EXPEDIENTE: 5689223 - URCEGUI, GUSTAVO ADOLFO C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) - AMPARO - JUZG 1A INST CIV COM 43A NOM-SEC

SENTENCIA NUMERO: 289. CORDOBA, 15/11/2017. Y VISTOS: estos autos caratulados **URCEGUI, GUSTAVO ADOLFO C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) – AMPARO, Expte. 5689223 - Fecha de inicio: 01/03/2013,** traídos a despacho para resolver, de los que resulta: **I.-** Que a fojas 13/30 comparece Gustavo Adolfo Urcegui, D.N.I.8.453.166, en su carácter de Corredor Público, M.P.02-1852 y M.P. 04-1854, otorgadas 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, 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. Refiere que con fecha 19 de Octubre de 2012, se anotició a través de declaraciones públicas efectuadas por los representantes del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (Ley 9445), 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. Hace saber que la Justicia Penal Provincial viene desestimando estos planteos absurdos del señor Calás, como así también disponiendo el archivo de las denuncias por ejercicio ilegal de la profesión, tal como lo hizo la Dra. Liliana Sánchez, titular de la Fiscalía de Instrucción Distrito III- Turno 4, que en copia acompaña. 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 05 de Febrero de 2013, 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 este proceso legislativo coherente a nivel nacional y provincial 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; que en este contexto, reitera, que el suscripto fue intimado con fecha cinco (05) de Febrero de 2013, por la entidad creada por Ley 9445 a que en un término de diez días proceda a inscribirse en aquella entidad y se agrega que "vencido dicho plazo se iniciarán las acciones legales pertinentes, incluidas multas y acciones penales",

que por ello es que se pretende que se ordene el cese de las conductas perturbadoras, obstaculizantes y amenazantes hacia su regular ejercicio profesional como Corredor Público. 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.); que la violación de este principio constitucional se ve reflejado en dos aspectos, el primero 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. Reitera que es indudable que aún cuando se considere que el Corredor Público constituye una profesión diferente del Martillero, no se puede cuestionar que el Corretaje es uno solo, que el Corredor Público es el género y el Corredor Inmobiliario es una especie. Agrega que no son dos profesiones diferentes, sino que es una sola, y por ello resulta aplicable el principio "Ubi lex non distinguit, non distiguere debemus" (donde la ley no distingue, no es dable distinguir), es decir, debe aplicarse la ley en forma estricta, apegada a su letra o a su sentido, a su interpretación, pero no incluir hipótesis no contenidas en la norma. Expone 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; que en el segundo aspecto 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; que el poder de policía es la potestad del Estado de restringir por vía reglamentaria los derechos y garantías de las personas para proteger bienes jurídicos de jerarquía superior, como la moralidad, salubridad, seguridad y bienestar general. 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", señala que es aplicable a este caso particular, 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. Añade que si bien las provincias conservan todo el poder no delegado al Gobierno Federal (art.121 C.N.), resulta que en virtud del art. 75 inc.12 de la Ley Fundamental, es el Congreso de la Nación quien dicta el Código de Comercio, no pudiendo aquéllas ejercer poderes no delegados "ni dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal y de Minería, después que el Congreso los haya sancionado" (art. 126 C.N.). 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. Arguye 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), tal como lo ha legislado la mencionada norma provincial, con sabiduría y antelación a todos los demás ordenamientos jurídicos provinciales de la república, que estos requisitos son 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; que el término "todos" no puede entenderse de manera sesgada "todos" son quienes tienen la profesión y la colegiación actual. Manifiesta que la Ley 9445 tendría el concurso de "algunos" (ya que ni siquiera prevé a los corredores de bienes muebles y de semovientes) y no de "todos" y por lo tanto es inconstitucional; que podría darse el absurdo que en una operación de compraventa de un predio rural que incluya los bienes muebles adheridos a la propiedad y el ganado existente, no pueda intervenir un actual colegiado, debiendo convocarse a dos profesionales distintos: un corredor inmobiliario que esté colegiado bajo esta ley 9445 para la intermediación del inmueble y otro distinto (colegiado según la actual Ley 7191) que debería intervenir en la compra- venta del ganado y de los bienes muebles, lo que constituye todo un despropósito. 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, y que es que es aquel que realiza operaciones de intermediación de bienes inmuebles; 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, dice que considerando que esta ley se refiere sólo a los corredores que ejercen el corretaje inmobiliario, resulta evidente que no alcanza a quienes ejercen la actividad de corretaje en general, propia del corredor público; que entonces podría sostenerse que las normas que habrían sido derogadas de la Ley 7191 serías 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 9945 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. Subraya que la Ley 9445 no ha derogado el "gobierno de la matrícula de corredor público" (arts.1 y 89 inc. a y concordantes de la Ley 9171), a través del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos creado por Ley 7191; que la Ley 9445 por imperio del art.31 de la Constitución Nacional (principio de jerarquía normativa) no puede modificar tampoco la Ley Nacional N°20.266 modificada por Ley 25.028 que en su art. 34 define la labor del corredor como consistente en *"Poner en relación a 2 (dos) o más partes para la conclusión de negocios sin estar ligado a ninguna de ellas por relaciones de colaboración, subordinación o representación"*. Precisa que la propia Ley 7191 en su art.10 inc. b es muy clara 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, que el corretaje inmobiliario es 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. 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 su respuesta puede darla en distintos niveles, en un primer nivel diría que no tiene sentido, que es irrazonable y por ende es inconstitucional; y en un segundo nivel, puede decirse 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 si 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. Dice que la Ley 25.028 regla la actividad/profesión de Corredor Público, que es una Ley Nacional dictada por el Congreso de la Nación que constituye legislación de fondo, esto es, derecho común y no derecho federal, conforme a la facultad prevista en el art. 75 inc. 12 de la C.N. (Esta ley modificó la Ley 20.266 que a su vez era modificatoria del Código de Comercio); que en su art. 34 no existe limitación alguna respecto de los bienes que se intermedian por lo que si la ley no efectúa la distinción, no corresponde que la misma se haga. Agrega que a su vez, la Provincia de Córdoba no tiene facultad para reglar a cerca de las profesiones, no puede 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. Entiende que entonces, la Ley 9445 sólo impediría al Colegio Profesional- Ley 7191 llevar un

