

CAMARA APEL CIV. Y COM 2a

Protocolo de Sentencias

N° Resolución: 90

Año: 2019 Tomo: 3 Folio: 728-736

EXPEDIENTE: 5689223 - - URCEGUI, GUSTAVO ADOLFO C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) -

AMPARO

SENTENCIA NUMERO: 90.

En la ciudad de Córdoba, a los veintiocho días del mes de Agosto de dos mil diecinueve, reunidos en Audiencia Pública los Sres. Vocales de la Excm. Cámara Segunda de Apelaciones de esta ciudad, a los fines de dictar sentencia en estos autos caratulados: **“URCEGUI, GUSTAVO ADOLFO C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) – AMPARO- (Expte. N° 5689223)”**, venidos a despacho del Juzgado de 1ª Instancia y 43º Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad, con motivo de los recursos de apelación interpuestos por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba en su carácter de tercero interesado (fs. 401/410) y el amparista (fs. 413/425) contra la Sentencia n° 289, de fecha quince (15) de Noviembre de dos mil diecisiete dictada por la Sra. Jueza, Dra. Mariana A. Liksenberg, en la que se resuelve: *“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. Ortiz Pellegrini, Lisandro J. González e Ignacio Sabaini Zapata. Protocolícese, hágase saber y dese copia”*.-

Este Tribunal, en presencia del Actuario, se plantea las siguientes cuestiones a resolver:

1. ¿Es justa la sentencia apelada?

2. ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir?

Efectuado el sorteo de ley, la emisión de los votos resulta en el siguiente orden: **1º) Dra. Silvana María Chiapero; 2º) Dra. Delia Ines Rita Carta de Cara.-**

A LA PRIMERA CUESTION, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA SILVANA MARIA CHIAPERO, DIJO:

1.- Contra la Sentencia N° 289 dictada con fecha 15 de noviembre de 2017 por la Sra. Juez de Primera Instancia y 43º Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad (fs. 375/400), interpusieron recurso de apelación fundado el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba en su carácter de tercero interesado (fs. 401/410) y el amparista (fs. 413/425), los que fueron concedidos por la a quo (fs. 428). Radicados los autos en esta Sede, el demandado -Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba- evacúa el traslado que se le corriera respecto de cada uno de los recursos incoados (fs. 442/448 y 458/467). A su turno, contesta la Sra. Fiscal de Cámaras (fs. 506/512). Dictado y consentido el proveído de autos, queda la causa en estado de estudio y resolución.-

2.- Promovida acción de amparo tendiente a que se ordene al Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (ley 9445) que se abstenga de impedir, obstaculizar, sancionar y/o perturbar el libre y regular ejercicio de la profesión de corredor público que ostenta el actor conforme matrícula otorgada por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (ley 7191), como asimismo que se declare la inconstitucionalidad de la ley 9445 o -en su defecto- el derecho a ejercer libremente la profesión; la Sra. juez la anterior instancia resuelve rechazar la acción, haciendo extensivo el rechazo al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos e imponiendo las costas a la actora.-

3.- Tras considerar que la pretensión del amparista (“que se declare su derecho a ejercer libremente su profesión”) no tiene andamiaje legal sin la previa declaración de inconstitucionalidad de la ley 9445, la magistrada se dispone a efectuar el control de constitucionalidad de la citada norma. A estos fines señala que la pretendida inconstitucionalidad ya fue objeto de tratamiento y resolución por el Tribunal Superior de Justicia *in re* “Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba- Amparo- Recurso Directo” -Expte. letra “C”, n° 20, A. N° 31 del 8/8/2013, el que se halla firme (por rechazo del Recurso Extraordinario ante la CSJN con fecha 09/06/2013- 1761/2014/RHI) y a cuya solución adhiere en virtud de la razonabilidad de los argumentos allí vertidos. Sin perjuicio de ello destaca que más allá del examen que el precedente ofrece en orden a la distinción entre martillero y corredor público, también hace hincapié en la trascendencia social del corretaje inmobiliario, por lo que las exigencias que prevé la ley 9445 no aparecen como desmedidas ni irrazonables. Argumenta además que con la sanción de la citada normativa (art. 58) quedaron expresamente derogadas las disposiciones de la ley 7191 y, consecuentemente, quienes quieran ejercer la profesión de corredor público inmobiliario deben estar inscriptos en el Colegio creado por la ley 9445, que se presenta como un medio idóneo y proporcionado para el gobierno y control de la matrícula de la actividad. Finalmente, agrega que el mismo criterio fue asumido posteriormente por las Cámaras de la Provincia en los precedentes cuya parte pertinente transcribe. Contra dicha resolución se alzan el amparista y el tercero interesado exponiendo agravios en idénticos términos.-

