar un registro de Corredores Públicos que se dedican a la actividad de intermediación inmobiliaria, siendo ello una competencia del Colegio Profesional Ley 9445, a partir de entonces. Añade que pareciera que para ejercer la actividad de corretaje inmobiliario se requiere exclusivamente la matrícula habilitante de la Ley 9445 y que de no ser así, se estaría comprendido en el art. 18 de dicha norma, el que transcribe; que la Ley 9445 legisla sobre un aspecto de las potestades y/o actividades que puede realizar un Corredor Público, conforme lo prescribe el art.10 de la Ley 7191. Precisa que el inc. b de este artículo, es muy claro en la amplitud del ámbito de actuación del corredor público, cuando refiere *"Son actividades propias de los corredores públicos, intervenir en todos los actos propios del corretaje, asesorando, promoviendo o ayudando a la conclusión de contratos relacionados con toda clase de bienes de tráfico lícito y toda otra actividad propia de sus funciones previstas en esta ley o que no estén expresamente prohibidas por el Código de Comercio o por leyes especiales"*. Cita doctrina. Expresa que la actividad de corredor público se refiere a todos los bienes que hay en el comercio y comprende naturalmente a los bienes inmuebles, siendo el

corretaje inmobiliario una especie dentro del género corretaje público; que por lo tanto y considerando que la Ley 20.266, modificada por Ley 25.028 no efectúa distinción alguna al reglar la actividad del corredor público, y que ello es respetado por la Ley 7191 en la parte que no está derogada por la Ley 9445 (sólo el Capítulo II), puede concluirse que el Colegio Profesional- Ley 7191, mantiene el gobierno de la matrícula sobre quienes ejercen la profesión de Corredor Público (arts.1 y 89 inc. a y concordantes de la Ley 7191). Se interroga en cuanto a cuál es el alcance de la Ley 9445 si el Colegio Profesional- Ley 7191 mantiene el gobierno de la matrícula y el poder de policía sobre la profesión del Corredor Público. Refiere que buscando coherencia interpretativa con el precedente jurisdiccional citado de la Cámara de Villa María, el Colegio Profesional Ley 9445 sólo tendría competencia sobre los "Corredores Públicos Inmobiliarios", esto es, una especialidad dentro del género de Corredores Públicos. Expone que existen dos entidades profesionales superpuestas, en tanto el Colegio Profesional - Ley 7191 mantiene su potestad y titularidad del ejercicio del poder de policía sobre la profesión de Corredor Público (comprensiva de la actividad de intermediación inmobiliaria), y el Colegio Profesional- Ley 9445 tiene potestad y titularidad del ejercicio del poder de policía específicamente sobre los corredores públicos que ejercen la actividad inmobiliaria. Estima que entonces como la interpretación de la ley debe ser razonable y tendiente a no descalificar a las demás normas vigentes, intentando buscar una interpretación absolutamente armónica con todo el ordenamiento jurídico vigente, resulta absurdo que quienes ejercen la profesión de Corredor Público, tengan que matricularse en dos Colegios Profesionales simultáneamente y tengan que pagar doble aporte profesional y constituir doble fianza, por cuanto el corretaje con bienes inmuebles, no deja de ser una actividad propia del Corredor Público, al que está habilitada toda persona con un título o certificado habilitante en los términos de la Ley Nacional de Educación Superior N° 24.521 y conforme el art. 34 de la Ley Nacional N°20.266, modificada por Ley 25.028. Destaca que pretender que la vigencia de la Ley 9445 implica una doble matriculación es una conclusión absurda, irrazonable y contraria al derecho de propiedad y la garantía de igualdad ante la ley de todas las personas que tengan el título de Corredor Público; que por otro lado pretender que la vigencia de la Ley 9445 (específicamente su art. 18) implica tornar ilegal a quien ejerza el corretaje inmobiliario y no se encuentre matriculado en el Colegio Profesional- Ley 9445, y sí en el Colegio Profesional- Ley 7191, intentando fundar tal premisa en que el art.58 de la Ley 9445 deroga toda disposición de la Ley 7191 relativa al ejercicio profesional del corretaje inmobiliario es una conclusión que también es irrazonable y contraria a la Ley Nacional N° 25.028. Agrega que a su vez, la Provincia de Córdoba no tiene facultad para reglar o crear profesiones, lo que se encuentra delegado a la Nación por imperio del art.75 incs. 18 y 19 de la C.N.; la Ley 9445 no puede ser interpretada como que ha creado una profesión nueva. Subraya que el precedente citado reconoce que el corretaje inmobiliario es una especie dentro del género corretaje público: que entonces, de ningún modo la Ley 9445 puede limitar los derechos de quienes tienen el título de corredor público y como tal están habilitados a ejercer las actividades enmarcadas en el art. 34 de la Ley Nacional N°20.266, modificada por Ley 25.028. Arguye que se trata de la aplicación del principio jurídico elemental del Derecho Romano "*Qui potest maius potest et minus*" ("Quien puede más, puede lo menos"); que incluso en la hipótesis increíble de que la Ley 9445 haya creado una profesión nueva -incluso en violación a la delegación de facultades a la Nación efectuada en la C.N.- ello no implica que excluya o limite las facultades o ámbito de actuación de los corredores públicos reglados por la Ley Nacional N° 25.028, que comprenden la intermediación con inmuebles. Transcribe el art. 33 de dicho plexo. Indica que si una persona con título de corredor público tiene matrícula en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos- Ley 7191, se encuentra cumpliendo acabadamente con la Ley Nacional 20.266, modificada por Ley 25.028 (Legislación de fondo, conforme al art. 75 inc.12 de la C.N.) y resulta habilitada legalmente para el ejercicio profesional incluso en la intermediación de inmuebles, puesto que la Ley Nacional (art. 34) faculta a ello, no pudiendo interpretarse que la Ley 9445 puede modificar ello por imperio del art.31 de la C.N. Indica que por ello, quien ejerza el corretaje en cualquiera de sus

especificidades (bienes muebles, inmuebles o semovientes por ejemplo) y tiene matrícula de "Corredor Público", según Ley 7191, se encuentra ejerciendo dentro del marco jurídico y su ejercicio profesional no puede ser obstruido, obstaculizado o perturbado con inspecciones y/o denuncias penales por supuesto ejercicio ilegal de la profesión (art. 18 Ley 9445), como realiza el Colegio Profesional- Ley 9445; que el art. 18 de la Ley 9445 debe interpretarse armónicamente con la Ley Nacional N° 25.028 y la Ley 7191 en su parte vigente. Dice que dicha norma sólo puede alcanzar a quienes no se encuentran matriculados tanto bajo la Ley 9445 (Corredores Públicos Inmobiliarios), como bajo la Ley 7191 (Corredores Públicos).

Requisitos de admisibilidad formal. La vía judicial idónea: luego de transcribir el inc. a del art. 2 de la Ley 4915, refiere que ha quedado derogado por el art. 43 de la C.N. y en virtud de la supremacía constitucional que contempla el art. 31 de la C.N., sólo puede declararse formalmente inadmisibles un amparo desde 1994 hasta la fecha, cuando exista otra acción judicial más eficaz. Cita jurisprudencia. Arguye que en el presente no existe otra vía idónea que otorgue una protección eficaz a los derechos y garantías constitucionales del suscripto, que además se encuentra en la misma situación de vulnerabilidad que más de 2000 corredores públicos matriculados según Ley 7191 que están siendo afectados; y por ello nada más que la presente acción, por ser una vía rápida y expedita, pueden incoar contra actos tan manifiestamente arbitrarios, ilegales, lesivos e intempestivos que alteran e impiden el regular ejercicio del corretaje, para que se reestablezcan sus derechos constitucionales afectados como profesional matriculado bajo la Ley 7191.

Los servicios públicos comprometidos: Asevera que de ninguna manera puede concebirse que la interposición de esta acción de amparo, más aún su probable procedencia y éxito, puedan comprometer la prestación de un servicio público o actividad esencial de Estado, toda vez que nada tiene que ver este tema con la prestación de un servicio público, sino que por el contrario, los actos cuyo cese se pretende, afectan el regular ejercicio del derecho a trabajar y ejercer toda la actividad lícita (art. 14 C.N.).

Temporaneidad: Refiere al art. 2 inc. e de la Ley de Amparo. Dice que al respecto, él ejerce en su calidad de ciudadano este derecho a partir de la intimación que se le efectuara el cinco (06) de Febrero de 2014 el Colegio Profesional de Martilleros Públicos Inmobiliarios- Ley 9445, interponiéndose esta acción dentro del plazo legal.

Procedencia de la Vía del Amparo: Indica que la acción de amparo es receptada pretorianamente para ser luego reglamentada a través de la Ley 16.986 y de allí al art. 43 de la C.N. Que la Ley Provincial N° 4.915 (modificada por la Ley 5.770) sigue el esquema de la ley nacional en cuanto a la procedencia y admisibilidad formal del amparo.

Legitimación. Legitimación activa: Argumenta que tanto el art. 43 de la C.N. como el art. 5 de la Ley 4.915 prevén que podrá deducir esta acción de amparo la persona individual o jurídica que se considere afectada conforme los presupuestos del art. 1 de la Ley 4.915; que se ha dado en llamar "*legitimatío ad causam*" a la situación especial en que se encuentra una persona con respecto a la pretensión que ejerce, que es este caso, tiene legitimación activa, toda vez que conforme surge de los datos aportados y la documentación que adjunta, es corredor público, matrícula bajo Ley 7191 y ha sido intimado por el Colegio 9445.

Legitimación pasiva: Señala que el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (Ley 9445), está legitimado pasivamente para responder en este juicio, toda vez que es el autor y promotor de las denuncias penales por supuesto ejercicio ilegal de la profesión, como así también es quien difunde en medios periodísticos que existen inmobiliarias "ilegales" haciendo alusión a matriculados bajo la Ley 7191, y "fiscaliza" ilegítimamente a estos colegiados, y es quien lo ha intimado con fecha 06 de Febrero de 2014.

