




PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**JUZG 1A INST CIV COM 15A NOM-SEC**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 240

Año: 2019 Tomo: 5 Folio: 1375-1388

EXPEDIENTE: 7567701 -  - COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA ( LEY 9445) C/ LUCERO, CARLOS FLORENTINO - ORDINARIO - OTROS

SENTENCIA NUMERO: 240. CORDOBA, 04/12/2019.

**Y VISTO:** Estos autos caratulados: “**COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) C/ LUCERO CARLOS FLORENTINO.** Expediente N° 7567701 del 28/09/2018 de los que resulta que a fs. 1/5 comparecen los Sres. René Leonardo Frankenberg y José María Di Giorno en el carácter de Presidente y Secretario según Resolución N° 19 del 19/4/2017, del Directorio del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliario creado por Ley 9445 y entablan demanda en contra del Sr. Lucero Carlos Florentino con el objeto que se ordene : 1) el cese la actividad irregular de corredor público inmobiliario que desarrolla en Avda. Colón 375 Local 35 (Galería Cinerama de la ciudad de Córdoba, y 2) la abstención de publicitar ese tipo de servicios profesional por incumplir con las previsiones de la ley 9445, con expresa imposición de costas y honorarios, incluido lo dispuesto en el art. 104 inc.5to del CA. Relatan que conforme surge de la ley 9445 el corretaje público inmobiliario en el territorio de la Provincia de Córdoba, se rige por sus disposiciones, debiendo el interesado poseer título habilitante y encontrarse matriculado por ante el Colegio Profesional cuya representación ostentan. Que en el marco de dicha ley de creación y en

consonancia con el art. 37 de la Constitución Provincial, el colegio a su cargo tiene el gobierno y control de la matrícula habilitante (artículo N° 27 ley 9445) . Que el patrimonio del Colegio ( en adelante CPCPI) se compone de los aportes realizados por los matriculados ( art. 29 Ley 9445), por lo que se debe velar por el sostenimiento de la Institución siendo la exigencia una carga natural y necesaria cuyo cumplimiento se sustrae toda persona no matriculada con arreglo a la creación del Colegio (ejercicio ilegal de la profesión de acuerdo con el art. 18 de la ley 9445). Que en el marco de dicha atribución y en defensa del patrimonio de la actora, se ha constatado el ejercicio irregular de la profesión de corredor público inmobiliario en el local ubicado en Av. Colón 375 Local 35, siendo responsable de dicha actividad el Sr. Lucero Carlos Florentino, DNI 12.994.311. Que dicho extremo surge del acta de constatación confeccionada por la Comisión Fiscalizadora del Colegio Profesional, constancia de inscripción en Afip del demandado, impresión de publicidad correspondiente en dicho local, carta documento del demandado remitida al colegio, lo que acompañan. Agregan que el demandado fue intimado por el colegio profesional para que proceda a dar cumplimiento a lo previsto en la Ley Provincial 9445, toda vez que el ejercicio de la actividad inmobiliaria desplegada por el demandado perjudica patrimonialmente al actor y que el mismo se niega cumplir con la ley 9445, rechazando la intimación en los términos de la carta documento N° 642202504, con falaces argumentos. Que en función de los antecedentes expuestos y agotadas las acciones extrajudiciales tendientes a obtener el cese de la actividad inmobiliaria desplegada de modo irregular, y frente a la desobediencia explícita del demandado, se ven en la obligación de articular la presente acción. Como fundamento del reclamo efectúan las siguientes consideraciones de derecho: bajo el subtítulo: “Antijuridicidad de la actividad profesional desplegada por el demandado” señalan que el demandado efectúa actividad inmobiliaria incumpliendo a sabiendas la ley Provincial N° 9445, normativa a la que debieron someterse todos los corredores públicos inmobiliarios desde el año 2007. Desde su creación la ley Provincial N° 9445, remarca la especificidad de la profesión inmobiliaria y la necesaria jerarquización de esta profesión, dándole su marco legal propio, exclusivo y

excluyente en su artículo 1° estableció que “...*El ejercicio del corretaje inmobiliario en el territorio de la Provincia de Córdoba, se regirá por las disposiciones de la presente ley...*”; para agregar en su art. 2° que “*Para ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la provincia de Córdoba será necesario: c) Estar inscripto en la Matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios que crea la presente ley*”.

Exponen que resulta ilustrativo siguiendo dicha posición en cuanto la especificidad y jerarquización, que numerosas Provincias de nuestro país han dictado leyes análogas a la Ley 9445, regulando el ejercicio del corretaje inmobiliario, encargado del gobierno de la matrícula y de la fiscalización de tal actividad profesional, entre ellas Chaco, Salta Santiago del Estero, Tucumán, Mendoza, Santa Fe y Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agrega que el demandado dice prevalecerse del art. 1345 del CCCC y de la ley 7191 para justificar su falta de matrícula con la ley 9445, pero agregan que la inconsistencia del planteo es palmaria por tratarse la ley 9445 de una ley posterior y especial, y con una derogación expresa de la ley 7191 lo que no caben dudas interpretativas respecto de que la ley 9445 resulta plenamente vigente y aplicable al corretaje público inmobiliario, quedando sin vigencia por derogación, las previsiones contenidas sobre el punto en la anterior ley 7191, particularmente el Capítulo II denominado “Correaje Inmobiliario” del Título IV denominado “Actos profesionales” y consecuentemente los matriculados bajo la ley 7191, como el demandado, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 10 inc. b) y c) de la ley no pueden ejercer la actividad de corretaje inmobiliario, por ser la Ley 9445 una ley especial y posterior. Que así lo ha resuelto la jurisprudencia en numerosos precedentes recaídos en acciones promovidas por el propio Colegio de Martilleros. Agregan por otra parte que la ley 9445, en su art. 58 dispone “Derogase las disposiciones de la ley 7191 que se opongan a la presente ley ...” reiterando lo expresando con anterioridad respecto del Capítulo II, Título IV. Citan jurisprudencia. Agregan que querer prevalecerse de la regulación del contrato de Corretaje (art. 1345 CCCN) sin cumplir con las normas provinciales para el ejercicio de la profesión de Corredor Público Inmobiliario constituye una interpretación sesgada de la normativa, siendo que el mismo Código Civil trae la respuesta en el art. 1355