registro u otorgar matrícula específica de corredor público inmobiliario, pero de ningún modo impide otorgar la matrícula genérica de corredor público, que conforme al art. 10 inc. b faculta a la intermediación de "toda clase de bienes de tráfico lícito" (comprende los inmuebles) y es coherente con el art. 34 de la Ley Nacional N° 20.266 modificada por Ley 25.028 (comprende también a los inmuebles); que entonces la conclusión es que si la Ley 9445 es constitucional y por ello válida dentro del ordenamiento jurídico argentino, su interpretación no puede alterar lo normado por la Ley Nacional N° 20.266, modificada por Ley 25.028. Y como no legisla sobre la actividad de corretaje en general- adita- sino sólo sobre la específica inmobiliaria, tampoco puede interpretarse que la Ley 7191 haya perdido vigencia respecto de la labor genérica de "corredor público" en los términos amplios del art.34 de la Ley 20.266 y su art. 10 inc. b) de la misma Ley 7191. 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 quiénes no se encuentran matriculados tanto bajo la Ley 9445 (Corredores Públicos Inmobiliarios), como bajo la Ley 7191 (Corredores Públicos); que para ratificar esta conclusión, puede hacerse un análisis por vía del absurdo, si la interpretación efectuada precedentemente no fuere válida, y se considerara que para ejercer la profesión de corredor público sólo con bienes inmuebles, no resulta válida y/o suficiente la matrícula de corredor público otorgada por el Colegio Profesional- Ley 7191- entonces ya no se estaría en presencia de una especialidad dentro de un género, sino de una nueva profesión, la de corredores públicos inmobiliarios, distinta del corredor público, y que insólitamente no está reglada por la Nación, conforme la facultad delegada por las Provincias en los arts. 126 y 75 incs. 18 y 19, y la Ley Nacional de Educación Superior N° 24.521, y sería violatoria del art. 31 de la Constitución Nacional, por efectuar una distinción que la Ley 20.266 modificada por la Ley 25.028, no realiza. Cita jurisprudencia. Concluye que quien tenga título de martillero y corredor público y pretende ejercer el corretaje en cualquiera de sus posibilidades (corredor