Acto u omisión: Transcribe el art.1 de la Ley 4.915 y art.43 de la C.N. Sostiene que es unánime la doctrina acerca de la amplitud que debe otorgarse al término "acto", considerándose como tal a cualquier especie de hecho, acto, acción o decisión que emane -en este caso- de la autoridad pública; que además, tanto el texto constitucional como la propia ley, colocan antes de la palabra "acto" el vocablo "todo", que sugiere el más amplio de los alcances posibles, quedando comprendido en este concepto toda actividad lesiva de derechos elementales. Describe que en el caso que nos ocupa, estamos frente a actos perturbadores del regular ejercicio de la profesión de corredor

público, realizados por una entidad pública no estatal creada por Ley 9445 y consistentes en actas de fiscalización, denuncias penales y difamación pública. Características que debe revestir la conducta agravante. Lesión, restricción, alteración o amenaza: Tras citar doctrina, expone que no caben dudas acerca de la lesión que se le infringe en tanto Corredor Público matriculado bajo la Ley 7191, en tanto está expuesto a que lo afecte seriamente en su normal ejercicio profesional, con denuncias penales y difamación pública. Arbitrariedad o ilegalidad manifiesta del acto lesivo. Arbitrariedad: Subraya que las conductas que ataca son notoriamente ilegales y arbitrarias no siendo propio de un obrar racional y reflexivo lo actuado por el Colegio Profesional- Ley 9445, toda vez que fiscaliza, intima, difama y denuncia penalmente, y amenaza con más de todo esto, a quienes ejercen el corretaje público de manera legal y conforme matrícula Ley 7191 y Ley 20.266, modificada por Ley 25.028. Cita doctrina y jurisprudencia. Agrega que por ello no es "razonable" (o lo que es lo mismo "arbitrario"), y resulta y contrario a la garantía constitucional del libre ejercicio profesional (art.14 C.N.) obstaculizar, perturbar, impedir el libre y regular ejercicio profesional de corredores públicos matriculados bajo la Ley 7191. Ilegalidad: Entiende que los actos emanados de la entidad profesional accionada que ataca además de arbitrarios o ilegítimos, son también ilegales, más bien nulos. Cita doctrina y jurisprudencia. Replica que los actos que impugna son ilegales porque se oponen flagrantemente a lo estipulado por las leyes nacionales y provinciales citadas, y a la Constitución Nacional y Provincial. Actualidad o inminencia: Expresa que la Ley 4915 exige que esta lesión sea actual o inminente -en otras palabras- se exige que el comportamiento del accionado debe tener vigencia al tramitarse esta acción de amparo. Cita doctrina. Sostiene que el acto violatorio de sus derechos amparados es en este caso cierto y actual, pues de no hacerse lugar a este amparo, se afectará su normal y libre ejercicio profesional, que puede ser expuesto a la difamación pública, como ocurrió con otros colegas y ello constituye un daño irreparable; que no quiere tener que verse obligado a defenderse de denuncias penales injustas, con la afectación de su buen nombre y honor y tornando sospechoso su ejercicio profesional del corretaje, que por ese motivo la presente acción de amparo cumple con este requisito. Adita que es evidente entonces que la lesión que se infringe en su carácter de corredor público es real, efectiva, tangible, concreta e ineludible; que el daño, no cabe dudas, es cierto, actual e inminente; que si el Tribunal no declara admisible la presente acción, corre el riesgo de que se lo dañe definitivamente en su persona y en su regular ejercicio profesional. Naturaleza de los derechos protegidos: Refiere a los art.1 de la Ley 4915 y 43 de la C.N. y pide que mediante esta acción se protejan sus derechos constitucionales como corredor público matriculado bajo Ley 7191. Derecho de propiedad (arts.14 y 17 C.N., art. 23 Declaración Americana de los Derechos del Hombre, art. 21 Convención Americana sobre Derechos Humanos, que integran el llamado "bloque de constitucionalidad federal", en razón de la jerarquía constitucional asignada a los mismos en virtud de lo dispuesto por el art. 75 inc.22 de la C.N., luego de la reforma constitucional de 1994): Indica que el concepto constitucional de propiedad es mucho más amplio al que se reconoce como simple titularidad de dominio emanado del derecho civil; que este concepto amplio de derecho de propiedad incluye "todos los intereses apreciables que el hombre puede poseer fuera de sí mismo, de su vida y su libertad". Cita jurisprudencia. Dice que este derecho, receptado en el art. 17 de la C.N. como garantía de inviolabilidad de la propiedad, es de amplísima operatividad social, pues extiende su protección a todo bien o derecho susceptible de integrar el patrimonio de una persona física o jurídica; que en tal inteligencia, la conducta de la demandada afecta su patrimonio al intentar prohibirle el libre ejercicio profesional y el derecho a trabajar y ejercer una actividad lícita, derecho éste que tiene adquirido desde que se matriculó bajo la Ley 7191 y Ley Nacional 25.028, y lo mantiene en tanto la Ley 9445 no regla sobre el corredor público que comprende la actividad de intermediación de inmuebles (art. 34 de la Ley Nacional 20.266 modificada por Ley 25.028), afectando de esta manera el derecho en el concepto amplio que protege la C.N. Afirma que afecta su derecho de propiedad que se le amenace con denunciarlo como ilegal y se le impida o perturbe en el libre ejercicio profesional; que resulta absurdo que para seguir ejerciendo la

profesión de corredor público deba solicitarse otra matrícula profesional en otro colegio profesional distinto al previsto en la Ley 7191, lo que implica doble aporte y doble fianza para avalar un responsable ejercicio profesional; afectando una porción del patrimonio personal de cada profesional que excede lo razonable y vulnera el derecho de propiedad. Razona que como se ve, la situación no resiste el menor de los análisis y por ello se debe declarar la inconstitucionalidad de esta Ley 9445 o declararla inaplicable para los Corredores Públicos matriculados bajo Ley 7191. Asevera que quienes ya tienen título de martillero y corredor público, y están matriculados en el Colegio Profesional que los agrupa -Ley 7191- no deben cumplimentar ninguna clase de requisitos para seguir desempeñando su tarea habitual; que cualquier exigencia que se les pretenda imponer resulta arbitraria y manifiestamente ilegal, en tanto siguen actuando como "corredores públicos" en los términos del art. 10 inc. b Ley 7191 -que no ha sido derogado por la Ley 9445- y también bajo la vigencia del art. 34 de la Ley Nacional 20.266, modificada por Ley 25.028. Indica que dentro del derecho de propiedad, también debe incluir el honor y la integridad moral de todas las personas que ejercen el corretaje dentro de la Ley 7191 y la legislación nacional.

Derecho a trabajar y ejercer toda actividad lícita. (Arts. 14 C.N. y 19 inc. 6 Constitución Provincial):

La difamación pública de "ilegales" que realiza la demandada respecto de los corredores públicos matriculados en la Ley 7191, perturba y obstaculiza su libre derecho a ejercer su actividad, y ello los afecta en su honor, prestigio personal, profesional y comercial, como así también los expone a tener que dar explicaciones ante sus clientes, que a su vez, no quieren abonarles sus honorarios. Derecho a la igualdad (arts. 16 C.N., art. 7 Declaración Universal de los Derechos del Hombre, art. 2 Declaración Americana de Derechos Humanos, art. 17.4, 23.1c., 24 Convención Americana sobre Derechos Humanos, art. 7 de la Constitución de Córdoba):

Cita jurisprudencia. Dice que en el caso traído a decisión es notoria la violación al derecho a la igualdad que sufre como corredor público, matriculado bajo la Ley 7191, en tanto públicamente la accionada los discrimina y acusa de ejercicio ilegal de la profesión, pese a que cumple con todos los requisitos legales para el regular ejercicio profesional como corredor público.

Derecho a la defensa de los intereses profesionales (art. 23 inc. 9 de la Constitución Provincial):

Precisa que su afectación es evidente, en tanto el afectado es un profesional colegiado bajo la Ley 7191 y que ejerce el corretaje público. Cita jurisprudencia que entiende favorable a su pretensión. Ofrece prueba documental e informativa. Formula Planteo de Inconstitucionalidad del art. 15 de la Ley 4.915 y reserva del Caso Federal. **II.-** Que admitida la acción (fs. 33/34), se cita y emplaza a la demandada, para que comparezca a estar a derecho y presente el informe prescripto por el artículo 8 de la Ley 4915, asimismo, se da intervención y se corre traslado al Ministerio Público Fiscal del planteo de inconstitucionalidad de la ley 9445. A fojas 46/47 comparece el Dr. Eduardo Dante Calas, en su carácter de Presidente del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios y a fs. 99/115 contesta el informe del art. 8 de la Ley 4915, solicitando que al tiempo de resolver se rechace la demanda de amparo, en todas sus partes, con costas. Contesta informe art. 8 de la ley Prov. 4915. Niega que el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba Ley 9445- haya impedido, obstaculizado, sancionado y/o perturbado el libre y regular ejercicio profesional como corredor público del amparista Jerónimo Oscar Isola, por lo que rechaza cualquier tipo de pretensión al respecto. Niega que el amparista haya sido controlado como corredor público, sino que fue controlado por ejercer la profesión de corredor público inmobiliario, por lo que afirma que el mismo no cumple con los requisitos a los fines de ejercer la profesión de "Corredor Público inmobiliario" en los términos establecidos en la ley Prov. N°9445 vigente en esta Provincia. Circunstancias fácticas. Arguye que es cierto que en su carácter de presidente del Colegio Inmobiliario - Ley 9445, presentó distintas denuncias penales por ejercicio ilegal de la profesión, dentro del marco de lo establecido por el art. 18 de la ley 9445, el que cita. Que por ello y sumado a lo establecido por el art. 37 inciso "h", realizó las denuncias por imperativo legal. Dice que también es cierto que ante las denuncias penales realizadas, distintos medios periodísticos se hicieron eco de las mismas se publicaron distintas notas gráficas y televisivas. También asevera que se considera