en tanto que dichas reglas no obsta a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales, pues el contrato de corretaje no vino a eliminar la obligación de estar matriculados para el ejercicio de la profesión sino, por el contrario. Bajo el subtítulo “Particularidades” hacen referencia al intercambio epistolar con el demandado y que los argumentos expuestos por el mismo carece de sustento fáctico y legal, implicando un desconocimiento del ordenamiento jurídico, en especial de la ley 9445, que otorga el control de la matrícula del CPI a la actora en la provincia de Córdoba. Que la legislatura provincial mediante el art. 26 de la ley 9445 creó el Colegio Profesional que representan, fijando sus fines en el art. 27, y por conforme a ello, el gobierno de la matrícula de los corredores inmobiliarios está a cargo del Colegio que representan y no del Colegio de Martilleros. Citan doctrina. Consecuentemente, afirman que no es optativo para el profesional donde matricularse, ya que los Colegios Profesionales tienen carácter de persona jurídica pública no estatal, son creados por Ley, no tienen carácter asociativo y no puede haber dos colegios profesionales con las mismas incumbencias profesionales. Desde la sanción de la ley 9445, existe un solo colegio profesional que habilita el ejercicio del corretaje inmobiliario público. De allí, que la postura del demandado es absolutamente contraria a la legislación vigente, en tanto y cuanto, no reconoce los derechos de la Provincia a organizar los colegios profesionales, se basa en una interpretación incorrecta de una sentencia, que no pueden bajo ningún punto oponerse a la ley 9445, creada por la Provincia de Córdoba, para proteger el debido ejercicio profesional. Suman a ello como razón que motiva la demanda, la afectación al colegio, a los colegas y a potenciales clientes. Afirman que la ilegalidad de la conducta del demandado supone un claro perjuicio patrimonial a la entidad que representan, al evadir la obligación de los conceptos establecidos en el art. 29 inc a y b de la ley 9445. Que el demandado se sustrae ilegalmente de la órbita de la competencia como Colegio Profesional y del poder disciplinario que obligatoriamente debe ejercer dicho Colegio. Agregan que la apariencia brindada a terceros en cuanto a cartelera, publicaciones en páginas web como Inmobiliaria, a cargo del demandado, genera inseguridad jurídica. Que la exteriorización de una supuesta

calidad profesional para intermediar en materia inmobiliaria es totalmente idónea para generar perjuicios actuales y eventuales, tanto a la sociedad en su conjunto como a potenciales clientes en operaciones inmobiliarias, a los corredores públicos profesionales, como sector afectado en el ejercicio libre y legítimo de su profesión, por competencia desleal, como así también el propio accionante, por el perjuicio económico referido ut supra, y es por ello que solicitan se haga lugar a la acción. Ofrecen prueba documental. Hacen reserva del Caso Federal. Impreso el trámite por decreto de fs. 28, comparece el demandado a fs. 29. Corrido el traslado de la demanda es evacuado a fs. 58/70 solicitando el rechazo de la acción, con costas a la actora. Niega todos y cada uno de los extremos afirmado por la actora en su demanda en cuanto no sean de expreso reconocimiento. Niega haber realizado o realizar un ejercicio ilegal de la profesión de Martillero Corredor Público. Niega que el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (en adelante CPCPI) pueda matricular a quienes detenta el título de Martillero y Corredor Público como él. Afirma que el único colegio al que debe matricularse es el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, regido por la ley 7191, porque el Colegio creado por ley 9445 solo puede matricular a quienes posean el título de Corredor Público Inmobiliario. Niega expresamente que la actora haya constatado el ejercicio irregular de su profesión. Por el contrario, afirma que el ejercicio de su profesión de Martillero Corredor Público es claramente legal. Aclara que luego de cursar la carrera en la Universidad Nacional de Córdoba, ( Colegio de Monserrat), donde obtuvo su título de Martillero Corredor Público, con fecha 15/12/2006 se matriculó bajo la ley 7191 en el Colegio correspondiente con su título. Que desde ahí en adelante a seguido ejerciendo la profesión de Martillero Corredor Público con total normalidad y pleno apego a la ley que rige su actividad profesional. Que con fecha 22 de enero de 2018, recibió una intimación de la actora, para matricularse en CPCPI, lo que fue contestado con la CD 642202504. Reitera que se encuentra matriculado en el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, que es el único colegio profesional que puede matricular a quienes detentan, como él, el título de Martillero Corredor Público, y que el CPCPI carece de

legitimación activa para matricular a quienes detentan el título de Martillero Corredores Públicos conforme lo prescribe la Ley de Educación Superior N° 24.521 y surge de la propia Ley 9445. Sostiene que la acción promovida carece de base jurídica y debe ser rechazada por los siguientes motivos.- Que Martillero Corredor Público es una profesión universitaria con título único. Luego de reseñar los antecedentes respecto de la actividad, el surgimiento de la carrera terciaria y luego la universitaria única, la ley provincial dejó en claro que se trata de una profesión única y comprensiva de la actividad de Martillero y Corredor Público y la ley 7191 puso de relieve que todos los que detentan el título de Martillero y Corredor Público deben matricularse ante el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos. Agrega que allí quedó en claro que desde en adelante, quienes obtenían el título universitario de Martillero Corredor Público y pretendían ejercer su actividad profesional en la Provincia de Córdoba, debían matricularse en el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos regulado por la ley 7191. Pero a pesar de la claridad de los preceptos normativos que señala, la actora insiste en su postura de pretender dividir el título único de Martillero Corredor Público, pretendiendo que se matricule bajo la ley 7191, para ejercer como Martillero Corredor Público, (el género\_ todo tipo de corretaje) y en la 9445 para ejercer el corretaje inmobiliario (especie), ello además de no corresponderse con la existencia de un título único, resulta contrario a derecho, según lo analiza. Afirma legalidad de su actuar desde la regulación del sistema de títulos de la Ley de Educación Superior. Afirma que la demanda debe ser rechazada dado que la pretensión de la actora es contraria a lo dispuesto por la ley 24.521, pues existe una correspondencia total entre la formación académica recibida, el título habilitante y las actividades para las que el profesional tiene competencia. Expresa que el dictado de la ley 24.521 estableció nuevas reglas en lo que respecta a los títulos profesionales y la fijación de incumbencias y delineó el rol de las universidades en cuestión. Agrega que dicha ley prescribe con toda claridad que son las universidades las que otorgan el título de Martillero y Corredor Público y que el reconocimiento oficial está a cargo del Ministerio de Educación de la Nación, y el título oficialmente reconocido de Martillero y Corredor Público tiene validez nacional. También