4.- Agravios de los apelantes.

Denuncian los apelantes que la sentencia impugnada omite expedirse sobre la pretensión esencial violando el principio de congruencia (art. 330 CPCC), además de carecer de fundamento lógico y legal en infracción al art. 326 CPCC. A continuación exponen las quejas que merecen el siguiente compendio: **a) Primer agravio. Violación al ejercicio profesional como Corredor Público.** Dicen que la acción tuvo por objeto principal la tutela judicial en contra del demandado en tanto obstaculiza el ejercicio profesional como corredor público tal como lo prescribe la ley 7191 (conforme las incumbencias que surgen del art. 34 de la ley 20266). Expresan que sobre ello nada dice la ley 9445 que solo se refiere al corretaje inmobiliario. Aducen que el citado precedente del Tribunal Superior de Justicia se asienta en distinguir la figura del martillero de la del corredor pero no resuelve la problemática dentro del “corretaje” por lo que no es aplicable al caso. Insisten en que si bien el TSJ distingue dos profesiones (martillero y corredor) no puede dudarse que el “corretaje” es una única profesión lo que se reafirma por el hecho de que el propio TSJ (y ahora la a quo) reconocen que el corretaje inmobiliario es una “especie” de corretaje. Destacan que el actor solicitó el amparo legal al ejercicio del corretaje en su aspecto genérico y en este sentido la pretensión luce razonable porque el demandado no tiene autoridad sobre el mismo por no otorgar la matrícula de “corredor” (genérica), sino sólo la de una “especie” (corretaje inmobiliario). **b) Segundo agravio. Incompetencia provincial para la creación de profesiones.** Reiteran que la ley 9445 resulta inconstitucional en cuanto “crea” una profesión (corredor inmobiliario), siendo que dicha potestad es de carácter nacional y no provincial (arts. 126 y 75, incs. 18 y 19 CN y Ley de Educación Superior n.º 24521). Sostienen que este “invento provincial” se evidencia desde que la ley nacional que rige el corretaje (nº 25028) no establece distinciones sino solo las facultades del art. 34. Agregan que ello se encuentra ratificado por el art. 1345 CCC que refiere al corretaje como concepto único y genérico y no distingue una especie que se justifique como profesión independiente. Hacen presente que la normativa nacional constituye derecho común no pudiendo ser modificado ni alterado por la normativa provincial (conforme ha sostenido la CSJN), debiendo prevalecer en caso de contradicción. Alegan que la ley 9445 también violenta el art. 37 de la Constitución Provincial puesto que el corretaje inmobiliario sólo es una “parte” del corretaje como género y no incluye ni comprende a todos los profesionales en la provincia. Denuncian que el fallo no se ha pronunciado sobre estos aspectos del planteo de inconstitucionalidad y simplemente se ha remitido a los argumentos de un precedente del TSJ que nada expresa sobre el punto. **c) Tercer agravio. Omisión en el tratamiento del planteo subsidiario. Violación del debido proceso (art. 18 CN).** Manifiestan que la ley 9445 no legisla sobre el “corredor público”, sino sobre un “aspecto” de las potestades y/o actividades que puede realizar conforme lo prescribe el art. 10 de la ley 7191 y que además no ha derogado el gobierno de la matrícula de corredor público a través del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (arts. 1 y 89, inc. a ley 7191). Así, explican 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 sobre los corredores públicos que ejercen específicamente la actividad inmobiliaria, por lo que aun cuando no se declare la inconstitucionalidad de la