ilegales a los corredores públicos que ejercer la profesión de corredores inmobiliarios y no se encuentran matriculados en los términos de la ley 9445, en razón del imperativo legal del art. 18 ley 9445. Señala que no es cierto que la justicia penal venga desestimando los planteos penales, que se encuentran en distintos estados procesales pero vigentes. Cita jurisprudencia vertida en una de estas denuncias penales. Reconoce que el Sr. Jerónimo Oscar Isola fue inspeccionado por inspectores del Colegio Inmobiliario, en razón que se constató que el mismo ejercía la profesión de inmobiliario sin estar habilitado, es decir, matriculado en términos de ley 9445. Por ello se le realizaron actas de intimación y notificación, pero en virtud del ejercicio de tareas propias del profesional inmobiliario, la que tenían como fin lograr la regularización de la actividad profesional. Niega que por denunciar lo exigido por la ley se haya producido un daño o difamado a persona alguna, y que el accionar del Colegio Inmobiliario haya sido ilegítimo. Contexto jurídico sobre la profesión de corredor público inmobiliario. Explica que la ley n° 9445 fue sancionada por la Legislatura de la Provincia de Córdoba el 28/11/2007, promulgada el 14 de diciembre y publicada el 19 del mismo mes y año, de conformidad con el procedimiento establecido por la Constitución Provincial. Señala que dicha ley se dictó a los fines de regular la registración de quienes ejercer la actividad del corretaje inmobiliario y que la Legislatura lo hizo desde un ángulo propio del poder de policía de reglamentar el ejercicio de las profesiones liberales, materia reconocidamente local, no delegada a la nación, que le corresponde originariamente al estado Provincial. Argumenta que como bien lo señala el amparista, el corretaje no requería de una "profesión", se trataba de un "auxiliar de comercio", conforme lo reglaba el Código de Comercio en su art. 87 y sus sucesivas reformas fueron otorgando mayor jerarquía a la actividad. Que en este marco, la Provincia de Córdoba dicta la ley provincial N° 7191 (19/11/1984), en uso del ejercicio del poder de policía y, especialmente, en la facultad no delegada del control de las profesiones en territorio provincial. Que en dicha ley, la provincia regula distintas profesiones a saber: martillero, corredor público, y también corredor público inmobiliario y, expresa que conforme surge de la lectura del art. 18 de la referida ley, existe una importante distinción entre lo que es Corredor Público y Corredor Inmobiliario, de no existir dicha distinción la ley no hubiese aclarado. Cita textualmente el art. 19 de dicha ley. Afirma que no estamos hablando de la misma profesión, lo que las diferencia es precisamente el objeto, y así se señala expresamente en la ley 7191. Que la ley provincial N° 9445 busca remarcar aún más la especificidad de la profesión inmobiliaria y la necesaria jerarquización de la profesión, dándole su propio marco legal. Señala que numerosas Provincias de nuestro país, han dictado leyes análogas a la ley 9445, regulando el ejercicio del corretaje inmobiliario, creando simultáneamente un Colegio Profesional propio y específico de inmobiliarios, encargado del gobierno de la matrícula y de la fiscalización de tal actividad profesional. Cita ejemplos. Continúa diciendo que la especificidad que caracteriza al "corretaje inmobiliario" o intermediación en la negociación inmobiliaria, como actividad profesional, permiten sostener la razonabilidad de su regulación diferenciada, incluida la creación de una persona jurídica de derecho público no estatal con facultades delegadas, atinentes al gobierno de la matrícula habilitante, en el caso el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios; lo cual se observa, que ha sido la voluntad de nuestros legisladores, como así también de los legisladores de otras provincias argentinas. Que en ese marco legal, que el Colegio de Martilleros procede a iniciar una acción de inconstitucionalidad de la ley 9445, acción que fuera dilucidada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Villa María, a través de la sentencia N° 67 de fecha 14 de Diciembre de 2011, que fuera recurrida a través de casación por el Colegio de Martilleros, habiendo sido desestimado dicho recurso, en razón de haber sido declarado formalmente inadmisibile. Cita jurisprudencia. Expresa que es importante señalar que simultáneamente al proceso judicial iniciado en Villa María, por el Colegio de Martilleros, se iniciaron acciones de diversa índole por parte de personas que querían clarificar su matriculación, atento el sinnúmero de desinformación brindada por dicho colegio, expedientes judiciales que confirmaron la vigencia de la ley N° 9445, y a los cuales el Colegio de Martilleros y sus miembros no quieren ver.

Cita a modo de ejemplo algunos de los referidos procesos. Que en consecuencia niega expresamente que existan incertidumbres en el contexto jurídico imperante en la provincia con respecto a la profesión de corredores públicos inmobiliarios, y que exista falta de certeza respecto del control de la matrícula del corredor inmobiliario, el que corresponde exclusivamente y por imperio de la ley 9445 al Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios. Rechazo al planteo de inconstitucionalidad: Principia manifestando que al presentar el amparista una acción de inconstitucionalidad de una ley, no ha elegido la vía apta para obtener la declaración de nulidad de una ley provincial, ni el tribunal es competente para su declaración. En efecto, señala que nuestra Constitución Provincial en su art. 165 establece que el Tribunal Superior de Justicia tiene competencia para conocer originaria y exclusivamente, en pleno, respecto de las "*...acciones declarativas de inconstitucionalidad de las leyes, decretos, reglamentos, resoluciones, cartas orgánicas y ordenanzas, que estatuyan sobre materia regida por esta Constitución y se controviertan en caso concreto por parte interesada...*". En consecuencia, expresa que no sólo es nulo el proveído impugnado sino que también lo es la acción intentada, ya que el amparo no es la vía apta para obtener la declaración de inconstitucionalidad de la norma atacada y menos aún el Tribunal actuante el competente para ello. Refiere que la única vía posible en nuestra legislación provincial para obtener la declaración de inconstitucionalidad de una ley provincial es la promoción de la acción autónoma de declaración de inconstitucionalidad ante el Tribunal Superior de Justicia, por lo que está claro que la presente acción carece de todos los requisitos constitucionales y legales exigidos para declarar la inconstitucionalidad de la Ley Provincial N° 9445 y las normas que, en su consecuencia, se dicten. Asimismo, arguye que la ley atacada ha sido dictada en el ejercicio de la potestad constitucional conferida por el art. 37 de la Constitución Provincial al Poder Legislativo; y como tal, no es susceptible de ser revisada o controlada judicialmente. Cita jurisprudencia. La Ley 9445 no viola el principio de jerarquía normativa (art. 31 C.N). Indica que la ley n°9445 implica el ejercicio del poder de policía no delegado a la Nación, de dictar normas que reglamenten el ejercicio de las profesiones dentro de su ámbito territorial. Sostiene que esta atribución tiene fundamento constitucional en los arts. 14, 121 y 5 de la C.N. Cita, en lo que entiende pertinente, los arts. 16, 19, 37 de la Constitución Provincial. Manifiesta que el "poder de policía" en la materia corresponde al Estado Provincial, quien "puede" delegarlo en los "Colegios Profesionales, creados "conforme a las bases y condiciones que establece la Legislatura", a cuyo fin se relaciona el gobierno y el control del ejercicio de las profesiones, con una "actividad" profesional aglutinante, que justifica la asignación de potestades y funciones de carácter reglamentario, administrativo, disciplinario, etc., todo ello, "sin perjuicio de la jurisdicción de los poderes del Estado". Cita doctrina. Señala que las circunstancias y motivos de oportunidad, mérito y/o conveniencia, tenidos en cuenta por la Provincia de Córdoba, en ejercicio de las facultades que le son propias, derivadas del "poder de policía" de las profesiones que se ejercen en su territorio, constituyen materia no judicialable, en función de la forma republicana de gobierno y del principio de división de poderes consagrados en la Constitución Nacional y en la Provincia, salvo que los jueces, a quienes les cabe efectuar el control de constitucionalidad y de razonabilidad de las normas, advirtieren en los casos concretos que le son sometidos, su incongruencia con las normas constitucionales, un tratado o una ley dictada en consecuencia de la Constitución, o por el Congreso en ejercicio de facultades delegadas. Que en el caso específico del amparo, la declaración de inconstitucionalidad requiere que la arbitrariedad o ilegalidad que predica el art. 43 de la C.N resulten ostensiblemente manifiestas. Reitera que la especificidad que caracteriza al "corretaje inmobiliario" permite sostener la razonabilidad de su regulación diferenciada, incluida la creación de una persona jurídica de derecho público no estatal con facultades delegadas, atinentes al gobierno de la matrícula habilitante. Expone que en lo que respecta al título universitario expedido o revalidado en la República exigido por el art. 32, inc. b) de la ley 25.028 o el título universitario habilitante que menta el art. 2 inc. b) ley 9445, requisito que el amparista estima de imposible cumplimiento en lo que respecta a