prevé que el título de Martillero y Corredor Público otorgado certifica la formación recibida y habilita para el ejercicio profesional en todo el territorio nacional, mediante la matriculación en un colegio profesional provincial. Distingue la ley, entre carreras de interés público cuya determinación de los títulos profesionales y las actividades profesionales quedan reservadas exclusivamente al Ministerio de Educación en acuerdo con el Consejo de Universidades con criterio restrictivo, de aquellas carreras que no son de interés público como la de Martillero y Corredor Público, donde los conocimientos, y capacidades que tales títulos certifican, así como las actividades para las que tienen competencia sus poseedores, serán fijados y dados a conocer por las instituciones universitarias. Destaca que según la ley fundamental y la Ley de Educación Superior N° 24.521 solo de manera excepcional puede otorgarse de manera exclusiva a una profesión el ejercicio de ciertas actividades. Que en virtud de ello, queda claro que para la ley nacional 24.521 existe una correspondencia total entre la formación académica recibida, el título habilitante y las actividades para las que el profesional tiene competencia, por lo que también resulta claro que si cursó la carrera y obtuvo el título de Martillero y Corredor Público debe matricularse en el colegio profesional que regula su profesión única en la Provincia de Córdoba bajo la ley 7191, pues un criterio contrario como el que pretende la actora implicaría violar la LES y dividir un único título. Destaca de manera reiterada que si la carrera es de interés público, la regulación le corresponde al Estado Nacional y las incumbencias profesionales las fija el Ministerio de Educación ( art. 43 LES), en cambio si es una carrera que no es de interés público, como la de Martillero y Corredor Público, la atribución para determinar las competencias está en cabeza de las mismas universidades ( art. 42 LES). Agrega que luego de obtenido el título para el ejercicio, es necesario contar con una matrícula expedida por un colegio profesional cuya creación es necesaria y está en cabeza de las provincias. Que al haber obtenido el título de Martillero Corredor Público ello certifica su formación profesional y lo habilita para el ejercicio de su profesión con la inscripción en el colegio regido por la Ley 7191, único correspondiente con el título que tiene. Enfatiza la regularidad de su conducta desde la perspectiva de la ley 9445. Manifiesta

que a fines del año 2007 se dictó la ley provincial 9445 que tuvo por objeto crear el CPCPI, y luego de referenciar los arts. 5 y 21, concluye que dichas normas dejan en claro que existe la profesión de Corredor Público Inmobiliario, y que solo el CPCPI puede matricular a quienes tengan ese título, demostrando la correspondencia conceptual entre profesión, -carrera-, título y colegiación. Refiere a la situación de la Provincia de Mendoza y brinda ejemplos en relación a otras profesiones, como la de arquitecto. Agrega que a pesar de la claridad de lo expuesto, en violación a LES, a la validez del título profesional dispuesta por el art. 7 de la CN, a la autonomía universitaria, (art. 75, inc. 10 CN), el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, en vez de matricular únicamente a quienes detentan el título de Corredor Público Inmobiliario, engañosamente, pretende matricular a quienes poseen título de Martillero y Corredor Público, lo que resulta ilegítimo, en tanto la institución profesional que matricula y representa a los Martilleros y Corredores Públicos en la provincia es el creado por la Ley 7191. Señala que también esa conducta le resulta lesiva al pretender el CPCPI que quien detenta el título de Martillero y Corredor Público se matricule bajo la ley 7191 para ejercer todas las incumbencias propias del título excepto el corretaje inmobiliario, y que quien con título de Martillero y Corredor Público debe matricularse bajo la ley 9445, para el ejercer el corretaje de inmuebles, pues ello resulta violatorio del art. 7 de la CN y del decreto 2293/1992 cuando estipulan la regla constitucional de la matriculación única y pone en jaque la autonomía universitaria, dado que son las universidades las que determinan las competencias de quienes poseen título de Martillero y Corredor Público y no el colegio profesional de corredores inmobiliarios. Expresa que la pretensión del CPCPI resulta contrario a lo informado por la UNC, según pedido efectuado por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores públicos con fecha 14/6/2018, dado que en el Colegio Nacional Monserrat, por resolución del 17/6/2018 en el expediente administrativo N° 2018-34 15 se señaló que el título es único y que habilita a ejercer la profesión de martillero y corredor público. Que también resulta contrario a la postura del Ministerio de Educación de la Nación, en respuesta brindada por Resolución de fecha 26/7/18 ante el pedido efectuado por el Colegio de Martillero y Corredor Publico el