ley 9445 corresponde hacer lugar al amparo. d) Cuarto agravio. La imposición de la doble matriculación. Consideran inconstitucional, contrario al derecho de propiedad y a la garantía de igualdad ante la ley que quienes ejercen la profesión de corredor público tengan que matricularse en dos colegios profesionales simultáneamente debiendo pagar doble aporte y constituir doble fianza, entre otras cosas. e) Quinto agravio. Irrazonable interpretación del art. 58 de la ley 9445. Dicen que la sentencia atacada sostiene que mediante esa disposición quedaron derogadas las prescripciones de la ley 7191 relacionadas al corretaje inmobiliario. Manifiestan que ello resulta contrario al ordenamiento jurídico dado que la ley 9445 solo impediría al colegio profesional ley 7191 llevar un registro u otorgar matrícula específica de corredor público inmobiliario (así se interpreta su art. 58) pero de ningún modo impide otorgar 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 ley nacional n° 20266 (modificada por ley 25028). f) Sexto agravio. Violación del deber de fundamentación lógica y legal. Arbitrariedad. Insisten en que la sentencia es nula y así debe declararse (art. 326 CPCC) al no pronunciarse sobre el tema a decidir en la acción de amparo. Aducen que el art. 58 ley 9445 solo ha derogado aquello que se le oponga en la ley 7191 y respecto del corretaje inmobiliario, pero que no ha derogado todo lo relativo al corretaje y en este caso sólo se opone el capítulo relativo al registro de la actividad inmobiliaria. Explican que este capítulo facilitaba el otorgamiento de una matrícula especial de corredor inmobiliario (02) que hace varios años no se otorga (en particular desde el precedente del TSJ). Aclaran que sí continúa otorgando la matrícula 04 de “corredor público” (matrícula madre) que autoriza a realizar todo tipo de actividad comprendida en el corretaje por imperio del art. 34 ley nacional 20266 que autoriza el ejercicio del corretaje en todas sus formas y especies. g) Séptimo agravio. Gravedad institucional. Sostienen que la ley 9445 ha creado incertidumbre jurídica a todos los profesionales que ejercen el corretaje en la provincia. Exponen que aunque se argumenta que la actividad específica del corretaje amerita una regulación especial, de la ley 9445 no surge ninguna diferencia sustancial con lo reglado en la ley 7191 lo que torna vacío y absurdo a tal fundamento. Alegan que el presente amparo es diferente al precedente del TSJ y ello marca el vicio de la sentencia y su nulidad. h) Planteo subsidiario. Costas. Finalmente, para el caso de que no se haga lugar a los recursos en su totalidad, solicitan la distribución de costas de todas las instancias por el orden causado en tanto entienden que la incertidumbre jurídica generada por la ley 9445 ha dado claras razones para litigar.-