público- art. 34 Ley 20.266 modif. por Ley 25.028) puede hacerlo legalmente bajo la matrícula de la Ley 7191, dado que el Colegio Profesional- Ley 7191, tiene el gobierno de la matrícula del corredor público (arts.1, 2, 11 y 89 inc. a de la Ley 7191) porque "quien puede más puede lo menos", por lo que debe hacerse lugar a la pretensión de esta acción de amparo. Requisitos de admisibilidad formal. La vía judicial idónea: Transcribe 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., por lo que obviamente sólo puede declararse formalmente inadmisible 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 pueden incoar contra actos tan manifiestamente arbitrarios, ilegales e intempestivos, más aún, la presente es la única vía que puede restablecer sus derechos constitucionales afectados. Afirma que no puede ejercer su profesión esperando que en cualquier momento lo denuncien y difamen, con todo lo que implica se daño para su actividad y la imagen de honestidad que tiene ante sus clientes y potenciales clientes. Arguye que el amparo por ser una vía rápida y expedita es la única acción que pueden utilizar en pos de la eficaz defensa de sus derechos como profesional matriculado bajo la Ley 7191, ante actos tan manifiestamente arbitrarios y lesivos que alteran e impiden el regular ejercicio del corretaje. 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 (05) de Febrero de 2013 el Colegio Profesional de Martilleros Públicos Inmobiliarios- Ley 9445, amenazándolo con denunciarlo penalmente; que como los plazos se computan en días hábiles judiciales, esta acción se interpone 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 recientemente sancionado art. 43 de la C.N., se habla de la procedencia y la admisibilidad formal del Amparo; que la Ley Provincial N° 4.915 (modificada por la Ley 5.770) sigue el esquema de la ley nacional en este aspecto. 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 *"legitimatio 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. 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 05 de Febrero de 2013. 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", considerándoselo 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 agraviante. Lesión, restricción, alteración o amenaza: Cita doctrina. Expone que al respecto 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. Cita doctrina. Dice que no es 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 dice que no es "razonable" (o lo que es lo mismo "arbitrario"), obstaculizar, perturbar, impedir el libre y regular ejercicio profesional de corredores públicos matriculados bajo la Ley 7191, es una conducta evidentemente irrazonable y contraria a la garantía constitucional del libre ejercicio profesional (art.14 C.N.). Ilegalidad: Entiende que los actos emanados de la entidad profesional accionada que ataca no sólo son arbitrarios o ilegítimos, sino que 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. pide que mediante esta acción se proteja 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). Añade que no se respeta el derecho adquirido en base a la Ley 25.028 y Ley 7191, que respecto a la actividad del corretaje público (género del inmobiliario) continúa vigente. Precisa que quienes en la actualidad están matriculados como "corredores públicos" bajo la Ley 7191 ya han constituido fianza para avalar un responsable ejercicio profesional; que de prosperar la pretensión del Colegio Ley 9445 a través de sus conductas extorsivas (si no se matriculan bajo Ley 9445 se los denuncia penalmente), quienes ejercen el corretaje deberían constituir otra nueva y distinta fianza en aquel colegio, afectando una porción del patrimonio personal de cada profesional que excede lo razonable (el doble) y vulnera el derecho de propiedad. Describe que la situación y pretensión pública de la demandada es tan absurda que podría dar un ejemplo también por el absurdo, que es como si se creara un Colegio de Abogados Especialistas en Amparo que negara a los actuales abogados seguir presentando acciones de amparo, cuando con su matrícula actual los letrados