11/7/2018, destacando que solo las Universidades establecen la competencias de un título en las carreras que no son de interés público, pues de lo contrario de violaría la autonomía universitaria, y que de esa premisa hacer derivar la prohibición a la provincias para determinar las incumbencias profesionales y menos aún de los Colegios profesionales. Agrega que no puede pasarse por alto que el Ministerio de Educación de la Nación, es la autoridad competente en materia de educación superior, conforme Ley 24.521 y cuya discrecionalidad técnica resulta indiscutible y como regla exenta de control judicial, según jurisprudencia que cita. Suma a dichos argumentos la prohibición constitucional de la doble matriculación, según lo dispuesto por el art. 7 que establece la validez nacional de los títulos y que con la misma orientación, el Poder Ejecutivo Nacional, dictó el decreto N° 2293/1992 mediante el cual prescribió que quien detenta un título profesional con validez nacional puede ejercer su actividad profesional con una única inscripción (matrícula) en un colegio profesional y según su domicilio real. Agrega a ello la Resolución 1254/2018 del Ministerio de Educación de la Nación referidos al alcance de los títulos definidos por cada institución universitaria, y que los diversos títulos profesionales pueden compartir ciertas actividades, refutando lo afirmado por la parte actora en la demanda, pues nada obsta que dos títulos compartan actividades tal como lo prescribe la resolución citada, brindando ejemplos de otras carreras. Concluye que no existe obstáculo alguno para que los Martilleros y Corredores Públicos inscriptos en la Ley 7191 y los Corredores Públicos Inmobiliarios matriculados en la ley 9445, puedan compartir ciertas actividades. Sintetiza que el Martillero y Corredor Público es una sola profesión, es una sola carrera que no es de interés público, es un título único y por eso las competencias del título las fijan las universidades ( art. 42 LES) y no las provincias, los colegios profesionales, ni el Estado Nacional. Que de un título se deriva una sola matrícula (decreto 2293/19929) y que de un título puede derivarse una sola profesión. Concluye que de cada una de esas carreras Martillero y Corredor Público por un lado y Corredor Público Inmobiliario por el otro, se deriva un título profesional y el deber de colegiación única en la institución respectiva, en función del art. 37 de la Constitución Nacional. Que a partir de ello, quien detenta el título

de Martillero Corredor Público debe colegiarse en la ley 7191, y el que posee el título de Corredor Público Inmobiliario debe inscribirse en la ley 9445, dado que ello no obsta a que ambos títulos puedan compartir ciertas competencias tal como lo dispone la Resolución 1254/2018. Adita como reparo a la procedencia de la demanda, el derecho adquirido. Expresa que la matriculación constituye un acto administrativo emanado de un colegio profesional, y que notificado a su destinatario, se otorga la matrícula, genera firmeza y se consolida un derecho adquirido que se incorpora al derecho de propiedad. Con cita de jurisprudencia concluye que los derechos que emanan de un acto administrativo quedan comprendidos en el concepto de propiedad constitucional, cuestión que ha sido ratificada por el Máximo Tribunal. Opone excepción de falta de legitimación activa. Expresa que la ley 24.521, la validez del título profesional dispuesta por el art. 7 de la CN, la autonomía universitaria ( art. 75 inc 19 CN), la Resolución de fecha 17/6/2018 del Colegio Nacional de Monserrat, la Resolución de fecha 26/7/18 del Ministerio de Educación de la Nación dejan en claro que el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba solo puede matricular a quienes detentan el título de Corredor Público Inmobiliario y no a quienes poseen el título de martillero y corredor público en tanto la institución profesional que matricula y representa a los Martilleros y Corredores Públicos en la Provincia de Córdoba es el creado por la Ley 7191. En virtud de ello sostiene que el actor carece de legitimación activa para demandar su matriculación bajo la ley 9445, y así solicita sea declarado. Opone falta de legitimación activa para representar a los potenciales clientes. Manifiesta que el demandante invoca la legitimación para representar a los potenciales clientes de operaciones inmobiliarias, alegando supuesta competencia desleal ( art. 42 CN), sin embargo expresa que carece de legitimación para promover las presentes actuaciones en representación de potenciales clientes. Destaca que no menciona precepto normativo que le otorgue la supuesta legitimación, y tampoco puede pasar por alto que invoca la afectación del art. 42 de la CN por una supuesta competencia desleal, la que según el art. 43 de la CN está en cabeza del Defensor del Pueblo de la Nación y de las asociaciones, sin haber acreditado la actora ser potencial cliente de

operaciones inmobiliarias ni una asociación en defensa de los clientes de operaciones inmobiliarias. Ofrece prueba documental. Refiere a la imposibilidad de acceder a la vía extraordinaria federal. Plantea la cuestión federal y solicita en definitiva el rechazo de la demanda con costas a la contraria. Abierta la causa a prueba, a fs. 183/186 la parte actora ofrece la que a su derecho consistente en confesional, documental, pericia informática, informativa, instrumental, exhibición, pericial contable y constatación. A fs. 271 el demandado ofrece prueba documental, informativa, testimonial. Diligenciada la prueba ofrecida y sus ampliaciones y vencido el plazo respectivo, se corren los traslados de ley para alegar, incorporándose los producidos por ambas partes. A fs.691 se ordena intervención del Ministerio Público Fiscal y a fs. 699/706 comparece la Dra. Alicia García de Solavagione, Fiscal Civil Comercial y Laboral de Primera Nominación y luego de efectuar una breve reseña de la causa en lo que hace a su intervención, efectúa un análisis de la cuestión en función del interés público que puede inferirse involucrado en los presentes dentro de los límites que expone, aclarando que no existe reproche constitucional esgrimido por las partes en contra de las leyes 9445 y 7191. Reseña a continuación los fundamentos constitucionales de la Exposición de Motivos de la ley 9445, y destaca el contenido del apartado “ Dos Profesiones Diferentes: Dos Colegios diferentes. Agrega que la discusión respecto de la constitucionalidad de la ley 9445 fue zanjada por el TSJ en el juicio que cita, y que la mayor parte del esfuerzo probatorio desplegado en autos abarca copias de resoluciones de primera y segunda instancia dictadas en diferentes causas que discuten directa o indirectamente la procedencia de la matriculación como corredor inmobiliario para ejercer la actividad de intermediación entre vendedores y compradores de inmuebles, sumado a la publicaciones realizadas en diferentes medios que prensa que traducen la subsistencia del conflicto a pesar de la resolución dictada hace años por el Máximo Tribunal de la Provincia, Sala Electoral en pleno, transcribiendo diferentes párrafos del precedente dictado en autos “ Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c. Provincia de Córdoba. S/ Amparo. Recurso Directo”, resultando facultad reservada a la magistrada al decidir la aplicación e

interpretación de la norma para definir la irregularidad o regularidad de la actividad desplegada por el Sr. Lucero como corredor público en intermediación de inmuebles. Dictado y firme el decreto de autos, pasan los presentes a despacho para resolver.