5.- Dictamen de la Fiscalía de Cámaras Civiles, Comerciales y Laborales.-

La Sra. Fiscal de Cámaras se expide por el rechazo de los recursos incoados considerando que corresponde desestimar el pedido de inconstitucionalidad de la ley 9445 así como el requerimiento subsidiario del amparista. Advierte que si bien el planteo de autos no se identifica en su integridad con el precedente del Máximo Tribunal en que la juez de primera instancia basa su pronunciamiento, la solución no varía. Señala que las características propias del corretaje inmobiliario imponen la regulación de la actividad en el marco de un colegio propio que atienda a la especificidad de la tarea que se desarrolla con prescindencia del título bajo el cual se encuentren habilitados para su ejercicio. Adita que la circunstancia de haberse creado un colegio que brinde respuesta al aspecto deontológico de la actividad no autoriza a inferir -sin más- que se ha creado una nueva profesión no incluida en la ley 25028 y que se haya desbordado el ámbito de incumbencia de las provincias en materia no delegada. Subraya que la ley 9445 obedece a las facultades conferidas por el art. 37 de la Constitución Provincial en consonancia con el sentido amplio que se le ha dado al vocablo profesión en el precedente antes citado. En dicho marco, no considera impropia la delegación de la potestad pública de matriculación y poder disciplinario que la provincia efectuara al colegio de corredores inmobiliarios con el fin de confiar a sus miembros el control de su propia actividad. Tampoco advierte violación al art. 37 CP desde que el colegio creado por ley 9445 tiende a nuclear a todos aquellos expertos que desarrollen la actividad específica de corretaje inmobiliario. De otro costado, dice que la disposición no violenta el ejercicio profesional del corredor público desde que a efectos de ejercer el corretaje en relación a bienes que no son inmuebles queda subsistente la debida colegiación que deben realizar en el colegio creado por ley 7191. Asevera que conforme al art. 55 ley 9445 aquellos expertos que no adecuaron su ejercicio profesional a las prescripciones de la ley impugnada y en el plazo allí dispuesto, se encuentran ejerciendo de forma irregular su actividad. Entiende que no resulta atendible la pretensión del colegio respecto a que puede otorgar la matrícula de corredor público (formulario 04) que habilitaría el ejercicio inmobiliario. Al respecto explica que si se otorgaban matrículas diferenciadas para ejercer el corretaje de manera genérica o, en su caso, específica en materia inmobiliaria, existía ya una especificidad en esta última que ameritaba su escisión y que en virtud de una singularidad reconocida tornó necesaria su especial regulación. Agrega que la interpretación del art. 58 ley 9445 no es irrazonable desde que la derogación de las

disposiciones de la ley 7191 en lo que se le opongan no puede entenderse circunscripta a la registraci3n de corredor inmobiliario. Considera que los planteos referidos a la doble matriculaci3n y gravedad institucional han sido efectuados en t3rminos gen3ricos, sin el debido desarrollo argumental que autorice a arribar, en el caso concreto, a la conclusi3n que se propone.-

6.- An3lisis de los agravios.-

Como apreciaci3n preliminar debemos poner de resalto, como ya lo hici3ramos en un reciente precedente (denegaci3n de la casaci3n in re: “*Mattone, Emiliano c/ Centro Comercial Costanera S.A. – Ordinario – Cobro de Pesos*” (Expte. N3 5771492), que ambos apelantes (Entidad deontol3gica y el actor) no desconocen la declaraci3n de constitucionalidad de la ley N3 9.445 que efectuara el M3ximo Tribunal local in re: “*Colegio Profesional de Martilleros y Corredores P3blicos de la Provincia de C3rdoba c/ Provincia de C3rdoba s/ Amparo. Recurso directo*”, pronunciamiento de fecha posterior a la promoci3n del presente amparo (Resoluci3n de fecha 08/08/13, promoci3n del amparo: 01/03/2013) pero largamente anterior a las presentaciones recursivas. Empero aun ello as3, pretenden que sus normas no resulten operativas so pena de arbitrariedad, de gravedad institucional, de grave lesi3n a los derechos de los colegiados, etc.-

Pese al denodado esfuerzo puesto por el patrocinio letrado de los apelantes por demostrar la disimilitud del presente planteo con el que ya obtuviera respuesta jurisdiccional del M3ximo Tribunal local, sobre el punto existe ya cosa juzgada firme y consentida, lo que no puede soslayarse ni en forma directa (nuevo planteo de la cuesti3n) ni en forma tangencial como se pretende con el recurso que nos ocupa.-

Como segunda consideraci3n general cabe destacar que las denuncias de vicios propios del dictado de la sentencia (violaci3n al principio de congruencia, del debido proceso legal, etc.) no resultan id3neas para revertir el resultado adverso pues la C3mara no necesita expedirse sobre los vicios que puede contener el pronunciamiento desde ya que el ordenamiento le confiere facultades para revisar el acierto sustancial de la soluci3n otorgada en la anterior instancia.-