vienen haciéndolo con habitualidad. 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, implica perturbar y obstaculizar 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. Reitera que en este punto el art.18 de la Ley 9445 no puede interpretarse como que quienes tienen matrícula de corredor público y ejercen el corretaje de inmuebles, puedan ser considerados ilegales, sino que dicha norma sólo puede alcanzar a quiénes no se encuentran matriculados tanto bajo la Ley 9445, como bajo la Ley 7191, que esto surge de una interpretación armónica entre la Ley 9445, la Ley 7191 y la Ley Nacional 20.266, modif. por Ley 25.028. Aclara que esta norma (art. 18 Ley 9445) sólo puede ser interpretada de manera armónica con el resto de la normativa vigente y la Ley 7191 –excepto en su Capítulo II- continúa vigente, como así también la Ley 20.266

modificada por Ley 25.0288 (art. 34); que sería toda una paradoja y un absurdo que a partir de la sanción de la Ley 9445, que sólo regla la intermediación inmobiliaria, se limiten las facultades del corredor público, expresamente dispuestas en el art. 34 de la Ley Nacional, o que se le exija que para realizar las mismas tareas para las que le habilita su título profesional una "doble matriculación" (doble aporte, doble fianza). 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 favorable. 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. 31), 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 126/145 comparecen los Dres. Eduardo Dante Calas y Silvia Elena Jarchum, en su carácter de Presidente y Secretaria, respectivamente, del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios y contestan 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. Improcedencia del amparo: Refieren que el amparo es un proceso utilizable en las delicadas y extremas situaciones en las que, por carecer de otras vías aptas, peligra 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. Citan jurisprudencia. Manifiestan 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 en forma espontánea, 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. Observa que el mismo es ingresado al Tribunal el 01/03/2013, casi tres meses después aun ni han sido notificados del mismo); b) ilegalidad o arbitrariedad manifiesta. Arguyen que este requisito tampoco se cumple en el planteo formulado por el amparista Urcegui, a saber: la acción de amparo presupone la existencia de un derecho o garantía

constitucional, que a priori se encontraría lesionado; que en 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. Citan jurisprudencia. Entienden 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 una mayor debate y aporte probatorio, excediendo por tanto las posibilidades cognitivas 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. Citan jurisprudencia. Señalan que tales extremos no se encuentran reunidos 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, resulta 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 Urcegui. Afirman que no concurre en autos el requisitos 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". Citan doctrina. Manifiesta que en función de ello, cabe señalar 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 Urcegui 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. 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 Urcegui 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, conforme se explicó supra. Manifiesta 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. 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 contraversias 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. Por lo que solicita que debe ser declarado inadmisible con costas. Contesta subsidiariamente el informe art. 8 de la ley Prov. 4915. Niegan 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 Gustavo Adolfo Urcegui, por lo que rechaza cualquier tipo de pretensión al respecto. Niega que el amparista no sea un corredor público inmobiliario "ilegal", por lo que afirman que el mismo no cumple con los requisitos a los fines de ejercer la profesión de "Corredor Público inmobiliario". Niegan que existan incertidumbres en el contexto jurídico imperante en la provincia con respecto a dicha profesión. Niegan – especialmente- que se hubiesen iniciado acciones en contra de personas con una sentencia de inconstitucionalidad de la ley 9445, en razón que ello es falso, toda vez que la Cámara civil de villa maría, a través de la sentencia N° 67 procedió a declarar la absoluta vigencia de la dicha ley, rechazando el planteo de inconstitucionalidad realizado por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba – ley 7191. Niegan que exista