**Y CONSIDERANDO: I)** Que los representantes del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios inician demanda ordinaria en contra del Sr. Carlos Florentino Lucero. Peticionan se ordene el cese en la actividad irregular de corredor público inmobiliario que desarrolla en esta ciudad, y se abstenga de publicitar ese tipo de servicios profesionales, por incumplir las normas de la Ley 9445. En prieta síntesis, refieren según la normativa citada, para ejercer el corretaje público inmobiliario dentro de la provincia es necesario poseer título habilitante y encontrarse matriculado ante el Colegio que representan, y que el demandado a pesar de haber sido intimado para que cumpla con las previsiones de la Ley 9445, rechazó el emplazamiento. Explican que a la mencionada ley debieron someterse todos los corredores públicos desde el año 2007 (art. 1 y 2 Ley 9445), exponiendo que en función de la especificidad y jerarquización del corretaje inmobiliario, al igual de Córdoba, numerosas provincias han dictado leyes análogas, creando simultáneamente un Colegio Profesional propio específico de inmobiliarios, encargado del gobierno de la matrícula y de la fiscalización de tal actividad. Afirman que el demandado se prevalece del art. 1345 del CCyC y de la Ley provincial 7191 para justificar su falta de matriculación, pero es palmaria su inconsistencia, dado que la ley 9445 de una ley posterior y especial, con una derogación expresa de la Ley 7191, habiéndolo resuelto de ese modo unánimemente, la jurisprudencia cordobesa, por lo que articulan la demanda señalando la afectación al Colegio que representan, a sus colegas, y a los potenciales clientes. Impreso el trámite de ley, comparece el demandado y en oportunidad de contestar el traslado de la demanda solicita el rechazo de la acción con costas al actor. Niega todos y cada uno de los hechos y el derecho invocado por el actor. Manifiesta que obtuvo su título de martillero y corredor público en el Colegio Monserrat y que se matriculó bajo la ley 7191 con fecha 15/12/2006, según título obtenido, ejerciendo su profesión de Martillero Corredor Público con normalidad y apego a la ley, hasta que el 22.01.2018 recibió una intimación de la

actora para matricularse ante el CPCPI, que contestó por CD, afirmando que el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia es el único Colegio profesional que puede matricular a quienes detentan el título de Martillero Corredor Público. Destaca la legalidad de su actuar según la Ley de Educación Superior y la regularidad de su conducta desde la perspectiva de la ley 9445. Afirma que el ejercicio de la profesión de corredor público inmobiliario requiere la inscripción en la matrícula (art. 5 y 21) dejando en claro que existe la profesión de corredor público inmobiliario y que el CPCPI sólo puede matricular a quienes ostentan ese título, pero no a las personas que tienen el título de Martillero Corredor Público como profesión y título único, porque de lo contrario se violaría el art. 7 de la C.N. y el decreto 2293/1992 que estipula la regla de matriculación única. Afirma que su matriculación en el Colegio regido por la ley 7191, constituye un acto administrativo que le ha generado un derecho adquirido. Opone falta de legitimación activa para demandar su matriculación bajo la ley 9445 y para representar a los potenciales clientes de operaciones inmobiliarias alegando una supuesta competencia desleal. A su turno la Sra. Fiscal Civil Laboral y Comercial de Primera Nominación dictaminó según lo reseñado en la relación de causa remitiendo a ella en honor a la brevedad. En éstos términos quedó trabada la Litis.

**II)** Ingresando al tratamiento de la cuestión traída a resolver, cabe previamente aclarar que nuestro más Alto Tribunal ha resuelto que el juzgador no tiene la obligación de analizar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo los que sean conducentes y relevantes para decidir el caso (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; entre otros), por lo que además quedan desplazados expresamente en el caso concreto, aquellos argumentos expuestos por el demandado al alegar que no integraron la traba la litis. También se ha sostenido que no es obligación ni deber de los jueces ponderar todas las pruebas producidas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el conflicto (Fallos 274:113(2); 280:3201; 144:611), razón por la cual me inclinaré por las jurídicamente relevantes o singularmente trascendentes para determinar si es regular o no, el ejercicio del corretaje inmobiliario efectuado por el demandado con la matriculación efectuada bajo la

normativa 7191, en la provincia de Córdoba desde la aprobación y vigencia de la ley 9445. Ese análisis determinará el resultado de la demanda impetrada con el objeto que se ordene el cese de la actividad irregular de corredor público inmobiliario que desarrolla el demandado y la abstención de publicitar ese tipo de servicio profesional por incumplimiento de las previsiones de la ley 9445.

**III) Defensa de falta de legitimación activa.** A tal fin, resulta preliminar determinar la legitimación activa y pasiva, máxime frente al cuestionamiento formulado por el Sr. Lucero Carlos Florentino, y adelantando opinión, no merece recibo. Doy razones.

La legitimación sustancial constituye uno de los requisitos de la acción. Sin pretender reiterar las arduas discusiones que se han suscitado en torno al concepto de tal figura, basta con señalar que la legitimación sustancial es el requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para contradecir (legitimación pasiva) y para pretender (legitimación activa) respecto de la materia sobre la cual versa el juicio.- Autorizada doctrina explica que la legitimación para obrar (activa o pasiva), es "la demostración de la existencia de la calidad invocada, que es activa cuando se refiere al actor y pasiva cuando al demandado." (ALSINA, Hugo, Tratado de D. Procesal Tomo I Parte General, pg.388, Ediar).-

Al trasladar dichos conceptos a la cuestión controvertida, resulta palmario que la legitimación activa y pasiva se encuentra corroborada en autos, desde que la parte actora mediante sus representantes legalmente designados como Presidente y Secretario del Directorio del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (ver Resolución N° 19 del 19/5/2017), inició la acción con fundamento en lo dispuesto por la Ley 9445, siendo persona jurídica de derecho público no estatal, con la finalidad prevista en la ley de defender la actividad profesional, y cuyo patrimonio se integra con los derechos y tasas de inscripción en la matrícula que otorga el Colegio Profesional (art. 26, 27,29). Asimismo, entre los deberes y atribuciones del Directorio, dispone expresamente la ley, defender los derechos e intereses profesionales legítimos,

denunciar el ejercicio ilegal de la profesión y cumplir y hacer cumplir con las disposiciones de dicha ley (art. 37).