Con raz3n dice al respecto la buena doctrina “(...) la nulidad de la sentencia por vicios propios es un hecho irrelevante en apelaci3n, porque la c3mara no tiene necesidad de comprobar si la nulidad existe para reci3n entonces, y en funci3n de ese examen, entrar al fondo. El poder para entrar al fondo no le viene dado a la c3mara por el hecho de haber declarado previamente la existencia de la nulidad, porque la c3mara es juez del fondo” (Fontaine, Julio L., comentario al art. 362 CPCC, en Ferrer Mart3nez, R., “C3digo Procesal Civil y Comercial de la Provincia de C3rdoba”, 2000, T. I, p. 678).-

Sin perjuicio de ello, al denunciar vulneraci3n al principio de congruencia, los recurrentes han soslayado que el principio alude a los cap3tulos de la litis susceptibles de merecer un tratamiento aut3nomo y no se refiere a los argumentos de las partes, ni al derecho que resulte aplicable para resolver la contienda Independientemente de ello, e ingresando puntualmente al rese3ado como primer agravio, adelantamos que no es verdadero que lo resuelto por el Tribunal Superior local en el fallo precitado no sea aplicable al sub lite. En dicho precedente se se3ala en forma expresa que la ley 20.266, modificada por ley 25.028 en su art. 33 reconoce la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional de los corredores inmobiliarios. Ello torna leg3tima la creaci3n del Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios mediante ley 9.445 que establece que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deber3 inscribirse en la matr3cula de la jurisdicci3n correspondiente, en tanto cumpla con los requisitos que exige la reglamentaci3n local.-

Si dicha normativa ha superado el test de constitucionalidad, en raz3n de haberse entendido que ha sido dictada en ejercicio de potestades de control que incumben al 3mbito provincial (arts. 14 y 121 C.N.), de conformidad a la delegaci3n del poder estatal provincial atinente a las profesiones en los colegios profesionales (art 37 C.P.), la pretensi3n del amparista de que se desoigan sus postulados carece de sustento.-

Los apelantes pretenden que se autorice al Sr. Urcegui a ejercer la intermediaci3n de bienes inmuebles, sin que se encuentre matriculado en el Colegio de Corredores Inmobiliarios. Pero ese reclamo no solo importa contrariar abiertamente la manda legal, cuya constitucionalidad y razonabilidad fue largamente admitida tras una d3cada de vigencia, sino que carece de sustento pues los impugnantes no han acertado en demostrar de qu3 modo la Instituci3n demandada perturba el libre ejercicio de la profesi3n de corredor p3blico al ejercitar el control de

ejercicio profesional exclusivamente de los corredores inmobiliarios (lo que no es ni más ni menos que la competencia que le asigna la ley) y pronunciarse por la ilegalidad del ejercicio de la intermediación con inmuebles por profesionales no matriculados en el Colegio creado para el gobierno de la matrícula específica.-

Así, para triunfar en el reclamo, no alcanza con predicar que la institución demandada obstaculiza el ejercicio profesional como corredor público tal como lo prescribe la ley 7191 (conforme las incumbencias que surgen del art. 34 de la ley 20266), si no que se debió demostrar de qué manera el control del ejercicio de los matriculados como corredores inmobiliarios y en consecuencia de los profesionales que intervienen en la intermediación de inmuebles perturba el derecho del amparista a desempeñarse como corredor genérico.-

El segundo de los agravios mediante el cual se denuncia que la normativa tachada de repugnante con la Carta Magna constituiría un “invento provincial” como asimismo predica la supuesta incompetencia provincial para la creación de profesiones, desoye claramente las razones dadas por la magistrada al hacer suyas las consideraciones del Alto Cuerpo en el punto Vb El poder de policía provincial en materia de profesiones y la creación de colegios (vide fs. 394 vta. y 395), donde 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. Asimismo se destacó que, concordantemente con ello, en lo que atañe a los corredores públicos, en forma expresa y específica, el art. 33 de la Ley Nacional N° 20.266 actualizada por la ley N° 25.028 reconoce la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional y lo referido a los colegios profesionales, cuando señala que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente.-