quienes ejercen el corretaje inmobiliario , porque tal profesión es inexistente y no puede ser creada por una ley provincial, de lo que hace derivar la inconstitucionalidad de la ley 9445, dice que la Nación regulo a través de la ley n°24521 y sus modificatorias la Educación Superior, y previó la formación y acceso a las carreras de grado y posgrado, correspondiendo exclusivamente a las instituciones universitarias otorgar los títulos profesionales correspondientes, cuyo reconocimiento oficial se considera otorgado por el Ministerio de Cultura y Educación y gozan de validez nacional. Cita textualmente el art. 42 de la citada ley. Expresa que está claro que las Provincias retienen así el poder de policía de regular el ejercicio profesional, sin perjuicio que el título académico tiene validez nacional. Que la Provincia, en lo normado por el art. 1 de la ley 9445, ha ejercitado este poder de policía, regulando separadamente a una de las formas posibles de ejercicio del corretaje, para lo cual se encuentra facultada cualquier persona que posea el título universitario de corredor público. Ello, en la medida que el corredor público se dedique al corretaje inmobiliario, lo que no implica que no lleve a cabo otras formas de corretaje e inclusive la profesión de martillero. Continúa diciendo que el hecho de que las Universidades nacionales cuenten con una carrera que otorga el título de grado de "Martillero y Corredor Público", no cercena el derecho de los egresados, de ejercer ambas profesiones, e inclusive, el corretaje inmobiliario, que se presenta como una suerte de especialización dentro del género corretaje, y no como una profesión diferente e inexistente como afirma la parte actora. Expresa que el requisito de poseer título universitario se cumple perfectamente con la obtención del título de corredor público- ya sea conjuntamente o no con el de martillero público- de lo que se deriva que la pretendida colisión entre las dos normas no existe, careciendo de sustento el argumento de que la ley provincial ha creado inconstitucionalmente la profesión de "Corredor Público Inmobiliario". Señala que de la misma ley en la que se apoya el amparista (ley 7191) emerge la distinción de ambas profesiones, cuando utiliza las denominaciones "corredores públicos" y "corredores inmobiliarios", reservándole a estos últimos el capítulo II, mal entonces puede plantarse que son una misma profesión. Correcto alcance normativo de la ley 9445. Dice sobre el particular, que ya fue establecido por la ley 7191, en su art. 10 inc. b), a través del que considera que el legislador previo que el paso del tiempo y la especificidad de algunos bienes harían necesaria una nueva ley a los fines de regular alguna de las profesiones propias del Corretaje Público acalorando que podía ser cambiado por leyes especiales o posteriores, como es el caso de la ley 9445. Ya al dictarse la ley 7191, el legislador entendió la importancia del mercado inmobiliario y especialmente de la profesión inmobiliaria, por lo que con la ley 9445 decidió darle un nuevo marco legal a la profesión del corredor inmobiliario alcanzando todo lo que tenga que ver con la intermediación de bienes inmuebles. Observa que como bien señala el Sr. Isola, la ley 9445 no ha derogado la potestad del Colegio de Martilleros sobre la profesión del Corredor Público, por el contrario ha separado a los corredores inmobiliarios de dicho colegio, por lo que quien quiera ejercer como corredor inmobiliario deberá matricularse en los términos de la ley 9445, bajo pena de caer en el delito penal denominado ejercicio ilegal de la profesión (art. 18 ley 9445). La ley 9445 sólo regla la profesión de corredor público inmobiliario, las demás profesiones que puede ejercer el corredor público continúan en el marco de la ley 7191. Que el art. 58 de la ley 9445 deroga de la ley 7191 todos aquellos artículos relacionados al corretaje inmobiliario y cita a continuación algunas disposiciones que entiende derogadas como consecuencia de tal artículo. En consecuencia solicita que el presente amparo, sea rechazado, con costas. Improcedencia del amparo: Refiere que el amparo es un proceso utilizable en las delicadas y extremas situaciones en las que, por carecer de otras vías aptas, pelagra la salvaguarda de derechos fundamentales, de raigambre constitucional, que por esa razón su apertura exige circunstancias muy particulares caracterizadas por la presencia de la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, frente a las cuales los procedimientos ordinarios resultan ineficaces. Cita jurisprudencia. Manifiesta que en el caso de autos, no concurren las condiciones de admisibilidad de la acción de amparo, no se evidencia en el escrito de la amparista, ni en la urgencia que se pretende trasuntar en el mismo, la existencia de: a)

urgencia que la propia acción lleva ínsita, puesto que, su parte concurre a juicio notificada casi cuatro (4) meses después de la presentación de la demanda, sin el impulso procesal del presunto damnificado, el que -suponiendo estuviera lesionado- habrá dado a la causa una celeridad, que no se evidencia en autos.

b) Ilegalidad o arbitrariedad manifiesta. Arguye que este requisito tampoco se cumple en el planteo formulado por el amparista Isola, a saber: la acción de amparo presupone la existencia de un derecho o garantía constitucional, que a priori se encontraría lesionado; que este extremo (o condición *sine qua non*) no se halla sujeto a un amplio debate o prueba sino a la mera verificación de la conducta u omisión lesiva y el agravio consiguiente. Cita jurisprudencia. Entiende que, por consiguiente, se frustra la procedencia del amparo cuando la arbitrariedad o ilegalidad que se invoca, no surge con nitidez, resultando por tanto ajenos a esta acción todas aquellas cuestiones que requieran de un mayor debate y aporte probatorio, excediendo por tanto las posibilidades cognoscitivas propias de esta acción (art. 2 inc. "D" Ley 4915); que la acción de amparo no tiene por finalidad facultar a los jueces a sustituir los trámites y procesos ordinarios, en tanto no se verifiquen los recaudos condicionantes para su procedencia. Cita jurisprudencia. Señala el extremo bajo análisis no se encuentra reunido en el caso que nos ocupa, desde que la arbitrariedad e ilegalidad del acto que se denuncia no aparece de modo manifiesto a los fines de habilitar la excepcional vía de amparo; que no obstante lo expuesto supra, a los fines de una mejor comprensión de lo planteado en estos autos, considera oportuno realizar algunas precisiones en orden al encuadre jurídico de la cuestión y advertir sobre la inexistencia de un actuar que lesione derechos constitucionales del amparista Isola. Afirma que no concurre en autos el requisito previsto por el art. 1 de la Ley 4915 y mantenido por el art. 43 de la C.N., para la procedencia de esta acción, esto es, que el acto del Colegio Inmobiliario *"en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace con ilegalidad manifiesta las libertades, derechos y garantías reconocidas y acordadas por las constituciones de la Nación y de la Provincia"*. Cita doctrina. En el caso, se pretende que el Colegio Inmobiliario se abstenga de obrar dentro de lo que la ley manda. Sobre el particular, señala que la aplicación de la ley jamás puede considerarse como un acto de autoridad que en forma actual o inminente lesione, altere, restrinja o amenace con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta los derechos o garantías constitucionales del accionante; que lo que en realidad pretende el amparista Isola es mediante el mecanismo del amparo sortear acciones legales existentes en función de las facultades otorgadas a la administración en el ejercicio del derecho de policía de seguridad, tema que se desarrolla posteriormente y al cual se remiten. c) Mayor amplitud de debate o de prueba o la declaración de inconstitucionalidad de leyes. Argumenta que el presupuesto referido en el punto anterior condiciona los restantes, ya que aquellas cuestiones que requieren mayor debate y prueba, no resultan compatibles con este breve trámite. Que en efecto, citando doctrina, expresa que de configurarse una conducta arbitraria o ilegal, fácilmente detectable, claramente individualizada y evidenciable con nitidez, no existe necesidad de mayor debate y prueba. Que la necesidad de estas exigencias, excluye la vía procesal del amparo. Cita doctrina y jurisprudencia. Señala que el amparista Isola debió interponer una acción de inconstitucionalidad, ya que la pretensión esgrimida es obtener como efecto jurídico una decisión judicial que declare la inconstitucionalidad de una ley provincial, con fundamento de ser contraria a algunas de las cláusulas constitucionales y no la acción de amparo. Agrega que resulta improcedente en atención a lo establecido por el art. 2 inc. "D" Ley 4915. d) Inexistencia de recursos o remedios judiciales o administrativos. Asevera que la existencia de otras vías idóneas excluye el amparo. Que la acreditación de su inexistencia y/o ineficacia es una carga puesta en cabeza del amparista. Refiere que la acción de amparo no puede reemplazar los medios normalmente instituidos para la decisión de las controversias jurídicas, ni alterar la competencia de los jueces, resultando necesario que el amparista acredite que carece de otros trámites útiles para la resolución de su problema, pues se trata de una acción excepcional y subsidiaria. Cita jurisprudencia. Alega que quien se considere afectado debe dar razones por las que entiende inidóneos o ineficaces los demás procesos judiciales que tiene a su alcance, si es que existen esas vías

alternativas, a menos que la lesión a sus derechos sea de un grado tal, que no pueda dejar márgenes de duda para el juzgador. Naturaleza de los derechos protegidos. Derecho de propiedad, derecho a trabajar y ejercer toda industria lícita, derecho a la igualdad, derecho a la defensa de los intereses profesionales. Afirma que mal se puede plantear que se encuentren vulnerados los derechos mencionados, toda vez que la ley 9445, es una normativa creada a la misma luz del art. 14 de la C.N., en cuanto a que no existen derechos absolutos, sino que por el contrario, todos pueden ser reglamentados, que es lo hace la ley 9445. Reitera que la regulación de la profesión de corredor inmobiliario es una facultad propia del poder de policía local y si por razones de mérito o conveniencia se prevé el cumplimiento de determinados requisitos para su ejercicio, no se puede hablar de violación de ningún tipo de derecho. Sostiene que esta imposición de requisitos ante determinadas profesiones, que pueden incluso privar a la persona de una fuente de ingresos, no implica necesariamente una violación del derecho a la propiedad o trabajar y ejercer industria lícita, atento el carácter relativo de los derechos, siempre y cuando la regulación estatal sea razonable y fundada, que es el caso de la ley 9445. Destaca que la importancia de los bienes inmuebles dentro del patrimonio de las personas, exige rigurosidad técnica y jurídica en aquellas personas que vayan a ejercer de intermediarios en las operaciones con dichos bienes. Subraya que las acciones realizadas por el Colegio Inmobiliario, tienden a proteger el libre ejercicio profesional de todos aquellos que cumplan con las exigencias legales de matricularse debidamente y ello es un principio del derecho a la igual, por lo que no entiende por qué el Sr. Isola solicita un tratamiento distinto a aquellos corredores inmobiliarios que cumplen con la ley 9445. Indica que es del cumplimiento y protección de los derechos patrimoniales, del trabajo, ejercicio de una actividad lícita e igualdad que surge la ley 9445. Arguye que por otra parte, la modificación de leyes por otras posteriores no da lugar a cuestión constitucional alguna, ay que nadie tiene un derecho adquirido a su mantenimiento ni a su inalterabilidad por lo cual su modificación no es base suficiente de agravio alguno y mucho menos un agravio constitucional. Por lo expresado, solicita que el amparo sea rechazo, con costas. **IV.-** Posteriormente, a fs. 137/140 toma intervención la Fiscal en lo Civil, Comercial y Laboral de 2ª Nominación y acompaña su dictamen disponiendo que se rechace el planteo de inconstitucionalidad formulado en virtud de que considera que -tanto por la seguridad jurídica como por la economía y celeridad procesales- procede el seguimiento de la doctrina constitucional de los precedentes del Alto Tribunal Nacional; alegando que no se alcanza a vislumbrar de qué manera se violentarían las normas constitucionales invocadas.