Se suma a ello, que el objeto de la pretensión incoada no es la matriculación del Sr. Lucero bajo los términos la ley 9445. Repárese que de la lectura de la demanda obrante a fs. 1/5 bajo el titulado “OBJETO –PRETENSIÓN peticionan se ordene “ *...el cese de la actividad irregular de corredor público inmobiliario...*”, “*... y la abstención de publicitar ese tipo de servicio provincial por incumplir con las previsiones de la Ley 9445*”, y de corroborarse los extremos fundantes en el conflicto planteado, subyace un interés público de relevancia indiscutible con proyección a la sociedad, donde no resultan ajenos los potenciales clientes de operaciones inmobiliarias, en el contexto referenciado.

Máxime si entre las funciones y objetivos de que le asigna a los colegios profesionales las respectivas leyes de colegiación, está la de combatir el ejercicio ilegal de la profesión.

Se ha señalado que la Constitución Provincial de 1987, confirió jerarquía constitucional a los colegios profesionales, los que no solo actúan en protección de los intereses sectoriales que representan, sino que esencialmente despliegan en nombre del Estado, una función pública inexcusable que los convierte en los primeros guardianes del correcto ejercicio de la profesión( Cfr. Sesín Domingo Juan, Chiacchiera Castro Paulina R, “Los Colegios Profesionales Régimen Jurídico Público”, Rubinzal Culzoni Editores, pág. 7).

En definitiva, conforme lo analizado, la defensa de falta de legitimación activa articulada por el demandado se rechaza. Así decido.

**IV) Cuestiones no controvertidas.** Zanjada la cuestión preliminar, es preciso señalar que no resulta cuestión controvertida que el Sr. Lucero Carlos Florentino ha cursado la carrera en el Colegio Universitario Monserrat y obtenido el título de “Martillero Corredor Público” según documental obrante a fs.39. Tampoco se encuentra controvertido que el demandado ejerce el corretaje inmobiliario y que solo se encuentra matriculado en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba. Ello surge de la contestación de la demanda y del reconocimiento efectuado a fs. 189/190 de la documental aportada por la parte actora de fs. 81/104, entre las que se encuentra las

impresiones de imágenes y publicaciones extraídas del dominio web <http://www.carloslucero.com.ar>, las fotografías del frente del local comercial ubicado en Av. Colón 350 3 piso de esta ciudad, la constancia de inscripción ante Afip en servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución como da cuenta la presentación, entre otras. Se suma a ello, que en el devenir del proceso también se acreditó conforme surge acta de constatación incorporada a fs. 570/571 labrada por el Escribano Carlos Atilio Marchiaro según testimonio Escritura Número sesenta y ocho del diez de junio de dos mil diecinueve, que en el domicilio sito en Boulevard Guzmán N°163 de Barrio Centro de esta ciudad, ubicado entre los dos inmuebles individualizados con los N° 161 y 169, existe en el nivel superior una ventana balcón con reja que tiene fijado un cartel rectangular con la leyenda “INMOBILIARIA CARLOS F LUCERO. SERVICIOS INMOBILIARIOS MP 04-2527/ P.T. 06.648 VENDE 4282254 carloslucero@hotmail.com”.

**V) Cuestiones Controvertidas.** A partir de lo analizado anteriormente, queda fijada como cuestión controvertida y núcleo de la discusión, si la actividad profesional en el corretaje inmobiliario desplegada por el demandado bajo la matriculación otrora efectuada en los términos de la ley 7191, es irregular desde la vigencia de la ley 9445, pues tampoco se objeta autos anomalía alguna en relación al sistema de títulos de la Ley de Educación Superior, como lo analiza el demandado al contestar el traslado de la demanda.

En dicha senda resulta oportuno señalar que aprobada la ley 9445 desde el año 2007, y superado con éxito de test de constitucionalidad, no hay duda alguna que quien pretenda ejercer la actividad de corredor debe inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente y cumplir con los demás requisitos que impone la reglamentación local (art. 33 Ley 9445). Además, entre los diferentes precedentes acompañados como prueba documental a la causa, resulta determinante el emanado del Alto Cuerpo Provincial al zanjar la constitucionalidad la Ley 9445, al enfatizar que “... responde plenamente a los principios axiales de todo sistema jurídico de razonabilidad, proporcionalidad o congruencia, toda vez que se erige como un patrón de valoración decisivo de la constitucionalidad de todo acto de reglamentación o restricción de derechos dictados en



*nuestro Estado de Derecho por imperio del art. 28 de la Constitución Nacional. Lo expresado conduce 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, como medio idóneo y proporcionado para delegarle el gobierno y control de la matrícula de la actividad de corretaje inmobiliario” (TSJ Sala Electoral y Compet. Orig. Auto nro.31 del 08-08-2013, en “Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba, S/Amparo. Recurso Directo, firme por rechazo del Recurso Extraordinario ante la CSJN con fecha 09/06/2013-1761/2014/RHI).*

En prieta síntesis, se extrae de la doctrina del Alto Tribunal Provincia cuya copia concordada ha sido incorporada a fs. 105/132 que la creación del Colegio de Corredores Inmobiliarios mediante la Ley 9445, no resulta violatorio de derecho constitucional alguno, pues los Colegios Profesionales son una creación legal, que la Provincia en calidad de titular de las potestades públicas, puede instrumentar, como así también que el mentado Colegio se presenta como medio idóneo para asumir por delegación legal el gobierno y control de la matrícula de esta actividad profesional, lo que sumado a la diferenciación que hace la misma de la profesión de Martilleros y Corredores con singularización de la actividad del Corredor Inmobiliario, conduce a afirmar que no cabe cuestionar la razonabilidad de la Ley 9445.

Sin embargo, pese la claridad y contundencia esbozada en dicho pronunciamiento donde se analizara también la diferenciación entre Martilleros y Corredores, el eje del conflicto suscitado continuó y con posterioridad a dicho precedente, se analizó nuevamente en otros precedentes, entre ellos “ *Mattone Emiliano c/ Centro Comercial Costanera SA. Ordinario*”- Expte 2482218/36, incorporado en copia a fs. 159/180; “*Urcegui Gustavo Adolfo c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, Amparo*- Expte N° 5689223”, “*Isola Jerónimo Oscar c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba*- Expte 58312922”, “*Prato Marcelo Rodolfo Gustavo y otro c/Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, Amparo*- Expte 6494568”, según da cuenta los

respectivos dictámenes del Ministerio Público Fiscal incorporados a fs. 238/249, 252/262 y 558/561.

Dichos argumentos, son además compartidos por la Suscritpa, pues efectivamente resulta incuestionable el poder de policía provincial en materia de profesiones y la creación de colegios, y según lo normado en el 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.

De manera expresa el artículo referenciado señala; *“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.

Además, ha señalado con anterioridad el 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 esas 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. Esos 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, explicitando que: *“... 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."*

Por lo tanto, a partir de la ley 9445 (sancionada con fecha 28/11/2007, promulgada el 14 de diciembre y publicada el 19 del mismo mes y año), quedó derogada las disposiciones de la Ley 7191, particularmente en el capítulo segundo denominado corretaje inmobiliario, relativo al núcleo de la controversia de autos, por lo que no hay duda alguna que a partir de la sanción de aquella ley, todos aquellos que quieran ejercer la profesión de corretaje inmobiliario entre otros recaudos, deben inscribirse en la Matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios que creó la ley, coherente también con la hermenéutica teleológica de la norma, y al no efectivizarlo el demandado, se concluye que el mismo se encuentra ejerciendo dicha actividad de manera irregular.

Repárese que la doctrina elaborada por el Alto Cuerpo resulta determinante en la suerte de este pleito, pues si bien es cierto que los fallos del Tribunal Superior no son vinculantes para los jueces inferiores, resulta de aplicación la ya tradicional jurisprudencia de la Corte conforme a la cual *"son arbitrarias las sentencias de tribunales inferiores que se apartan de los precedentes de la Corte, sin aportar nuevos argumentos que justifiquen modificar la posición sentada por el tribunal, en su carácter de intérprete supremo de la Constitución y de las leyes dictadas en su consecuencia"* (Cfr. María Mercedes Serra: "Procesos y Recursos Constitucionales", pág. 149, citando Fallos: 212-51). Por aplicación de ese principio, tanto la doctrina cuanto la jurisprudencia tienen sentado que es anulable la sentencia que *"no se ajusta a la reiterada y uniforme doctrina del superior sobre el punto en debate, sin aportar nuevos argumentos que lo justifiquen"* (Palacio - Alvarado Velloso: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", t. 2, pág. 89).

Además, si bien los pronunciamientos del Tribunal Superior son obligatorios sólo para el caso concretamente fallado, tienen un valor orientador en casos análogos para los tribunales inferiores -siquiera por razones de economía procesal- salvo que se agreguen nuevos argumentos que puedan variar el precedente.

Muestra acabada de ello, es la jurisprudencia posterior acuñada como consecuencia de

aquella, en donde se reitera la diferencia que el precedente postula en orden a las profesiones de Martillero y Corredor Público, más la razonabilidad en el dictado de aquella ley.

Se ha puntualizado en la causa “Urcegui” - confirmada a la postre por la CC2da Civil-, que: *“...Así las cosas, al iniciar la tarea propuesta nos hallamos con que, ciertamente, los autores al desarrollar y analizar las funciones y el rol que atañe a martilleros y a corredores advierten las diferencias que los distinguen. En efecto, la doctrina destaca que mientras el martillero actúa por mandato o como auxiliar de la justicia, propone las cosas destinadas a la venta haciéndolo a viva voz y en forma pública aceptando sin excepción la mayor oferta; el corredor actúa con más libertad, en forma privada y directamente con el posible comprador.” “..Por otra parte, se ha dicho que bajo el nombre de corredor se comprende a quien profesionalmente se interpone entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la celebración de contratos.... pero su actividad intermediadora constituye el contenido de una prestación que el corredor debe a su comitente en virtud de una relación o de un contrato de mediación o corretaje, distinto y autónomo respecto del contrato de cuya promoción se ha encargado”. De tales conceptos luce claro que la actividad del martillero formaliza el contrato de compraventa entre las partes mientras que la del corredor es meramente intermediaria, facilitadora del acuerdo de voluntades. Respecto a este último no existe ni representación ni mandato, son los interesados los que concluyen el contrato. Asimismo vale poner de manifiesto que el martillero ejerce sus funciones en forma pública mientras que las del corredor son fundamentalmente secretas. A la luz de tales consideraciones, cabe colegir, como ha sido motivo de reflexión en la doctrina, que las actividades de uno y otro son bien distintas. Tal distinción se ve reflejada en la legislación. En efecto, ya desde la sanción del Código de Comercio en su versión original se 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 inhabilitaciones, matriculación, obligaciones, derechos y prohibiciones, funciones propias y disposiciones comunes aunque salvando su singularidad en el art. 10 cuando se ocupaba de distinguir las actividades propias del martillero y las del corredor. Sin embargo, repárese que aún así en el art. 2 aclaraba expresamente que la matrícula de martillero no suplía la de corredor público, dando como claras las diferencias de las actividades desarrolladas.”*

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"*.

Desde tal perspectiva se encuentra acuñado que el corredor inmobiliario debe estar dotado de una legislación y de una colegiación especial pues *"...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 supe 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."

De manera similar también se ha expedido la Cámara Civil y Comercial de 2° Nominación en autos *"Isola Oscar c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba Amparo Expte 5831292, Sentencia N° 88 del 26/8/19* y en autos *"Urcegui Gustavo Adolfo c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba Amparo Expte 5689223, Sentencia N° 90 del 28/8/2019, según*

consulta del SAC y cuyas copias fueron incorporadas respectivamente a fs. 634/642, 643/649.

Y por cierto, no consta acreditado en autos, resolución favorable al recurso de casación articulado cuya copia fuera incorporada por el demandado a fs. 657/689.

Se suma a ello, la reciente confirmación por el Tribunal de Alzada de la medida cautelar que ordena al Colegio de Martilleros de la Provincia de Córdoba aclarar en todas sus declaraciones, informaciones, publicaciones y demás formas de comunicación que aquellas personas que quieran ejercer la profesión de corredor público inmobiliario, en la provincia de Córdoba, deben inscribirse en la matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, conforme lo dispone la Ley 9445.( Ver CC1era, Auto Número 251, 01/10/2019. en autos “Colegio Profesional De Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba C/ Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba - Ordinario – Otros. Expte. N° 6797727, publicada en Novedades Judiciales, Jurisprudencia – Civil y Comercial, 29/11/2019).

De ello se colige, que aún el esfuerzo argumentativo del demandado, y las pruebas aportadas en la causa entre ellas la documental de fs. 40/57,288/289, informativa, y absolución de posiciones obrante a fs. 398/399, resultan insuficientes por sesgadas e incompletas para modificar el resultado anticipado. Máxime cuando en el sistema constitucional argentino, no hay derechos absolutos y todos están subordinados a las leyes que reglamenten su ejercicio, sumado a que ha sido razonable el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico para adecuarse a los recaudos establecidos en normativa vigente desde el año 2007, y hacer posible el ejercicio de facultades indispensables para armonizar los derechos y garantías individuales con las conveniencias generales que motivaron la sanción de la ley 9445, la que encuentra una razón más que trascendente que le otorga validez y motiva su existencia y a la que debió ajustarse el demandado en lo relativo al correjate inmobiliario.

**VI)** En consecuencia, rechazada la defensa de falta de legitimación activa incoada por el demandado y acreditada la actividad irregular del correjate inmobiliario sin encontrarse

matriculado conforme lo dispuesto por la ley 9445, corresponde admitir la demanda incoada por el Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba en contra del Sr. Lucero Carlos Florentino, quien deberá cesar de inmediato en el ejercicio de la intermediación inmobiliaria en Córdoba y abstenerse de publicitar ese tipo de servicio profesional, bajo apercibimiento de pasar los antecedentes a la justicia del crimen.

**VII) Costas.** Dicho instituto procesal se lo puede definir “...*como los gastos procesales que tienen al proceso como causa inmediata y directa su producción...*” (Loutayf Ranea, Roberto G., "Condena en costas en el proceso civil", ed. Astrea, Bs. As. 2000, pàg.1). Nuestro Código de Procedimientos establece en el art. 130, como principio general, el sistema automático, que funda la carga de las costas en el hecho objetivo del vencimiento y en el caso concreto no encuentro razones que justifiquen el apartamiento de dicho principio, máxime cuando la jurisprudencia en los diferentes precedentes es absolutamente clara. En definitiva y conforme al resultado arribado, las costas se imponen al demandado. A los fines de la regulación de honorarios de los letrados contrarios al vencido, y no resultando susceptible de apreciación pecuniaria el objeto de la demanda incoada, estimo razonable regular en conjunto y proporción de ley los emolumentos de los Dres. César Mariano Briña, Nicolás Alberto Bergesio e Ignacio Andrés Sabaini Zapata en la suma de pesos dieciocho mil novecientos veinticinco con ochenta ctvos ( \$18.925,80), equivalentes al mínimo de 15 jus según lo dispuesto por el art. 36 del Código Arancelario, con más el 21% en concepto de IVA para cada profesional a determinarse en la oportunidad de su percepción, según condición tributaria acreditada en autos.

No corresponde regular honorarios en esta oportunidad a los Dres. Alfonso Buteler y Miguel Ángel Ortiz Pellegrini Moran atento lo dispuesto por el art. 26 del CA, interpretado en sentido contrario.

Por todo ello, oída la Sra. Fiscal, lo dispuesto por la ley 9455, art. 130, 327 del CPCC, y art. 26 y 36 del CA:

**RESUELVO:** 1º) Rechazar la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por el



demandado. 2°) Admitir la demanda incoada por el Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, en contra del Sr. Lucero Carlos Florentino, quien deberá cesar de inmediato en el ejercicio de la intermediación inmobiliaria en Córdoba y abstenerse de publicitar ese tipo de servicio profesional por incumplir con las previsiones de la ley 9445, bajo apercibimiento de pasar los antecedentes a la justicia del crimen. 3°) Imponer las costas al demandado. 4°) Regular de manera definitiva, en conjunto y proporción de ley los honorarios de los Dres. César Mariano Briña, Nicolás Alberto Bergesio e Ignacio Andrés Sabaini Zapata en la suma de pesos dieciocho mil novecientos veinticinco con ochenta ctvos (\$18.925,80), con más el 21% en concepto de IVA para cada profesional a determinarse en la oportunidad de su percepción, según condición tributaria acreditada en autos. 5°) No regular en esta oportunidad los honorarios de los Dres. Alfonso Buteler y Miguel Ángel Ortiz Pellegrini Moran, atento lo dispuesto por el art. 26 del CA, interpretado en sentido contrario. Protocolícese, hágase saber y dese copia.

Texto Firmado digitalmente por:

**GONZÁLEZ Laura Mariela**

Fecha: 2019.12.04