Ergo, a despecho de lo que se afirma para sostener este agravio, tanto el fallo del T.S.J. como el pronunciamiento objeto de recurso, exponen claramente acerca de la competencia provincial para el dictado de la ley cuestionada y la ilegalidad que deviene del desarrollo de actividades propias de los corredores públicos inmobiliarios por quienes carecen de matriculación en el Colegio correspondiente (Colegio de Corredores Inmobiliarios). La iudex sostiene con acierto que la matriculación de la Ley 7191 autoriza a ejercer el corretaje en general pero no otorga acceso al ejercicio de la intermediación inmobiliaria, ya que no es veraz que la ley importe la creación de una nueva profesión, exorbitando la incumbencia legislativa asignada por la Constitución, sino que la norma provincial se limita a reglamentar el ejercicio de un aspecto de la profesión de corredor, (corredor inmobiliario) lo que importa una distinción que ya contenía la ley 7191. A ello se suma que no se ha producido la invasión de facultades delegadas a la Nación como se denuncia, pues no debe confundirse el contrato de corretaje (que es correctamente regulado por el Congreso de la Nación en el CCCN) y otra muy diversa el control del ejercicio de la actividad de intermediación de inmuebles (corretaje inmobiliario) cuya regulación compete a las leyes provinciales en ejercicio del poder de policía no delegado a la Nación. El corretaje inmobiliario representa una actividad perfectamente diferenciable del corretaje genérico, cuya importancia –pública y notoria- torna razonable que haya dado lugar a una regulación independiente, sin que los juzgadores estén facultados para cuestionar la oportunidad y/o conveniencia para regular como lo hiciera la legislatura provincial.-

El tercer agravio en cuanto denuncia violación al debido proceso legal, además de tratarse de un supuesto vicio de nulidad, no contiene razones que justifiquen tan grave demérito que se endilga al pronunciamiento.-

No constituye déficit motivacional, ni deja huérfano de fundamentación lógica y legal al fallo, que la juzgadora no haya dilucidado todos los interrogantes que los apelantes le han planteado acerca del alcance de la ley 9445, ya que era suficiente para repeler el planteo subsidiario la interpretación sistemática y armoniosa de la ley provincial con el ordenamiento de fondo, la que autoriza a concluir que el corredor inmobiliario no es una profesión distinta o independiente de su género, el corredor público, pero cuya inocultable trascendencia social y económica torna razonable el temperamento del legislador provincial de crear una regulación específica en función de los conocimientos técnicos específicos que su ejercicio requiere, en razón de la especificidad de la profesión, temperamento que, por otra parte, es el que han adoptado también otras jurisdicciones provinciales (vide fs. 399).-

Por tanto no existen dos entidades profesionales “superpuestas”, como denuncian los recurrentes, ya que el Colegio profesional creado en función de la ley 7191 mantiene su potestad y titularidad del ejercicio del poder de policía sobre la profesión de corredor público (excluida la actividad de intermediación inmobiliaria) en tanto que el Colegio Profesional creado por la ley 9445, la ostenta exclusivamente sobre los

corredores públicos que ejercen específicamente la actividad de intermediación inmobiliaria.-

El cuarto agravio no es más que una ocurrencia de los apelantes, desde que en modo alguno el pronunciamiento obliga a una doble matriculación (en ambos Colegios profesionales) ya que no coexisten dos Colegios que regulen la misma actividad (intermediación inmobiliaria), sino solo uno. De modo tal el profesional que pretenda ejercer como corredor genérico deberá matricularse en los términos de la Ley 7191 en tanto que, quien pretenda intermediar con inmuebles, deberá hacerlo en el Colegio de Corredores Inmobiliarios conforme impera la Ley 9.445. Quien quiera ejercer ambas actividades, en tanto distintas entre sí, deberá matricularse en ambas Instituciones intermedias.-