falta de certeza respecto del control de la matrícula de corredor inmobiliario, el que corresponde exclusivamente y por imperio de la ley 9445 al Colegio de Corredores Públicos inmobiliarios. Niegan haber actuado en forma ilegítima controlando la matrícula y el ejercicio del corretaje inmobiliario. Niegan expresamente haber perturbado el trabajo profesional del amparista Urcegui, en su carácter de corredor público, carácter que lo faculta a realizar actividades relacionadas con cualquier tipo de bien, excluidos los bienes inmobiliarios, profesión que se encuentra regulada por la ley 9445. Continúa negando que el corredor inmobiliario se encuentre habilitado a realizar actividades profesionales en relación a bienes inmuebles, en razón de que dicha actividad profesional ha sido establecida en forma exclusiva a los corredores públicos inmobiliarios por ley 9445. Manifiesta que lo cierto es que la referida ley se dictó a los fines de regular la registración de quienes ejercen la actividad de corretaje inmobiliario, y que al hacerlo la Legislatura de la Provincia de Córdoba lo hace desde un ángulo propio del poder de policía de las profesiones liberales, materia reconocidamente local, en lo que respecta al desarrollo de las profesiones dentro de su ámbito territorial. Cita textualmente los arts. 37 inciso "h" y 18 de dicha ley. Señala que es mentira que la justicia penal viene desestimando estos planteos; lo que sí es cierto es que se encuentra tratando las distintas denuncias formuladas por el Colegio Inmobiliario. Que la única forma de ejercer legalmente la profesión de corredor público inmobiliario es siendo matriculado en los términos establecidos por la ley 9445 (art. 1 y 2). Dice que lo cierto es que aquella persona que quiera realizar actos propios de los corredores inmobiliarios, debe estar matriculado en los término de la ley 9445; y que los actos realizados por el Colegio Inmobiliario de manera alguna constituyen actos arbitrarios y/o ilegales que obstaculicen y/o impidan y/o perturben el normal ejercicio de la actividad del amparista. De modo alguno, se obstruye su profesión de corredor público de bienes distintos a los inmobiliarios. Expresa que por imperio legal el mismo tiene prohibido el ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario y es "obligación" del Colegio de inmobiliarios controlar el ejercicio ilegal y en su caso, denunciar el mismo. Reitera que la ley 25.028 consagra un claro reconocimiento al "poder de policía" de las Provincias, en lo que respecta al ejercicio de las profesiones, en sus respectivas jurisdicciones. Manifiesta que la Legislatura local, dentro del marco de sus facultades, mal puede haber violado la Ley Nacional Nº 20.266, modificada por la ley 25.028, al regular específicamente a una de las modalidades de ejercicio del corretaje, habida cuenta

que no existe imposición legal alguna que exija que todas las manifestaciones de la profesión de "corredor público", se encuentren reguladas del mismo modo. Que la Ley Provincial Nº 7191, también reconoce a las actividades que desarrollan los corredores públicos de los corredores inmobiliarios, como dos profesiones diferentes en sus artículos 18 y 19. Expresa que lo que efectivamente diferencia a la ley 25.028, de la Ley 7191, es que la última sólo previó un único "Colegio Profesional" al cual el Estado Provincial le delegó sus facultades de gobierno de la matrícula. Afirma que la ley 9445, al regular separadamente al corretaje inmobiliario, creando simultáneamente una persona de derecho público no estatal dentro del marco del art. 37 de la Constitución Provincial, con los fines y atribuciones detallados en el art. 27 (ley 9445) no puede ser tildada de irrazonable; y menos aún que adolezca de arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, en los términos del art. 43 de la C.N. Cita doctrina. Manifiesta que en el presente caso ninguno de los dos requisitos aparece manifiesto según exige el citado art. 43 de la C.N. Contexto jurídico sobre la profesión de corredor público inmobiliario. Señala que 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 Nº 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 Nº 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, encargo 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 que no aparece conculcada 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; lo cual se puede observar 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 inadmisible. 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 los referidos procesos. Derogación de la ley 7191. Transcribe el art. 58 de la ley 9445. Cita jurisprudencia. Refiere que lo cierto es que el espíritu y alcance de la derogación impuesta por el art. 58 (ley 9445) es el dado por la Cámara Sexta, por cuanto señala que "...la ley 7191 fue derogada en todas las disposiciones que regulaban la actividad de corretaje inmobiliario en la Provincia de Córdoba...". Por ello, afirma que la ley 9445 ha derogado el gobierno de la matrícula de corredor público inmobiliario que antes se encontraba bajo la potestad del colegio de martilleros, pasándola a dicha potestad y control al colegio inmobiliario creado por la referida ley, y ese es su alcance. Rechazo 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. 65 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. Que está claro que la presente acción carece de todos los requisitos constitucionales y legales exigidos para declarar la inconstitucionalidad de la Ley Provincial Nª 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. Concluye que la presente acción debe ser rechazada, con costas. La Ley 9445 no viola el principio de jerarquía normativa (art. 31 C.N). Refiere que la presente afirmación surge de los antecedentes jurisprudenciales existentes. Cita jurisprudencia. Alega que el Congreso Nacional está facultado para dictar normas generales relativas a las profesiones cuyo ejercicio es consecuencia de los títulos habilitantes otorgados por las universidades nacionales, por el art. 67 inc. 16 de la Constitución Nacional; mientras que las potestades de reglamentación y ejercicio del poder de policía son locales, en tanto no enerven el valor del título, extremo que no se da en el presente caso, toda vez que de modo alguno se le establece una prohibición al amparista Urcegui a los fines de que realice su profesión de corredor inmobiliario, lo único que se le exige es el cumplimiento de la matriculación en el colegio profesional correspondiente, es decir, el creado por la ley 9445, el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba. Concluye que no debe considerarse alterado un derecho por la reglamentación de su ejercicio, ya que aquel requisito, en cuanto establece la necesaria matriculación, no contraría a la Constitución Nacional, pues, mediante dicha exigencia, la provincia ejerce el poder de policía que corresponde reconocerle. Cita jurisprudencia. Continúa diciendo que pueden coexistir dos leyes, una nacional y otra local, referidas a un mismo asunto, pero –indica- que esa posibilidad jurídica aparece cuando existen potestades concurrentes entre Nación y Provincias. En cambio, señala que cuando una potestad es exclusiva esto es imposible. Señala que la potestad del art. 75 inc. 12 de la C.N es exclusiva de la Nación, una vez que ella la ejerce, por lo que una vez que la Nación dicta un Código, las provincias pierden la potestad para hacerlo. Concluye que el presente caso es un ejercicio válido, en verdad no cuestionado, de la atribución de dictar normas por el Congreso en materia comercial. Sin embargo,