V.- Que a fojas 120 se provee la prueba ofrecida.

VI.- Que a fojas 150/151 comparece el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, por intermedio de apoderados, y solicita la intervención como tercero interesado, fundando su pedido en el artículo 432 inciso 1º del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, por entender que la sentencia a dictarse podría afectar un interés propio. Indica que el interés está dado por la representación de los colegiados que ejercen el corretaje, y por el interés en el cobro de aportes sobre la comisión por operaciones de intermediación inmobiliaria, tanto del accionante como de todos los corredores inmobiliarios de la Provincia de Córdoba. A fojas 176/177 se admite el pedido de intervención.

VII. Que dictado el decreto de autos, y hallándose éste firme y consentido por las partes, queda la presente en estado de resolución.

Y CONSIDERANDO: **I. La litis:** Que a fojas 10/28 comparece Jerónimo Oscar Isola, D.N.I. n° 7.967.597, en su carácter de Corredor Público, M.P.04-1187 otorgada por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (Ley 7191) e interpone acción de amparo en contra del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (Ley 9445), con la pretensión de que se ordene a aquél se abstenga de impedir, obstaculizar, sancionar y/o perturbar su libre y regular

ejercicio profesional como corredor público, con costas en caso de oposición, debiendo declarar la inconstitucionalidad de la Ley Provincial N° 9445, o en su defecto, simplemente declarando su derecho a ejercer libremente su profesión; todo por los motivos de hecho y de derecho que expresa en su escrito de demanda, al que me remito por razones de brevedad, y por ya haber sido analizados en la relación de causa precedente. Que impreso el trámite de ley a fs. 33/34, la demandada comparece a fojas 99/115, oportunidad en que presenta el informe que prevé el art. 8 de la Ley 4915, y a través de los argumentos allí vertidos, solicita el rechazo de la acción de amparo intentada, memorial al que me remito *brevitatis causae*. Que a fojas 137/140 toma intervención la Sra. Agente Fiscal de Segunda Nominación y evacúa el traslado del planteo de inconstitucionalidad oportunamente corrido. Que diligenciada la prueba, a fojas 150/151 comparece el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, por intermedio de apoderados, y solicita la intervención como tercero interesado, petición que es admitida a fojas 176/177. A fs. 186 se dicta el decreto de autos, el que firme y consentido, deja a la presente en estado de resolución.

II.- La Legitimación sustancial activa y pasiva. Preliminarmente, se debe analizar si se encuentra configurada la legitimación sustancial de las partes como condición indispensable para el dictado de una decisión útil. Ello es así por cuanto *"la calidad o legitimación ad causam (entendida como la identidad entre las personas del actor o del demandado, y aquéllas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades) es un extremo que el juez debe examinar previamente al ingresar a la consideración de la pura sustancia del asunto, pues de faltar la misma ningún derecho a favor del actor (o, en su caso, del demandado) podrá ser declarado"* (TSJ, Sala Civ. y Com., Sent. N° 89, 16/06/2014, "LUSSO, Jorge Omar y otro - Usucapión - Recurso de Casación").

Examinada la **legitimación activa**, entendida como la aptitud para estar en juicio en calidad de actor y lograr una sentencia sobre la pretensión hecha valer, considero que se encuentra acreditada en autos, puesto que sobre este punto no existe controversia alguna entre los litigantes. Ello es así por cuanto la condición de colegiado y matriculado según Ley 7191 en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, surge del certificado de fojas 8, y en razón de invocar hallarse afectado por la situación que denuncia, a partir del dictado de la Ley 9445.

Por su parte, la **legitimación pasiva** del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, se encuentra confirmada por el reconocimiento que la demandada efectúa en su responde en orden a revestir la calidad de órgano colegiado encargado del control de la matrícula de corredor inmobiliario y el ejercicio del corretaje inmobiliario, alegando que, por imperio de la ley 9445, le incumbe el control del ejercicio de la profesión y en su caso, denunciar la existencia de ilegalidades.

III.- Intervención de tercero: Que el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (ley 7191) solicitó su intervención en calidad de tercero alegando que la sentencia podría afectar un interés propio (art. 432 inciso 1° del CPCC), petición que fue admitida, razón por la cual resulta aplicable lo normado por el art. 435 del código de rito y, en consecuencia, la sentencia dictada obliga al tercero como a los litigantes principales y será ejecutable en su contra.

IV. Cuestión a resolver: Que a fin de resolver la cuestión planteada en los presentes, corresponde señalar que luego de la reforma de la Constitución Nacional y la introducción del texto del actual art. 43 de la C.N. la vía del amparo resulta la adecuada para realizar el control de constitucionalidad de las leyes y normas inferiores en que se funde el acto u omisión lesiva. En efecto, se analizará si en el caso de marras se dan los presupuestos básicos necesarios para la declaración de inconstitucionalidad intentada. Ello es así por cuanto el amparista solicita que se ordene a la parte demandada que se abstenga de impedir, obstaculizar, sancionar y/o perturbar su ejercicio profesional como corredor público, debiendo declararse la inconstitucionalidad de la Ley 9445 o, en su defecto, peticiona que se declare su derecho a ejercer libremente su profesión, mas esta última petición ("que se declare su

derecho a ejercer libremente su profesión) no tiene andamiaje legal, sin que previamente se haya declarado la inconstitucionalidad de la mencionada ley, pues, compartiendo el criterio expuesto por el Tribunal Superior de Justicia, entiendo que *"la potestad judicial de interpretar el derecho vigente no habilita al juzgador a decidir discrecionalmente la aplicación o no de una norma, al caso concreto que ésta regula por una cuestión de diferente criterio con relación a la política seguida por el legislador. Lo único que autoriza a los jueces a no aplicar una norma, es la verificación de una manifiesta tensión entre la misma y una norma constitucional, supuesto en el cual, necesariamente debe declarar su inconstitucionalidad en el caso concreto"* (T.S.J., Sala Penal, 7/2/2013, Sent. N° 1 "Gagliardini, Leonardo Daniel y otros p.ss.aa. robo calificado- Recurso de Casación", publicado en la página web del Poder Judicial de la Provincia de Córdoba: https://www.justiciacordoba.gob.ar/JusticiaCordoba/paginas/servicios_fallosrecientes_textocompleto.aspx?id=3984).

En este contexto, no cabe otra solución, para poder satisfacer la pretensión del amparista, que efectuar el control de constitucionalidad de la ley 9445, en el caso de autos. Con ese norte, corresponde señalar que el art. 43 de la Carta Magna Nacional, al regular la acción de amparo, consagra de modo expreso las facultades del Poder Judicial para *"declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funda el acto u omisión lesiva"*.

En este marco, resulta oportuno recordar el pensamiento expuesto por destacada doctrina (cfr. Palacio de Caeiro, Silvia B. Junyent de Dutari, Patricia. Acción de Amparo en Córdoba, Advocatus, Córdoba, 2016, págs. 170 y ss.) que sostiene que la materia enjuiciada a través del proceso de amparo puede consistir en cuestionamientos respecto de actos, hechos u omisiones que se funden en normas y/o disposiciones susceptibles de análisis y descalificación constitucional, como asimismo implicar un examen directo de la constitucionalidad de legislaciones o normativas que se estimen violatorias de derechos o garantías impuestas por la Constitución Nacional, tratados de derechos humanos, leyes, decretos, resoluciones. etc. No obstante, debe advertirse que la declaración de inconstitucionalidad de una disposición legal, es un acto de suma gravedad institucional, ya que las leyes debidamente sancionadas y promulgadas conforme a los mecanismos previstos en la Ley Fundamental, gozan de una presunción de legitimidad que opera plenamente.

Ello obliga a ejercer dicha atribución con sobriedad y prudencia, únicamente cuando la repugnancia de la norma inferior con la cláusula constitucional sea manifiesta, clara e indudable (CSJN Fallos 319:178) y la incompatibilidad, inconciliable (CSJN Fallos 322:919; 319:3148). La noción del contralor constitucional como última *ratio* del orden jurídico, indica que *"sólo cabe formular la declaración de inconstitucionalidad de un precepto de jerarquía legal, cuando un acabado examen del mismo conduce a la convicción cierta de que su aplicación conculca el derecho a la garantía constitucional invocada"*. (CSJN Fallos 322:1349 H.I. s/ adopción 1999).

En este sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia de la Nación, al afirmar que *"La declaración de inconstitucionalidad constituye la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un tribunal de justicia, ya que configura un acto de suma gravedad, o ultima ratio del orden jurídico, por lo que no debe recurrirse a ella, sino cuando una estricta necesidad lo requiera y no exista la posibilidad de una solución adecuada del juicio a la que cabe acudir en primer lugar"* (CSJN, del dictamen de la Procuración General, al que remitió la Corte Suprema en "Consejo Profesional de Ingeniería Agronómica c/ Marini Carlos Alberto s/ ejecución" 13/05/2008, AR/JUR/2572/2008).

En este andarivel, podemos afirmar que el ejercicio del control de constitucionalidad deriva del principio de supremacía constitucional consagrado en el art. 31 CN, que reza: *"Esta Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras son la ley suprema de la Nación; y las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse a ella, no obstante cualquiera disposición en contrario que contengan las leyes o constituciones provinciales..."*. Desde la órbita local, corresponde poner de relieve lo normado por el art. 161 de la Constitución de la Provincia de Córdoba, que expresa *"Los tribunales y juzgados de la Provincia, en el ejercicio de sus funciones, aplican esta Constitución y los tratados interprovinciales como la ley suprema, respecto de las leyes que haya sancionado o sancione la Legislatura"*.

V. Control de constitucionalidad de la ley en que se funda el acto lesivo. Ingresando al análisis de la cuestión a resolver, resulta oportuno recordar lo expresado por el Tribunal Superior de Justicia, respecto a que el art. 43 de la Constitución Nacional provee de fundamento jurídico expreso al control de constitucionalidad de la norma en la que funda el acto u omisión lesiva, exponiendo: *"La citada cláusula constitucional confiere al Juez o Tribunal la atribución para efectuar una declaración de inconstitucionalidad de la norma que sirve de sustento al "acto" u "omisión" lesiva, que con los caracteres de arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace derechos y garantías reconocidos por la Constitución, un tratado o una ley"* (TSJ "Las Repetto y Cía. SRL C/ Municipalidad de Bell Ville- Acción de Amparo- Apelación -Recurso Directo" Sentencia n° 135 del 24/10/2000, cit. en "Acción de amparo interpuesta por José Martín Carabajal y otros contra de ley 8575 - Recurso de casación e inconstitucionalidad" T.S.J. en pleno, Sentencia n° 121 del 15/10/99).

En función de lo expuesto, es posible afirmar que la acción de amparo que habilita el control de constitucionalidad exige la presencia de la causa judicial o caso concreto contencioso, que es su base o plataforma, la cual se construye a partir del supuesto fáctico o legal controvertido en el que esté presente un perjuicio o lesión real y concreta a los derechos subjetivos del amparista. Que en la presente causa, el Señor Isola, en su carácter de corredor público matriculado en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (ley 7191), alega que el accionar del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, creado por la ley 9445, resulta arbitrario e ilegal toda vez que fiscaliza, intima, difama y denuncia penalmente a quienes ejercen el corretaje público conforme lo prevé la ley provincial 7191 y la ley nacional 20.26 modificada por la ley 25.028, entre quienes se encuentra el amparista.

Ahora bien, corresponde señalar que la pretendida inconstitucionalidad de la Ley 9445 ya fue objeto de tratamiento y resolución por el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba, mediante el Auto Número Treinta y Uno de fecha ocho de Agosto de 2013, dictado in re "Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba- Amparo- Recurso Directo" (Expte. letra "C", n° 20, iniciado el trece de noviembre de dos mil doce), por el que se resolvió: *"I. Admitir el recurso directo y rechazar los recursos de casación e inconstitucionalidad interpuestos por la parte actora en contra de la Sentencia número Sesenta y siete de fecha catorce de diciembre de dos mil once dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y Contencioso Administrativo de Villa María..."*

En este rumbo, estimo que en virtud del resolutorio aludido (el que se halla confirmado habiéndose rechazado el Recurso Extraordinario ante la CSJN con fecha 09/06/2013-1761/2014/RHI), el objeto del presente proceso ha encontrado debida satisfacción, habiendo sido resuelta, en definitiva, la controversia que se ventila en autos. Así pues, en razón de las funciones de unificación y nomofilaquia que ejerce el Alto Cuerpo, a la par de la razonabilidad de los argumentos vertidos en la resolución bajo examen, es que adhiero a la solución que allí se propicia.

En esta inteligencia, es dable poner de resalto los fundamentos vertidos por el Excmo. Tribunal Superior de Justicia, los que se hacen extensivos al supuesto de marras, compartiendo la suscripta los fundamentos dados: "Como se observa, los agravios reseñados precedentemente ponen de manifiesto que la cuestión traída a consideración de este Tribunal Superior de Justicia gira en torno al escrutinio de constitucionalidad de la Ley provincial N° 9445 que crea el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba. En efecto, mientras que la sentencia recaída entiende que no existe reproche constitucional alguno respecto de la normativa bajo examen sobre la base argumental de la razonabilidad que fluye de la misma; el casacionista, mediante los reproches descriptos, vuelve a postular la inconstitucionalidad de la Ley N 9445 esgrimiendo su arbitrariedad e ilegalidad, como lo venía alegando en las instancias anteriores. V. b. El poder de policía provincial en materia de profesiones y la creación de colegios 1. Así delineada la controversia, a los fines de introducirnos al marco constitucional y legal en el que se inserta la ley bajo examen, esto es, el régimen de colegios profesionales de la Provincia, cabe traer a colación lo dicho recientemente por este Tribunal Superior de Justicia en pleno (Secretaría Electoral y de Competencia Originaria) en la causa "Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba", Sentencia N° Ocho del quince de agosto de dos mil doce. Ello por cuanto en dicho precedente se precisó que compete al poder de policía local el adecuado control del desempeño legal de las profesiones, atribución que en función del art. 37 de la Constitución de la Provincia es atribuida a los colegios profesionales, quienes tienen el gobierno y control de la matrícula y de la actividad profesional. Señala el precepto citado "La Provincia puede conferir el gobierno de las profesiones y el control de su ejercicio a las entidades que se organicen con el concurso de todos los profesionales de la actividad, en forma democrática y pluralista conforme a las bases y condiciones que establece la Legislatura. Tienen a su cargo la defensa y promoción de sus intereses específicos y gozan de las atribuciones que la ley estime necesarias para el desempeño de sus funciones, con arreglo a los principios de leal colaboración mutua y subordinación al bien común, sin perjuicio de la jurisdicción de los poderes del Estado". Concordantemente, en lo que atañe a los corredores públicos, en forma expresa y específica, el art. 33 de la Ley nacional N 20.266 actualizado por la Ley N 25.028 reconoce la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional y lo referido a los colegios profesionales al señalar que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Ha señalado este Tribunal Superior de Justicia que los colegios profesionales constituyen asociaciones de tipo intermedias que tienen su origen en la propia naturaleza del hombre. Así, entre el Estado y el individuo-administrado nacen estas organizaciones intermedias que se orientan al logro de objetivos que debido a diversas situaciones y circunstancias, muchas veces, sobrepasan las meras capacidades y medios disponibles individualmente. Estos organismos o entes colegiados se integran por aquellos ciudadanos que conforman el universo profesional correspondiente, y ejercen funciones delegadas legislativamente a través de la norma respectiva. En cumplimiento de tal cometido, deben circunscribir su actividad al gobierno de la matrícula y al ejercicio del poder de policía profesional sobre sus colegiados. Dicha tarea, por otra parte, encuentra resguardo en el control jurisdiccional posterior respecto de la juridicidad o no de los actos por ella celebrados.. Los colegios profesionales son creación legal, razón por la cual es de perfecta adecuación constitucional sostener que el gobierno de las profesiones y el control de su ejercicio recaiga en las entidades que las leyes organicen, las que asumen representación sectorial con participación de todos los profesionales de la actividad respectiva, tal como lo concreta la Ley N ° 9445. El establecimiento de las entidades citadas traduce la transferencia efectiva del poder de policía profesional -que en principio corresponde a los gobiernos de provincia- a organizaciones paraestatales -colegios- para que ejerzan el control de la matrícula habilitante y el ejercicio de la jurisdicción administrativa disciplinaria de sus asociados. Se trata de personas jurídicas de derecho público no estatal enmarcadas por el Derecho Administrativo. Lo expuesto significa que son entes que no pertenecen a la estructura administrativa propiamente dicha del

Estado, no conforman parte del presupuesto del mismo, pero, sin embargo, son entes que ejercen función administrativa delegada normativamente. Son organismos que realizan tareas autónomas de autoadministración, a través del ejercicio de facultades delegadas por el Estado, constituyendo un fenómeno de transferencia de atribuciones del Estado a personas públicas no estatales, encuadrándose tal figura dentro de la estructura de persona jurídica de derecho público no estatal, por lo que la posición del profesional frente al Colegio es la de sujeción ope legis a la autoridad pública que éste ejerce y a las obligaciones que directamente la ley le impone a aquél... Con el objetivo de materializar su participación, el Estado por medio de la descentralización administrativa ha colocado en cabeza de determinados sectores representativos de la comunidad -asociaciones profesionales entre otras- determinadas facultades y funciones de carácter público que consisten fundamentalmente en la potestad de consulta y asesoramiento de los poderes estatales y el ejercicio de atribuciones necesarias para el gobierno y conducción del organismo, desprendiéndose -siempre normativamente- de algunas facultades de policía, colocándolas mediante el sistema de colegiación, bajo la responsabilidad de los organismos respectivos, con reserva de la potestad final de decisión como representantes del bien común o interés general... Vemos entonces cómo esta doctrina engasta perfectamente en lo concerniente a la colegiación de los corredores toda vez que éstos desempeñan una actividad intensamente reglada por el ordenamiento jurídico, regulada minuciosamente por la legislación ya desde la sanción del Código de Comercio, en atención al interés público que en el ejercicio de sus cometidos han custodiado para el tráfico comercial de la República. Ello puesto que, como explica la doctrina, si bien nuestra ley no ha llegado al establecimiento de corredores oficiales, se ha preocupado por la suerte de la institución ya que no obstante permite que cualquier persona con título se inscriba, para evitar abusos y brindar a la sociedad un servicio útil y honesto, se ha establecido la obligación de la matrícula, previo el cumplimiento de normas defensivas de la competencia y moralidad de la profesión. Bajo estos postulados es dable ponderar las previsiones de la Ley N ° 9445 que crea un Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios respecto de la cual cabe colegir que ha sido dictada dentro las competencias inherentes al Estado Provincial y recepta la necesidad de contar con un ente deontológico que aglutine a los profesionales de dicha rama a los fines de ejercer el control y la organización que el ejercicio de las actividades de corretaje inmobiliario requiera."

En cuanto a la diferencia que el precedente citado postula en orden a las profesiones de martillero y corredor público, se destacan los siguientes argumentos "... los autores al desarrollar y analizar las funciones y el rol que atañe a martilleros y a corredores advierten las diferencias que los distinguen.

En efecto, la doctrina destaca que mientras el martillero actúa por mandato o como auxiliar de la justicia, propone las cosas destinadas a la venta haciéndolo a viva voz y en forma pública aceptando sin excepción la mayor oferta; el corredor actúa con más libertad, en forma privada y directamente con el posible comprador. El martillero es la persona que interviene en las subastas o remates, es decir, en las ventas públicas donde la oferta es realizada en forma general y cerrada con aquel que ofrece el mejor precio. Es conceptualizado como "...el que ejerce en forma habitual la profesión de subasta o remates, cuya venta es pública, con o sin base, de viva voz, adjudicándole las cosas al mejor postor, mediante un golpe de martillo, acción que determina que la venta se ha producido". Por otra parte, se ha dicho que bajo el nombre de corredor se comprende a quien profesionalmente se interpone entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la celebración de contratos. Así se expresa "...es el que media entre el comprador y el vendedor, acercándolos para celebrar el contrato, pero no es él quien concluye la operación, sino las partes, ya que no representa al comitente sino que se limita a poner en contacto a las partes quienes formalizan el contrato". No concluye los contratos que interesan a sus clientes -se explica- "...sino que se limita a promoverlos o facilitarlos; pero su actividad intermediadora constituye el contenido de una prestación que el corredor debe a su comitente en virtud de una relación o de un contrato de mediación o corretaje, distinto y autónomo respecto del

contrato de cuya promoción se ha encargado". De tales conceptos luce claro que la actividad del martillero formaliza el contrato de compraventa entre las partes mientras que la del corredor es meramente intermediaria, facilitadora del acuerdo de voluntades. Respecto a este último no existe ni representación ni mandato, son los interesados los que concluyen el contrato. Asimismo vale poner de manifiesto que el martillero ejerce sus funciones en forma pública mientras que las del corredor son fundamentalmente secretas. A la luz de tales consideraciones, cabe colegir, como ha sido motivo de reflexión en la doctrina, que las actividades de uno y otro son bien distintas. Tal distinción se ve reflejada en la legislación. En efecto, ya desde la sanción del Código de Comercio en su versión original se dispuso un trato legislativo diferenciado a martilleros y corredores. En aquella oportunidad el legislador los incluyó entre los auxiliares del comercio, incorporándolos a la enumeración en apartados distintos (art. 87 ib.) y, a su turno, a lo largo del articulado, les brindó un tratamiento particular a cada uno de ellos. Este esquema se proyecta hoy en la Ley nacional N° 20.266 -actualizada mediante Ley nacional N° 25.028- que regula en primer término, en los arts. 1 al 30, las cuestiones propias de los martilleros y a partir del artículo siguiente y hasta finalizar su reglamentación, todo aquello relacionado con los corredores. Con similar técnica legislativa tales ordenamientos abordan en forma diferenciada ambos quehaceres no sólo en orden a sus funciones y facultades sino además en lo que acontece respecto a las condiciones habilitantes, inhabilitaciones y prohibiciones y a la matriculación, entre otras cuestiones. A dicha sistemática adhiere la Ley provincial N° 9445 cuando regula separadamente al corredor público inmobiliario, previendo la creación de un colegio especial a tal efecto, respetando las diferencias ontológicas apuntadas por la doctrina y receptadas por la legislación nacional desde sus inicios. En efecto, la anterior, Ley N° 7191 regulaba de un modo conjunto y en disposiciones comunes ambas actividades en lo referido a inhabilitaciones, matriculación, obligaciones, derechos y prohibiciones, funciones propias y disposiciones comunes aunque salvando su singularidad en el art. 10 cuando se ocupaba de distinguir las actividades propias del martillero y las del corredor. Sin embargo, repárese que aún así en el art. 2 aclaraba expresamente que la matrícula de martillero no suplía la de corredor público, dando como claras las diferencias de las actividades desarrolladas. 3. Desde esta doble perspectiva -doctrinaria y legislativa- y como corolario del abordaje efectuado en el apartado anterior, se desprende lógicamente que la profesión de corredor es en sí misma una profesión comercial como lo entiende la doctrina desde hace tiempo."

Respecto de la consideración particular que cabe efectuar en relación al ejercicio del corretaje inmobiliario y su importancia dentro de la vida social, la resolución que se examina, destaca que: "Ahora bien, en la época actual nadie duda de la trascendencia pública en el quehacer comercial que ha cobrado la figura del corredor inmobiliario en forma específica, en razón de las características, entidad y volumen de la actividad que realiza, la que, sin duda, requiere de un control especial e intenso por parte del Estado Provincial, delegado en el ente deontológico. Su rol ha sido definido como quien "...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". A este respecto se ha dicho que la complejidad de la contratación inmobiliaria, unida al ritmo de la vida moderna ha generado que la casi totalidad de los negocios de compraventa de inmuebles sean fruto de la gestión de un intermediario que, por hacer de esa actividad su profesión habitual, se constituye en un conocedor del negocio. Ese intermediario es el que en primer término asesora al vendedor respecto del precio posible de venta, practicando una tasación ajustada a los valores de mercado y las condiciones de ubicación y mantenimiento del inmueble a ofertar, así como acerca de las modalidades de la operación a realizar en cuanto a plazos para la firma del boleto, para la escritura y entrega de la posesión. De allí se deducen los conocimientos técnicos y alcances que el ejercicio de dicha profesión requieren, así como el alto monto de los contratos en que interviene. En función de tales notas, la doctrina jurídica viene hace tiempo abordando el estudio de

la cuestión del corretaje inmobiliario de un modo particular. A la vez, desde tal concepción, se viene insistiendo en que el corredor inmobiliario debe estar dotado de una legislación y de una colegiación especial (...) no puede pasar ignorado que el corredor dedicado a la especialidad comentada, debe estar dotado de una preparación muy superior a la del que se dedica a artículos de comercio. La tarea del corredor inmobiliario, en función de venta, no se suple solamente dando lugar a la objetiva misión de reunir al vendedor y comprador de un inmueble, sea en carácter de tal o de mandatario. La misión técnica de esta función comprende tareas preliminares que para llevarlas a cabo requiere algunos conocimientos elementales de derecho; debe realizar un estudio previo del título traslativo de dominio; tomar conocimiento legal de la individualización de las partes, capacidad de los mismos para contratar, etcétera. Asimismo y por citar parte de ello, es necesario conocer los fundamentos de los contratos en general y con especialidad sobre la compraventa, la permuta, nociones sobre tasación técnica, etcétera. Precisamente, a tales requerimientos obedeció la sanción de la Ley N ° 9445."

Vinculado al examen de la Ley 9445, cuya inconstitucionalidad petitiona el actor en estos obrados, el Alto Cuerpo ha razonado:

"...Sentado lo antedicho, cabe aclarar que es bajo los anteriores postulados que cabe efectuar el balance de juridicidad de la Ley N ° 9445...Con este marco conceptual, preciso es advertir que los extremos analizados en la causa, estos son, la diferenciación marcada entre martilleros y corredores, la consecuente conceptualización del corretaje como una profesión independiente así como la singularidad de la actividad del inmobiliario, conducen a afirmar que no cabe cuestionar la razonabilidad de la Ley N ° 9445 en cuanto crea el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba puesto que se presenta como un medio idóneo y proporcionado para delegar en un ente especialmente conformado a tal fin, el gobierno y control de la matrícula de la actividad de corretaje inmobiliario.

No incumbe a los jueces sustituir las razones de mérito, oportunidad y conveniencia que el legislador ponderó al momento de emitir la nueva normativa, pues ello pertenece a la zona de reserva del legislador. Solo es dable el control de razonabilidad de la opción elegida por el legislador en el marco de la juridicidad constitucional. 3. Las razones apuntadas precedentemente avalan la ineludible conclusión de la no concurrencia en el sublite de una hipótesis de inconstitucionalidad manifiesta que autorice la admisibilidad del amparo."

En este contexto, entiende la suscripta que los precedentes del máximo tribunal provincial ostentan una eficacia orientadora o suasoria, pero no vinculante, fuera de los casos para los que no han sido dictados. Ahora bien, estos precedentes configuran una directriz rectora en materia de interpretación de los principales preceptos del sistema. A ello se agrega la autoridad intelectual de sus integrantes, como así también razones de economía y celeridad procesal y, fundamentalmente, considero que en el sublite no se han acreditado nuevos motivos que me persuadan de una solución diferente a la ya adoptada respecto a esta misma cuestión. Ello me lleva a resolver en el sentido propiciado por el Alto Cuerpo Provincial.

VI.- Que sin perjuicio de lo anteriormente analizado, y con miras a la satisfacción integral de las pretensiones y/o argumentos esbozados por el actor, es menester examinar la circunstancia por él invocada en su escrito de demanda (conf. fs. 13vta.), vinculada a que en esta acción, el planteo de inconstitucionalidad tiene un contenido diferente al antecedente examinado, en tanto se funda en que aún cuando se considere que martillero público y corredor público son dos profesiones distintas, se enfatiza que el corredor inmobiliario no es una profesión distinta o independiente de su género, el corredor público. A este respecto, es menester precisar que más allá del examen que el precedente ofrece en orden a la distinción entre las dos profesiones de que se trata, también hace hincapié en remarcar la trascendencia social que ostenta hoy el ejercicio del corretaje inmobiliario. En este andamiaje, comparto lo allí precisado, destacando que en la actualidad el corredor inmobiliario se desempeña en un mercado de amplias dimensiones, de suerte tal que el impacto social que su ejercicio provoca, torna necesaria una regulación específica. En rigor, como se señaló en el fallo citado, aquél requiere de conocimientos

técnicos y específicos que hacen a la operatoria de que se trata. En consecuencia, las exigencias que prevé la Ley 9445, no aparecen como desmedidas ni irrazonables, resultando -por el contrario- ajustadas a los requerimientos vigentes precisados supra.

En efecto, entiendo que resulta razonable la regulación independiente para los corredores inmobiliarios atento la especificidad de la profesión. Esta concepción ha sido acogida en algunas jurisdicciones como la de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que dictó en mayo de dos mil siete la Ley N° 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios, la Provincia de Mendoza, que dictó la ley 7372 modificada por las leyes 7622 y 8137, entre otras provincias.

Finalmente, considero pertinente destacar que, como consecuencia de la adecuación con la Carta Magna de la Ley 9445 (sancionada con fecha 28/11/2007, promulgada el 14 de diciembre y publicada el 19 del mismo mes y año) la cual está plenamente vigente, quedaron expresamente derogadas las disposiciones de la Ley 7191 (**artículo 58 de aquella**). De ello se deriva que a partir de la sanción de esta normativa, todos aquellos que quieran ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba deben, además de ser mayores de veintiún (21) años o estar emancipados y poseer título universitario habilitante; inscribirse en la Matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios que crea la ley y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en los artículos 3° y 4° de la presente Ley (art. 2 y 5). Asimismo, crea la nueva ley en su artículo 26 un nuevo colegio profesional: el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, el que se presenta como un medio idóneo y proporcionado para el gobierno y control de la matrícula de la actividad de corretaje inmobiliario. Éste actuará con el carácter, derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público no estatal, conforme a lo dispuesto por el artículo 37 de la Constitución Provincial, teniendo su domicilio legal y asiento principal en la Ciudad de Córdoba, con jurisdicción en toda la Provincia de Córdoba. Dentro de las finalidades y atribuciones que le comprenden al mismo, están (artículo 27): defender la actividad profesional, controlar la matrícula habilitante, llevar el registro y ejercer su gobierno; otorgar la habilitación profesional y la credencial correspondiente; recibir el juramento profesional; sancionar su Estatuto y el Código de Ética que regirá la actividad profesional del matriculado, y ejercer la potestad disciplinaria sobre todos los profesionales matriculados.

En este estadio del desarrollo, corresponde afirmar que el fallo dictado por el TSJ al que hemos aludido, ha agotado el tratamiento de la cuestión controvertida en autos, sin que corresponda desconocer el alto valor jurídico y moral de lo resuelto, por la simple alegación -sin más- en contrario.

VII. Cabe agregar que este mismo criterio fue asumido posteriormente por la jurisprudencia de cámara. En este sentido se expidieron la Cámara Civil y Comercial de 2° Nominación en autos "MATSTONE, EMILIANO C/ CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. - ORDINARIO - COBRO DE PESOS - RECURSO DE APELACIÓN" (EXPTE. N° 2482218/36)" (Sent. N° 147 de fecha 10/11/2016) y la Cámara Civil y Comercial de 5ª Nominación en autos "BELLOMO SERGIO EDGARDO Y OTROS c/ COLEGIO PROFESIONAL DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (LEY 7191) - AMPARO Expte. N° 1729379/36" (Sent. N° 142 de fecha 20/12/2013).

En el **precedente citado en primer término** ("Mattone...") el actor esgrimió una pretensión de cobro de honorarios profesionales por la operación de corretaje inmobiliario que dice haber desempeñado en la compraventa de un inmueble. Si bien durante la tramitación de la causa en primera instancia la accionada reconoce que la operación indicada en la demanda, efectivamente existió y que fue producto de la actividad desplegada por el actor, se rechaza la demanda por cuanto el actor no se encuentra inscripto en el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios y, por ende, tampoco puede percibir los honorarios previstos en la ley 9445. Al llegar la causa a la Alzada como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por el actor, la Excma. Cámara Civil y Comercial de 2° Nominación sostuvo "De tal modo, delegado, o mejor dicho aún, ratificada la delegación del poder de policía atinente a tales profesiones, no existen cortapisas para su ejercicio por parte de la Provincia y de las restantes. En ejercicio del mismo, se dictó la Ley 9.445, que determina la creación de un nuevo Colegio Profesional que gobernará la matrícula y la cuestión disciplinaria de la profesión de corredor inmobiliario. Si alguna duda se albergara aún, debe atenderse a que dicha normativa ha superado con éxito el test de constitucionalidad al cual, con minuciosidad, se la sometido, pronunciándose el Tribunal Cívero de la Provincia, al igual que antes lo hiciera la Cámara de Apelaciones que interviniera en el amparo, en forma favorable a su validez. Por consiguiente, no requiere dicho precepto de la "autorización" de la Ley Nacional, pues ha

mediado en forma previa delegación del ejercicio de las potestades de control (poder de policía; arts. 14 y 121 Const. Nac.) y lo prescripto en la Ley Provincial se mantiene dentro de sus estrictos márgenes". Finalmente, se rechazó el recurso de apelación.

En el **precedente citado en segundo lugar** ("Bellomo..."), la Excma. Cámara Civil y Comercial de 5° Nominación acogió el recurso incoado por los amparistas, revocando la resolución de primera instancia y haciendo lugar a la acción de amparo

en contra del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, ordenando en su mérito a la entidad accionada que se abstenga de perturbar el libre ejercicio de la profesión de corredores públicos inmobiliarios de los amparistas, mediante intimaciones, inspecciones y denuncias penales. Para arribar a esta conclusión entendió que "... con la sanción de la nueva ley, el Colegio de Martilleros y Corredores creado a partir de la Ley 7191, pierde su capacidad de control respecto de todos aquellos corredores que se matriculen en el nuevo colegio, como es el caso de los amparistas, quienes han acreditado que se encuentran matriculados en el nuevo Colegio Profesional (fs. 15, 16 y 17) por lo cual todas las actuaciones que, con posterioridad a las fechas de matriculación haya realizado el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia en relación a los mismos (y que han motivado la presente demanda), resultan ilegales y arbitrarias.- En otras palabras: las intimaciones e inspecciones llevadas a cabo por el Colegio demandado no encuentran justificativo en derecho".

VIII. Que incluso antes del dictado de los precedentes citados, esta cuestión también había sido objeto de tratamiento, al plantearse una **acción declarativa de certeza** en autos "Rebuffo, Alicia c/ Gobierno de la Provincia de Córdoba y otros- Acción declarativa de certeza- Expte. N° 1538667/36", la que fue resuelta mediante Sentencia N° 275 de fecha 24 de agosto 2009 dictada por el Juzgado Civil y Comercial de 6° Nominación de esta ciudad, la que se encuentra firme. En esa oportunidad la actora interpuso la acción en contra del Gobierno de la Provincia de Córdoba, del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba y del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, a fin de obtener un pronunciamiento que elimine la falta de certeza sobre quien controla la matrícula de la profesión de corredor inmobiliario, y que se indique cual es el Colegio Profesional en el que debe inscribirse a los fines de ejercer su profesión. El Tribunal estimó que "...si estamos frente al dictado de una ley, que emana del poder legislativo, conforme el sistema republicano de gobierno, dentro del marco de sus atribuciones, y habiendo sido publicada, la ley 9445 se encuentra vigente. Además, dicha ley le es aplicable a todas las personas comprendidas dentro de las previsiones legales. En consecuencia, en este caso, no se da el estado de incertidumbre requerido por la ley para la procedencia de la acción, por lo que se rechaza la misma".

IX. Que en razón de lo expuesto, habiendo el Alto Cuerpo confirmado la constitucionalidad de la Ley 9445 y hallándose firme dicho pronunciamiento, la pretensión articulada se encuentra satisfecha, habiendo recibido debido tratamiento, por lo que corresponde rechazar la acción de amparo entablada.

X. Costas: A tenor de lo dispuesto por el art. 130 del C.P.C.C., las costas son impuestas a la parte actora vencida. En cuanto a la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes, Dres. Lisandro J. González, Miguel A. Ortiz Morán, Ignacio Sabaini Zapata y Alfonso Buteler, la misma debe ser diferida hasta que exista base para practicarla, o el letrado interesado inicie el incidente regulatorio que prescribe la Ley 9459. Por lo expuesto,

RESUELVO: I.- Rechazar la acción de amparo interpuesta por Jerónimo Oscar Isola, D.N.I. n° 7.967.597, en contra del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (Ley 9445), haciendo extensivo el rechazo de la presente acción al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (ley 7191) en los términos señalados en el considerando respectivo. **II.** - Costas a cargo de la parte actora, a cuyo fin se difiere la regulación de honorarios de los letrados intervinientes Dres. Lisandro J. González, Miguel A. Ortiz Morán, Ignacio Sabaini Zapata y Alfonso Buteler. **Protocolícese, hágase saber y dése copia.-**

LIKSENBERG, Mariana Andrea

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Impreso el 11/08/2022 a las 12:00 p.m. por 2-874