El quinto agravio contiene una interpretación inadecuada del sentido y alcance del art 58 de la ley 9445. Dicha directiva local deroga expresamente todas las disposiciones de la Ley 7191 que se opongan a la ley 9.445, de modo tal que cabe integrar ambas normas para concluir correctamente que el dictado de una ley especial para corredores inmobiliarios significa que solo quienes se encuentren matriculados como tales podrán ejercer la intermediación de este tipo especial de bienes (inmuebles) lo que excluye (contrario sensu) toda disposición que faculte a profesionales que no lo estén, a la intermediación de ese tipo de bienes.-

Resumiendo, la correcta interpretación de la Ley 9445 impera que los corredores públicos matriculados en los términos de la Ley provincial 7191 no están autorizados a intermediar con inmuebles, pues la ley específica contiene exigencias singulares para ese tipo de corretaje en particular que deben ser cumplidas por quienes pretendan ejercitarlo.-

El postrer agravio principal en cuanto se denuncia que la ley 9445 ha creado incertidumbre jurídica a todos los profesionales que ejercen el corretaje en la provincia, no es más que una reiteración machacona de la misma disconformidad con lo que dispone una norma cuya constitucionalidad ha sido reconocida. La actividad específica del corretaje amerita una regulación especial, que es la que brinda la ley 9445, la que como lógico corolario, deja sin efecto lo que fuera reglado por una ley anterior (ley 7191) en razón de que la ley posterior deroga la anterior. Ello claro está, subsistiendo el precepto (art. 10 apartado b Ley 7191) que queda reducido a contemplar a los profesionales que ejerzan el corretaje de todo tipo de bien, salvo los que se encuentren exceptuados por leyes especiales, como lo es la Ley 9445.-

El agravio referido a las costas no es viable porque no concurren ninguna de las excepciones que justifican el apartamiento de la regla general del vencimiento (art 130 C.P.C.) máxime cuando la pretendida incertidumbre jurídica que habría generado la Ley 9.445 -de existir- ya había desaparecido al tiempo de la interposición de los recursos, lo que aconteció con posterioridad a que el Tribunal Superior de Justicia se pronunciara por su constitucionalidad.-

A LA PRIMERA CUESTION, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA DELIA INÉS RITA CARTA DE CARA, DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos vertidos por la Sra. Vocal preopinante votando en el mismo sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA VOCAL DOCTORA SILVANA MARIA CHIAPERO DIJO:

En mi opinión corresponde: 1. Rechazar los recursos de apelación y en consecuencia confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide y ha sido motivo de agravios.-

2.- Imponer las costas a los apelantes atento revestir condición de vencidos (art. 130 C.P.C.) y fijar provisoriamente los honorarios correspondientes al Dr. C. Mariano Briña por su labor en esta segunda instancia, en la suma equivalente a ocho jus (art. 40 in fine Ley 9459) con más la suma correspondiente a I.V.A atenta su condición fiscal acreditada (fs. 309), y no hacerlo a favor de los restantes profesionales, sin perjuicio de su derecho (art. 40 in fine Ley 9459).-

Así voto.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA DELIA INÉS RITA CARTA DE CARA, DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos manifestados por la Sra. Vocal que me precede, votando del mismo modo.-

A mérito del **Acuerdo** que antecede y lo dispuesto por el art. 382 C.P.C.,

SE RESUELVE:

1. Rechazar los recursos de apelación y en consecuencia confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide y ha sido motivo de agravios.-
- 2.- Imponer las costas a los apelantes atento revestir condición de vencidos (art. 130 C.P.C.) y fijar provisoriamente los honorarios correspondientes al Dr. C. Mariano Briña por su labor en esta segunda instancia, en la suma equivalente a ocho jus (art. 40 in fine Ley 9459) con más la suma correspondiente a I.V.A atenta su condición fiscal acreditada (fs. 309), y no hacerlo a favor de los restantes profesionales, sin perjuicio de su derecho (art. 40 in fine Ley 9459).-

Protocolícese y hágase saber.-

CHIAPERO, Silvana Maria

VOCAL DE CAMARA

CARTA de CARA, Delia Ines Rita

VOCAL DE CAMARA

Impreso el 28/08/2019 a las 12:25 p.m. por 2-874