señala que la ley 2340 apunta a la actividad de los corredores, lo hace desde un ángulo propio del poder de policía de las profesiones liberales, materia reconocidamente local; más aún, en la medida en que regula la actividad de intermediarios en transacciones inmobiliarias, aborda un asunto de indudable interés local en una ciudad de características como la nuestra en que hay un mercado inmobiliario muy activo y dedicado en buena proporción a la vivienda u otros destinos en que quienes transan son particulares con escasos conocimientos acerca de las normas jurídicas que ciñen la operación. Manifiesta que mientras el Código de Comercio aborda lo relativo a los derechos subjetivos que nacen entre el corredor y las personas acercadas por él, la registración que instituye coadyuva al ejercicio de los poderes de policía que cada jurisdicción local decida asumir, por lo que la ley 9445 de manera alguna transgrede el principio de jerarquía normativa establecido en el art. 31 de la C.N. La Ley 9445 no vulnera el art. 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, creado 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 judiciable, 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. Continúa diciendo que la especificidad que caracteriza al "corretaje inmobiliario" o intermediación en la negociación inmobiliaria, como actividad profesional, permiten sostener que no aparece conculcada 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. Cita textualmente el art. 1 de la ley 9445 e indica que la Provincia de Córdoba no ha hecho otra cosa que ejercitar el poder de policía no delegado a la Nación, 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", en la medida que el mismo se dedique a dicha actividad puntual, lo que no implica que no lleve a cabo otras formas de corretaje e inclusive la profesión de martillero, para lo cual deberá obtener la matrícula habilitante en el respectivo Colegio. Expresa que el corretaje inmobiliario representa una actividad perfectamente diferenciable dentro del corretaje en general, de modo tal que mal puede tildarse de irrazonable a una norma que la regule separadamente, tildándola inconstitucional. La ley 9445 no crea una profesión "nueva". Cita textualmente el art. 75 inc. 12 de la C.N y manifiesta que la Nación reguló a través de la ley 24.521 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 y cuyo reconocimiento oficial de estos últimos se consideran otorgados 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. Continúa diciendo 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 emerge ostensiblemente la distinción de las profesiones, cuando identifica claramente varias ramas profesionales o, cuando establece los requisitos particulares para

ejercer la actividad de corredor público inmobiliario. Que de la ley 9171, surge que la actividad del corredor público inmobiliario se distingue tanto de la profesión de martillero, como de la del corredor público en general; expresándose en igual sentido el "Estatuto del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos"; lo cual refuerza su postura. Concluye que el amparista no puede desconocer la diferencia de las profesiones que integran el Colegio, ya que el mismo amparista reviste el carácter de secretario del Directorio del Colegio de Martilleros; y agrega que esta diferenciación profesional se advierte en todas las provincias que van reformando sus colegios profesionales. Por todo lo expuesto, solicita que se rechace el presente amparo, con especial imposición de costas. Ofrece prueba documental e instrumental. Formula reserva del caso federal.

IV.- Posteriormente, a fs. 335/338 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 169 se provee la prueba ofrecida.

VI.- Que a fojas 345/346 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 1° 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 366/367 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.

<u>Y CONSIDERANDO</u>: I.- Que a fojas 13/30 comparece Gustavo Adolfo Urcegui, en su carácter de Corredor Público, iniciando acción de amparo prevista 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 que 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 analizado en la relación de causa precedente. Que impreso el trámite de ley (fs. 31), la demandada comparece a fojas 126/145, 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 335/338 toma intervención la Sra. Agente Fiscal de Segunda Nominación y evacúa el traslado del planteo de inconstitucionalidad oportunamente corrido. Que diligenciada la prueba, se dicta el decreto de autos. Que a fojas 345/346 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 366/367. Firme el decreto de autos y consentido, deja a la presente en estado de resolución.

II.- Preliminarmente, se debe analizar si se encuentra configurada la legitimación sustancial de las partes en tanto condición indispensable para el ejercicio válido de la acción (legitimación activa), como así también para su admisión y para el dictado de una decisión útil (legitimación pasiva). Examinada la legitimación activa, en tanto aptitud para estar en juicio en calidad de actor y lograr una sentencia sobre la pretensión hecha valer, considero que sobre este punto no existe controversia alguna entre los litigantes. La legitimación de la parte actora se encuentra acreditada, en principio por la condición de colegiado y matriculado según Ley 7191 en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, según surge del certificado de fojas 1, 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, y de la instrumental obrante a fs. 62/67 que remite a las disposiciones de la mencionada ley.

III.- Que a fin de resolver la cuestión planteada en los presentes, corresponde analizar 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 su 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*".

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 nº 135 del 24/10/2000, cit. en "Acción de amparo interpuesta por José Martin Carabajal y otros contra de ley 8575 – Recurso de casación e inconstitucionalidad" Sentencia nº 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 Gustavo Adolfo Urcegui, 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 20.266 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", nº 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, suscribiéndose plenamente a lo desarrollado *"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***

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 dispensó un trato legislativo diferenciado a martilleros y corredores. En aquella oportunidad el parlamentario 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 inhabilidades, 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. ...Se refiere al respecto "...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 peticiona 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."*

Entiendo 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.

IV.- 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. 16), 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 traído a estudio, 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 Ciudad Autónoma de Buenos Aires la que dictó en mayo de dos mil siete la Ley N° 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios, la Provincia de Mendoza, la 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 aquélla**). 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 *thema*, sin que corresponda desconocer el alto valor jurídico y moral de lo resuelto, por la simple alegación –sin más- en contrario. Cabe agregar, que este mismo criterio fue asumido posteriormente por la jurisprudencia de cámara local. En este sentido se expidieron la Cámara Civil y Comercial de 2° Nominación en autos "MATTONE, 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 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 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.

V. 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.

VI. 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. Miguel A. Ortiz Morán, Miguel A. Ortíz Pellegrini, Lisandro J. González e Ignacio Sabaini Zapata, 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 y normas legales citadas,

RESUELVO: **I.** - Rechazar la acción de amparo interpuesta por Gustavo Adolfo Urcegui, 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. Miguel A. Ortiz Morán, Miguel A. Ortíz Pellegrini, Lisandro J. González e Ignacio Sabaini Zapata. **Protocolícese, hágase saber y dése copia.-**

Firmantes Digitales:

LIKSENBERG, Mariana Andrea
JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA