



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

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

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 238 DEL 25/11/2020

CAMARA APEL CIV. Y COM 2a

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 238

Año: 2020 Tomo: 7 Folio: 1992-2003

SENTENCIA NUMERO: 238.

En la ciudad de Córdoba, a los veinticinco días del mes de noviembre de dos mil veinte, de conformidad al régimen de emergencia sanitaria y lo establecido en el Acuerdo Reglamentario N° 1622, Serie "A", del 12/04/20 y Resolución de Presidencia N° 45, del 17/04/20, su Anexo N° II, en especial, Puntos I, d) y II, 2.5 y 2.6, se procede por los Señores Vocales de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta Ciudad, a dictar sentencia en estos autos caratulados: **"COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) C/ LUCERO, CARLOS FLORENTINO – ORDINARIO – OTROS " (EXPTE. 7567701)** venidos a este Tribunal de Alzada en virtud de sendos recursos de apelación incoados de manera fundada por los Dres. César Mariano Briña y Nicolás Alberto Bergesio, por su propio derecho, y por la demandada, ambos en contra de la Sentencia Número Doscientos Cuarenta, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, dictada por la Señora Juez titular del Juzgado de Primera Instancia y Décimo Quinta Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad de Córdoba, Dra. Laura Mariela González, por la cual se dispusiera: **"RESUELVO: 1º) Rechazar la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por el demandado. 2º) 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. 3º) Imponer las costas al demandado. 4º) 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. 5º) No regular en esta oportunidad los honorarios de los Dres. Alfonso Buteler y Miguel Ángel Ortiz Pellegrini Morán, atento lo dispuesto por el art. 26 del CA, interpretado en sentido contrario. Protocolícese, hágase saber y dese copia."**

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

- 1.- **¿Procede el recurso de apelación incoado por los Dres. César Mariano Briña y Nicolás Alberto Bergesio y por la parte demandada?**
- 2.- **¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?**

Efectuado el sorteo de ley, la emisión de los votos resulta en el siguiente orden: **1º) Dra. Delia Inés Rita Carta de Cara, 2º) Dr. Fernando Martín Flores y 3º) Federico Alejandro Ossola.**

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

I. Contra la Sentencia Número Doscientos Cuarenta (fs. 732/745 vta.), dictada por la Sra. Juez titular del referido Juzgado, interponen recurso de apelación los letrados de la parte actora, fundado en el mismo acto de su interposición (fs. 752/754 vta.), siendo concedido en los términos del art. 121 Ley 9459 (fs. 755); y el demandado (fs. 746), concedido conforme surge de fs. 747.

Radica los autos en esta Sede, expresa agravios el demandado (fs. 776/798 vta.), los que son respondidos por el apoderado de la parte actora, Dr. César Mariano Briña, en la presentación obrante a fs. 813/823 vta.

A fs. 831/833 vta. emite su dictamen la señora Fiscal de las Cámara Civiles, Comerciales y Laborales.

Dictado el decreto de autos (fs. 836) y firme (según e cédula generada), queda la causa en estado de resolver.

II. La sentencia bajo examen contiene una adecuada relación de causa que satisface las exigencias legales, por lo que a ella se efectúa remisión.

III. Expresión de agravios de los Dres. César Mariano Briña y Nicolás Alberto Bergesio (art. 121 CPCC).

El memorial de agravios de la apelación por derecho propio incoadas por los letrados de la actora admite el siguiente compendio:

Explican los impugnantes que en la Sentencia bajo recurso se estima que por no resultar susceptible de apreciación pecuniaria el objeto de la demanda incoada, correspondía regular el equivalente al mínimo de 15 Jus, según lo dispuesto por el art. 36 del Código Arancelario. Que, por un lado, es incorrecto establecer los estipendios en el mínimo legal (al respecto, valoran las etapas cumplidas y labores desarrolladas, el valor y eficacia de la defensa, la novedad y complejidad de las cuestiones planteadas y problemas jurídicos debatidos y el éxito obtenido y el valor de los precedentes) y, por el otro, que de aplicarse el mínimo debió ser el de 20 Jus para los juicios ordinarios y no el mínimo de los juicios abreviados. Además, refieren que se omitió fijar el arancel del art. 104 inc. 5 Ley 9459, peticionado en su oportunidad.

IV. Recurso de apelación del demandado:

El memorial de agravios de la apelación incoada por la parte demandada, admite el siguiente compendio:

Primer agravio. El demandado no ejerce la “intermediación inmobiliaria” de modo IRREGULAR. La Sentencia confunde “profesión” con “actividad”.

Luego de transcribir fragmentos de la resolución explica que el razonamiento de la sentencia es el siguiente: Que el CPCPI plantea que se ordene el cese del ejercicio del corretaje inmobiliario por parte del demandado y que se abstenga de publicitar sus servicios al no estar matriculado bajo Ley 9445; que la Ley 9445 crea el CPCPI y es la única que habilita el ejercicio del corretaje Inmobiliario en la Provincia de Córdoba, en tanto deroga la Ley 7191 en este aspecto; que el demandado no está colegiado bajo la Ley 9445, sino bajo Ley 7191; y que el demandado ejerce el corretaje inmobiliario irregularmente y que, por ello, la demanda procede.

Refiere que le causa agravio a su representado que el *a quo* asimile -en los hechos- dos términos técnicos que resultan claramente diferentes. Que la sentencia confunde la expresión “corretaje inmobiliario” dándole un alcance amplio, que no tiene dentro del marco de la Ley 9445. Para explicar esto, dice que corresponde tener presente que la referida Ley 9445 regula el ejercicio de una profesión determinada, denominada corretaje inmobiliario y que la Provincia de Córdoba tiene la debida competencia para hacerlo en función de tratarse de una facultad no delegada a la Nación, y emerger explícitamente del art.37 de la Constitución Provincial. Afirma que ello no está discutido ni controvertido en autos. Hace foco en que esa ley de colegiación regula el ejercicio de una profesión determinada y denominada corretaje inmobiliario. Insiste en que la expresión corretaje inmobiliario a la que hace mención la Ley 9445, como Ley de Colegiación (art. 37 Const. Pcial.) es una profesión, y no una actividad en abstracto. Que ese es el correcto significado y alcance de la expresión “corretaje inmobiliario” contenida en la Ley 9445; en tanto es la actividad profesional o incumbencia propia y esencial de la profesión cuyo título oficial y con validez nacional es Corredor Público Inmobiliario (CPI). Amplía sus argumentos y dice que la expresión “corretaje inmobiliario” utilizada en el marco de la ley 9445, que regula el ejercicio de una profesión determinada, sólo puede implicar o hacer referencia a la profesión de corredor público inmobiliario, o a la actividad profesional / incumbencia propia y derivada de dicha profesión. Que la actividad genérica de “corretaje inmobiliario”, entendida alcance amplio y no ceñida a una profesión determinada, es la “intermediación inmobiliaria” y ello no es una actividad exclusiva y excluyente de la profesión de corredor publico inmobiliario, sino que es una actividad / incumbencia compartida con la profesión de martillero corredor público (MCP), que es precisamente la profesión de nuestro representado. Que, por lo tanto, del hecho no controvertido y relativo a que el demandado realiza “intermediación inmobiliaria” no se deduce que dicha actividad sea “irregular”, en tanto es martillero corredor público matriculado bajo Ley 7191, única Ley de colegiación relativa al ejercicio profesional de los MCP. Aclara que su representado no ejerce irregularmente la profesión de corredor público inmobiliario, sino que ejerce válidamente la profesión de martillero corredor público.

Refiere que los colegios o consejos regulados por el art. 37 de la Constitución Provincial agrupan a profesionales y no a quienes desempeñan la misma actividad. Que la Carta Magna local autoriza la creación de personas públicas no estatales para agrupar a profesionales que tengan el mismo título y no a quienes realizan una determinada “actividad”, como dice la *a quo*.

Reitera que no puede sostenerse que la actividad de intermediación inmobiliaria realizada por el demandado, sea “irregular” en tanto se trata de una incumbencia profesional propia de su título / profesión de martillero corredor público, que requiere de la matriculación bajo la ley 7191 para ejercer válidamente en la provincia de Ley Córdoba.

Segundo agravio: Violación de las incumbencias profesionales de la profesión de Martillero Corredor Público. No pretende ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario (CPI) sino que se ejerce la profesión de Martillero Corredor Público (MCP).

Afirma que la parte actora no ha cuestionado las incumbencias derivadas del título de Martillero Corredor Público; y esto es dirimente para resolver la cuestión litigiosa; y, que, sin embargo, el Tribunal de grado ha pasado por alto - inexplicablemente y sin fundamento alguno - esta circunstancia esencial, que torna a la sentencia en nula de forma manifiesta. Que el razonamiento de la sentencia concluye en que el ejercicio de la intermediación inmobiliaria, a partir de la Ley 9445, sólo puede hacerse estando matriculado en la entidad profesional creada por este Ley. Que dicho razonamiento enerva el valor del título de Martillero Corredor Público. Dice que la antijuridicidad del resolutorio es patente en tanto considera que las provincias al dictar leyes que regulen las profesiones liberales no pueden enervar el valor del título emitido por una Universidad -público o privado- con validez Nacional.

Afirma que la sentencia atacada, al concluir en que el demandado, en su carácter de Martillero Corredor Público matriculado bajo Ley 7191, ejerce de modo irregular la intermediación inmobiliaria, produce el enervamiento inconstitucional del referido título universitario, prohibir una incumbencia propia del título. Que la sentencia reconoce que con el dictado de la Ley 7191 el MCP podía intermediar en materia de bienes inmuebles, sin embargo, sostiene “incorrectamente” que esa incumbencia profesional ha quedado derogada por la Ley 9445.

Que, en virtud de lo expuesto, resulta patente la procedencia del agravio invocado, habida la prohibición consagrada en la sentencia (que no surge de la Ley 9445) para que el poseedor del título de MCP o el equiparado por ley pueda intermediar en materia de bienes inmuebles y ello violenta el límite del poder de policía provincial en lo referido a profesiones liberales.

Tercer agravio: La sentencia es inconstitucional por violación de las incumbencias profesionales, que constituyen materia federal.

Continúa explicando que le causa agravio a su parte que la sentencia sostenga que las incumbencias profesionales de los MCP para intermediar en materia inmobiliaria han quedado derogadas con la ley 9445. Que incurre en el vicio denunciado cuando sostiene que el actor –Martillero Corredor Público- es colegiado bajo la ley 7191 y no puede intermediar en materias de bienes inmuebles, porque esa competencia de un MCP habría quedado derogada por la ley 9445.

Ello –dice- muestra el yerro jurídico en que incurre la sentencia atacada dado que lo que un profesional puede hacer se deriva de su título y no de lo que pueda prescribir una legislación provincial. En virtud de ello, el actor se encuentra habilitado por su título de MCP (o por su equiparación legal) para intermediar en materia de bienes inmuebles y no es necesario matricularse bajo la ley 9445 dado que dicho cuerpo normativo regula la actividad de los poseedores del título de Corredor Público Inmobiliario (CPI), que es otro título y, por ende, otra profesión.

Valora que la Ley 24.521 sancionada por el congreso de la nación y afirma 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 correspondiente con este título (art. ii ley 7191). Concluye -a mérito del razonamiento que expone- que para la Ley 24.521 existe una correspondencia total entre la formación académica recibida, el título habilitante y las actividades para las que el profesional tiene competencia.

Que el Ministerio de Educación de la Nación pone de resalto que sólo las universidades establecen las competencias de un título. Que de ello se deriva la prohibición a las provincias para determinar las incumbencias profesionales y menos aún de los Colegios profesionales.

Cuarto agravio: La correcta interpretación del art. 58 de la Ley 9445 – Alcance de la “derogación” de la Ley 7191.

Esto causa agravio a nuestro representado, afirma, en tanto no es cierto que la ley 9445 haya derogado lo relativo al corretaje inmobiliario en la ley 7191, y tampoco es válida la interpretación “finalista” que realiza la sentencia respecto de la ley 9445. Que se trata de una Ley de Colegiación, referida a una “profesión determinada”, que es la de Corredor Público Inmobiliario (una especie dentro del género “corretaje” según el propio T.S.J.), por lo que afirma que deberíamos preguntarnos qué es lo que puede derogar el art.58 de la Ley 9445 respecto de la Ley 7191. Para ello parte de la “finalidad” que tiene esta Ley 9445, que es precisamente regular el ejercicio profesional de la Profesión de Corredor Público Inmobiliario (CPI); y no regular la “actividad de intermediación inmobiliaria desvinculada de una profesión determinada”, como ha interpretado equivocadamente la sentencia, al referir a una “coherencia con la hermenéutica teleológica de la norma”. Que, por lo tanto, la Ley 9445 no se refiere a Martilleros Corredores Públicos, sino sólo a Corredores Públicos Inmobiliarios.

Insiste en que la Ley 9445 refiere el “ejercicio del corretaje inmobiliario”, que es el ejercicio de la “profesión de corretaje inmobiliario” y no la “actividad de intermediación inmobiliaria desvinculada de la profesión”. Valora artículos de la ley 9445 que -según su criterio- refuerzan su postura. Concluye en que el art.58 de la Ley 9445 permite que “transitoriamente” desaparezca el “monopolio” de matriculación de los MCP en el ámbito de la Provincia de Córdoba, que naturalmente tiene el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, en base al art.37 de la Const. Provincial y a la Ley 7191. En otras palabras, “deroga transitoriamente” la exclusividad de la matriculación de los Martilleros Corredores Públicos prevista en la Ley 7191 para ser compartida por la entidad actora y por el lapso de 180 días desde la promulgación de la Ley 9445. Que esa derogación transitoria perdió efectividad a mediados del año 2008.

Quinto agravio: Vigencia actual de la Ley de Colegiación de los MCP (7191) y su violación por parte de la Sentencia.

Afirma que la Ley 7191 se encuentra plenamente vigente en todos sus aspectos. Y que, en este punto, causa agravio a su parte, el razonamiento del tribunal de grado que exige la matriculación bajo Ley 9445 para poder ejercer la intermediación inmobiliaria de modo “regular”. Que esa exigencia o requisito para tornar “regular” el ejercicio de la intermediación inmobiliaria implica desconocer la vigencia de la Ley 7191, y precisamente su exclusividad en la matriculación de quienes quieren ejercer la profesión de Martillero Corredor Público, como es el demandado. Que el art. 11 de la Ley 7191 expresa que “Todos los Martilleros y Corredores Públicos que ejerzan su actividad en el ámbito provincial, deberán inscribirse en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba organismo que ejercerá el gobierno de la matrícula” y que ese precepto normativo mantiene vigencia por no haber sido derogado por el art. 58 de la Ley 9445. Que tampoco podría hacerlo porque estaría enervando el título de MCP. Que al señalarse en la sentencia

que el demandado, MCP, inscripto bajo la matrícula de la Ley 7191, debe inscribirse bajo la Ley 9445 para ejercer las competencias que se derivan de su título; se está transgrediendo lo que prescribe el art. 11 de la Ley 7191 que obliga a todos los MCP a inscribirse en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos (CPMCP).

Reitera, los MCP sólo podían matricularse bajo Ley 9445 dentro de un período inicial de 180 días desde la vigencia de la Ley 9445 según los arts.54, 55 y 56 de dicha norma. Que, ello fue así, como una opción para los MCP que sólo ejercían dicha actividad, y no tenían el título específico de CPI.

Ratificar que no puede haber ningún poseedor del título único de MCP con matrícula de la Ley 9445 (salvo el supuesto excepcional del art. 55 de dicha ley) y ello implica una palmaria contradicción del resolutorio atacado dado que si de acuerdo al art. 11 de la ley 7191 todos los MCP deben matricularse en el CPMCP, no puede obligarse al demandado a matricularse en el CPCPI, dado el título de MCP que ostenta, y menos se lo puede someter al poder de policía de la demandada.

Sexto agravio: El Tribunal superior de Justicia no razonó dividiendo la profesión de martillero y de corredor sino precisando la actividad profesional de dicha profesión única.

Que el Tribunal Superior de Justicia sólo ha precisado diferencias entre las incumbencias propias del Título de Martillero Corredor, distinguiendo la actividad propia del martillaje de la actividad propia del corretaje. Y que tal diferenciación la realiza para justificar que a partir de dicha distinción, es posible, válido y legítimo exista “otra profesión” específica, cómo es el Corredor Público Inmobiliario, que tenga su propia entidad provincial para colegiarse, como es la actora.

Pero que de ningún modo puede concluirse en que el TSJ dispuso una “división” del título de Martillero Corredor Público, puesto que ello no fue parte de la litis del amparo donde se produjo el pronunciamiento citado, que sólo trató sobre la constitucionalidad de crear un Colegio Profesional para la profesión de Corredor Público Inmobiliario.

Séptimo agravio: no existe ninguna prohibición legal ni constitucional para que el Martillero Corredor Público pueda intermediar en materia inmobiliaria.

Destaca que no puede basarse en la Ley 9445 dado que ella se refiere a los poseedores del título de CPI. Que, si el razonamiento es que el demandado perdió esa incumbencia al dictarse la ley 9445, la sentencia es inconstitucional (y no la ley 9445 que crea el CPCPI) dado que una ley provincial no puede enervar el valor del título de MCP, que además de ser competencia federal, tiene validez y alcance nacional.

Octavo agravio: Para ejercer la profesión de CPI es necesario tener el título de CPI, único título habilitante para ello.

Dice que le causa agravio a su representado que el *a quo* concluya que para ejercer “regularmente” la intermediación inmobiliaria, el demandado debe matricularse bajo Ley 9445. Que dicho razonamiento es incorrecto y además legalmente imposible, puesto que el demandado no tiene el título habilitante previsto por la Ley 9445 que es el de Corredor Público Inmobiliario, y ya no rigen las cláusulas transitorias de equiparación de títulos previstas en los arts. 55 y 56 de la Ley 9445. Que el demandado tiene el título de Martillero Corredor Público, y para ejercer válidamente su profesión y todas sus incumbencias sólo tiene una obligación legal, que es la de matricularse en el Colegio que agrupa, representa y controla profesión de Martillero Corredor Público. Que no puede - legalmente- matricularse bajo Ley 9445 porque no tiene el título habilitante que dicha Ley prevé. Que, por esa razón, la demanda debe rechazarse y la sentencia anularse, por violar la exigencia del título habilitante previsto en la Ley 9445. Valora la legislación de otras provincias.

Noveno agravio: Procedencia de la excepción de falta de legitimación activa y pasiva opuesta.

Explica que la sentencia rechaza la defensa de falta de legitimación opuesta por al considerar que la “actividad” de intermediación inmobiliaria - tras la derogación de la Ley 7191 por la Ley 9445 - requiere de matrícula bajo Ley 9445, y que, por ello, se encuentra acreditada la legitimación activa de la actora, y la pasiva del demandado, en cuánto ejerce la intermediación inmobiliaria. Transcribe el considerando tercero de la sentencia recurrida y dice que es incorrecto el razonamiento, carente de fundamento legal y además violatorio de la Ley 7191, la propia Ley 9445 y la Ley Nacional Nro.24.521, como así también del art. 37 de la Constitución Provincial. Que la Ley 9445 es una Ley de Colegiación que con base en el art.37 de la Constitución Provincial crea una entidad profesional para agrupar y defender los intereses de profesionales con título universitario determinado, Corredor Público Inmobiliario, y para ejercer “por delegación provincial” el poder de policía sobre “esa” profesión determinada (CPI). Que ha quedado demostrado que el demandado no tiene el título de Corredor Público Inmobiliario, sino el de Martillero Corredor Público. Que ha quedado demostrado que - conforme las incumbencias propias del Título de Martillero Corredor Público, la intermediación inmobiliaria constituye un ejercicio de la profesión de MCP de modo regular, en la medida que se tenga la

matrícula bajo Ley 7191. Ello surge de la Ley 7191 -no derogada por Ley 9445- y de la Ley Nacional Nro.20.266, modificada por Ley 25.028 - como así también del art.42 de la Ley Nacional Nro.24.521 de Educación Superior. Que, por esta razón, la actora (CPCPI) no puede exigir matriculación, ni fiscalizar, ni controlar a los MCP dado que: a) Se trata de otra profesión cuyas incumbencias surgen del título y b) bajo la Ley 9445 sólo pueden matricularse los que posean el título de CPI y, por ende, no puede matricular al demandado.

Décimo agravio: se viola la validez nacional del título.

Afirma que le causa agravio a su representado que se sostenga en la sentencia atacada que el demandado no ejerce de modo regular la intermediación inmobiliaria, y que por ello debe cesar en la misma; por cuánto carece de matrícula bajo Ley 9445. Que ello viola la validez nacional del título dado que un MCP puede ejercer todas las competencias que se derivan del mismo con la matriculación en el colegio de MCP respectivo. Que no puede pasarse por alto, como lo hace la sentencia atacada, los títulos oficialmente reconocidos tienen validez nacional en los términos del art. 7 de la CN. Que, en tal orden de ideas, el art. 41 de la Ley de Educación Superior, n° 24.521 pone de resalto que los títulos universitarios tendrán validez nacional y que el art. 42 de dicho cuerpo legal establece que los títulos con reconocimiento oficial certificarán la formación académica recibida y habilitarán para el ejercicio profesional respectivo en todo el territorio nacional, sin perjuicio del poder de policía sobre las profesiones que corresponde a las provincias. Cita el decreto N° 2293/1992 del Poder Ejecutivo Nacional.

Que es absurdo que un MCP pueda ejercer la intermediación inmobiliaria en todo el país, y no lo pueda hacer en la provincia de Córdoba, siendo el mismo título, y por ende, la misma profesión. Que, entonces, en la medida en que la sentencia atacada restringe los alcances del título de MCP del demandado en materia de bienes inmuebles, está atentando contra la validez nacional del título en clara violación a dichos preceptos constitucionales (art. 75 inc. 19 y 7 de la CN) y legales (art. 41 y 42 de la Ley 24.521), poniendo de resalto la procedencia del agravio y el deber de este Tribunal de revocar la sentencia atacada.

Décimo primer agravio: Se viola la prohibición de la doble matriculación para el mismo título.

Le causa agravio al demandado en autos, que la sentencia viole la regla constitucional que prohíbe la doble matriculación profesional. Que no existe controversia acerca de que el Sr. Lucero es un Martillero Corredor Público matriculado bajo Ley 7191, y que para ejercer su profesión debe matricularse en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (art. 11 L.7191), que no puede el Tribunal de grado exigirle para ejercer “regularmente” la intermediación inmobiliaria la matriculación en “otra” entidad profesional (la actora), por el solo hecho de que se trata de una incumbencia profesional “compartida” entre ambas profesiones (MCP y CPI). Que ello implica violar la regla que impide la- doble matriculación para un mismo título (Decreto 2293/92 PEN).

Reitera que lo que determina el deber de colegiación es la profesión que se deriva del título que posee una persona y no la actividad en sí misma. Que, por tal motivo, quien posee el título de MCP debe matricularse bajo la ley 7191 y las personas que posean el título de CPI deben obtener la matrícula que regula la ley 9445, pero que según el criterio del a-quo, quién tiene título de MCP y quiere ejercer todas sus incumbencias, tendría que matricularse en dos Colegios Profesionales necesariamente; y ello es contrario a derecho.

Ello surge de la Ley 24.521, como vimos, y se encuentra expresamente regulado por el Poder Ejecutivo Nacional en el Decreto N° 2293/1992 cuando prescribe que quien detenta un título profesional con validez nacional puede ejercer su actividad profesional con una única inscripción (matrícula) en un colegio profesional, según su domicilio real, en consonancia con lo que establece el art. 7 de la Constitución de la Nación. Que el citado Decreto N° 2293 prescribe que: a) Es la autoridad federal la que le otorga validez nacional a los títulos y fija las competencias e incumbencias; b) La persona que posee un título una sola matriculación en un colegio profesional.; c) La exigencia de doble matriculación es inconstitucional por violar el art. 7 de la Ley Fundamental. Que en virtud de tales consideraciones, quien posee el título de Martillero y Corredor Público, tratándose de un título único, corresponde la matriculación UNICA bajo la Ley 7191 dado que es la única entidad profesional que representa a dichos profesionales en la Provincia de Córdoba.

V. A su turno, el apoderado de la actora contesta agravios y solicita, a mérito de las argumentaciones que expone, el rechazo del recurso con costas.

VI. La atenta y meditada consulta de los antecedentes de la causa en cuanto revisten interés actual, del proveimiento de primer grado, impugnación de la demandada y contestación respectiva, impone adelantar que la apelación no justifica recibo. Se exponen razones.

En primer lugar, cabe poner de resalto que en otros precedentes he afirmado que para el ejercicio del corretaje inmobiliario se requiere la matriculación en el Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios, a mérito de la Ley 9445 (*Mattone, Emiliano c/ Centro Comercial Costanera S.A. – Ordinario – Cobro de Pesos* - Expte. N° 5771492, Sent. del 10/11/16), cuya constitucionalidad ha quedado convalidada según el análisis que efectuara el Máximo Tribunal local in re: “*Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba s/ Amparo. Recurso directo*”, resolución

que se encuentra firme por rechazo del Recurso Extraordinario ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. A más de ello, esta Cámara se ha expedido ya en otras oportunidades al respecto en autos “Urcegui, Gustavo Adolfo c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, Amparo- Expte. N° 5689223”, “Ísola, Jerónimo Oscar c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba- Expte. N° 5831292”, y “Prato, Marcelo Rodolfo Gustavo y otro c/ Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, Amparo- Expte. N° 6494568”, en sentido favorable a la constitucionalidad de la referida ley.

En la especie, la primera Juez señala en forma expresa y en concordancia con el Tribunal Superior de Justicia (cuyo fallo transcribe), que la creación del Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios mediante Ley 9.445 no resulta violatorio de derecho constitucional alguno, desde que los colegios profesionales son una creación legal que la Provincia, en su 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 esa 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. Tal afirmación, continúa diciendo la *Iudex*, se verifica como correcta tan pronto se consulte la norma del art. 33 Ley 20.266 y modificatoria: “*Quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Para ello, deberá cumplir los siguientes requisitos: ... e) Cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local.*”, no recibió embate por ante esta Sede, por lo que se mantiene en plenitud su eficacia. De tal modo, delegado, o mejor dicho aun, ratificada la delegación del poder de policía atinente a tales profesiones, no existen cortapisas para su ejercicio por parte de la Provincia y de las restantes. En ejercicio del mismo, se dictó la Ley 9.445, que determina la creación de un nuevo Colegio Profesional que gobernara la matrícula y la cuestión disciplinaria de la profesión de corredor inmobiliario. Si alguna duda se albergara aún, debe atenderse a que dicha normativa ha superado con éxito el test de constitucionalidad al cual, con minuciosidad, se la sometido, pronunciándose el Tribunal Superior de la Provincia (Sala Electoral y Compet. Orig., Auto Nro. 31 del 08/08/2013, *in re* “Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba s/ Amparo. Recurso Directo”), al igual que antes lo hiciera la Cámara de Apelaciones que interviniera en dicho amparo, en forma favorable a su validez. Por consiguiente, no requiere dicho precepto de la “autorización” de la Ley Nacional, pues ha mediado en forma previa delegación del ejercicio de las potestades de control (poder de policía; arts. 14 y 121 Const. Nac.) y lo prescripto en la Ley Provincial se mantiene dentro de sus estrictos márgenes. Si se pretende por el presentante cuestionar nuevamente la validez de tal norma con relación al texto de la Constitución Nacional, así debió exponerlo en forma clara y fundada y no recurrir a la atribución de yerros en el razonamiento de la A quo, ello sólo merced a soslayar parte del mismo y sacar de contexto sus expresiones. Lo real y concreto es que ningún reparo constitucional –ni de índole nacional ni provincial- se planteó en la especie, con lo que siguiendo el orden de pensamiento que propone el apelante, debería prescindirse de los términos expresos y contundentes de la Ley 9.445, tan sólo por la inconveniencia que la misma representa a sus intereses. Repárese en que el art. 37 de la Const. Prov. prevé expresamente la delegación del poder estatal provincial atinente a las profesiones en los colegios profesionales, con lo se excluye toda controversia al respecto.

Para la distinción, motejada de impropia, entre corretaje y corretaje inmobiliario, cabe recurrir al fallo dictado en el amparo mencionado, en el cual se agotó el *thema*, sin que corresponda desconocer el alto valor jurídico y moral de lo resuelto, por la simple alegación en contrario, sin mayores ni novedosos argumentos. Dicho pronunciamiento del Alto Cuerpo principia en distinguir entre la función del martillero con la del corredor: “...*el martillero formaliza el contrato de compraventa entre las partes mientras que la del corredor es meramente intermediaria, facilitadora del acuerdo de voluntades. Respecto de 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.*”. Con referencia específica a la figura del corredor inmobiliario, señala el Máximo Tribunal: “...*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.’ (art. 2 de la ley 2340 C.A.B.A.)*”. Sigue diciendo: “*Se refiere al respecto ‘...no puede pasar ignorado que el corredor dedicado a la especialidad comentada, debe estar dotado de una preparación 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.’ (Lapa, Eduardo L., ‘Algunas acotaciones a la reforma parcial del régimen para corredor; Ley 23.282 (Olvido de la legislatura sobre ‘el corredor inmobiliario’, L.L. 1986-D, 1152).*”. Particularmente estimo que cada desempeño requiere de conocimientos atinentes, especiales a la función específica, ello para un desempeño eficiente y productivo, a la postre, para beneficio de la sociedad. No cabe menoscabar uno y ensalzar otro: sólo que el nivel de desarrollo y complejidad actual justifica

una regulación (un ente deontológico, una matrícula y un tribunal de disciplina) propio de la profesión de que se trata. Dijo el Tribunal en el precitado amparo: “...preciso es advertir que los extremos analizados en la causa, 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.”. Por último y antes de continuar, no cabe receptor que se pretenda cuestionar el mérito y la oportunidad tenida en cuenta por el legislador provincial para dictar la norma de referencia, pues, como se viera no desorbita el marco de sus facultades (arts. 14 y 121 Const. Nacional; arts. 32 y 33 Ley 20.266 y modif.; art. 37 Const. Prov.) y tales consideraciones (mérito y oportunidad) le corresponden exclusivamente.

Respecto de las controversias que puede haber suscitado la Ley 9.445, las mismas con existir, no son hábiles para justificar el apartamiento del claro texto legal, el cual impera que el corretaje inmobiliario se rige dentro del territorio provincial por sus disposiciones (art. 1), una nueva matriculación (art. 2), por ante un nuevo Colegio Profesional (igualmente art. 2 y art. 26) y prescribe la calidad de ilegal frente al incumplimiento de matriculación (art. 18).

Por otra parte, si se repara que la sanción de la Ley data del año 2007, el demandado tuvo tiempo ampliamente suficiente para adoptar los recaudos, pedir asesoramiento, analizar la disposición, etc. Ninguna de las afirmaciones vertidas justifica la ausencia de matriculación ni el ejercicio irregular de la actividad profesional de corretaje inmobiliario por parte del demandado.

Por otra parte, como ya se dijo en los precedentes de esta Cámara (confr. Urcegui), para triunfar en el reclamo, no alcanza con predicar que la actora “obstaculiza el ejercicio profesional como corredor público tal como lo prescribe la ley 7191 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”.

En cuanto a las afirmaciones vertidas por el apelante respecto a que el razonamiento de la primera Juez violenta las incumbencias profesionales de la profesión del Martillero Corredor Público; que no existe prohibición legal ni constitucional para que el Martillero Corredor Público pueda intermediar en materia inmobiliaria; su postura respecto a la interpretación del art. 58 Ley 9445; que se desconoce la validez del título; que se viola la prohibición de la doble matriculación para el mismo título, deben ser rechazadas. Como se dijo, esta Cámara ya se ha expedido al respecto en sentido contrario la pretensión del apelante. En lo precedentes citados “Urcegui” e “Ísola”, si bien los primeros votos pertenecen a la Dra. Silvana María Chiapero, quien se ha apartado en esta causa, he adherido al criterio allí sentado votando en idéntica sentido, se ha dicho: “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. (...) 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 sólo 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 pretenden 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." (fallo cit. Urcegui).

A mérito de lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación incoado por el demandado.

VII. En cuanto al recurso de apelación incoado por los letrados de la parte actora, sin perjuicio de considerar que dicho planteo podría haber sido subsanado mediante aclaratoria y evitar el desgaste jurisdiccional, le asiste razón a los presentantes respecto de que la regulación mínima debió ser la de 20 Jus y no la de 15 Jus, desde que el trámite conferido al presente pleito ha sido el de juicio ordinario (confr. fs. 28). Por otra parte, y advirtiendo que en oportunidad de formular demanda, los letrados habían petitionado la regulación de honorarios por el art. 104 inc. 5 Ley 9459, corresponde hacer lugar al pedido y adicionar 3 Jus como remuneración por las tareas previas a iniciar el juicio (abrir carpetas, fotocopias, etc.).

En consecuencia, corresponde admitir el recurso de apelación y modificar la regulación de honorarios conforme lo expuesto en forma precedente.

VIII. Costas. Respecto del recurso de apelación incoado por los letrados de la parte actora por derecho propio, no corresponde imponer costas a mérito de lo dispuesto por el art. 112 CA.

En tanto que, respecto del recurso de apelación incoado por el demandado, corresponde imponerlas en su totalidad a cargo del mismo, atento la condición de vencido (art. 130 CPC).

IX. Propongo regular los honorarios del Dr. César Mariano Briña en ocho Jus (confr. art. 40 CA), con más la suma equivalente al impuesto al valor agregado si correspondiera, y no hacer igual respecto de los Dres. Alfonso Buteler Turrado y Miguel Ángel Ortiz Moran, atento lo dispuesto por el art. 26, *contrario sensu*, ibídem.

En tal sentido dejo expedido mi voto.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, EL SEÑOR VOCAL DR. FERNANDO MARÍN FLORES, DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos expresados por la Sra. Vocal preopinante, votando de la misma manera.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, EL SEÑOR VOCAL FEDERICO ALEJANDRO OSSOLA DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos expresados por la Sra. Vocal preopinante, votando de la misma manera.

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

Propongo se resuelva: **I.** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado señor Carlos Florentino Lucero y admitir parcialmente la apelación interpuesta por los letrados de la actora por derecho propio y, en consecuencia, revocar la Sentencia Número Doscientos Cuarenta, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, sólo en cuanto a la regulación de honorarios dispuesta a favor de los impugnantes. En su mérito, fijar los honorarios de los Dres. César Mariano Briña, Nicolás Alberto Bergesio e Ignacio Andrés Sabaini Zapata, en conjunto, en la suma equivalente a 20 Jus, con más la suma equivalente a 3 Jus conforme lo dispone el art. 104 inc. 5 CA y el porcentaje equivalente al 21% en concepto de IVA para cada profesional a determinarse en la oportunidad de su percepción.

II. Imponer las costas derivadas del recurso de apelación del demandado, a su cargo y no hacerlo respecto del recurso de apelación de los letrados de la actora.

III. Fijar el arancel profesional del Dr. César Mariano Briña en ocho (8) jus con más la suma equivalente al impuesto al valor agregado de corresponder, y no hacer igual respecto de los Dres. Alfonso Buteler Turrado y Miguel Ángel Ortiz en virtud de lo dispuesto por el art. 26, *contrario sensu*, ibídem.

Así voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, EL SEÑOR VOCAL FERNANDO MARTÍN FLORES, DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos expresados por la Sra. Vocal preopinante, votando de la misma manera.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, EL SEÑOR VOCAL FEDERICO ALEJANDRO OSSOLA, DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos expresados por la Sra. Vocal preopinante, votando de la misma manera.

A mérito del resultado del **Acuerdo** que antecede,

SE RESUELVE:

I. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado señor Carlos Florentino Lucero y admitir parcialmente la apelación interpuesta por los letrados de la actora por derecho propio y, en consecuencia, revocar la Sentencia Número Doscientos Cuarenta, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, sólo en cuanto a la regulación de honorarios dispuesta a favor de los impugnantes. En su mérito, fijar los honorarios de los Dres. César Mariano Briña, Nicolás Alberto Bergesio e Ignacio Andrés Sabaini Zapata, en conjunto, en la suma equivalente a 20 Jus, con más la suma equivalente a 3 Jus conforme lo dispone el art. 104 inc. 5 CA y el porcentaje equivalente al 21% en concepto de IVA para cada profesional a determinarse en la oportunidad de su percepción.

II. Imponer las costas derivadas del recurso de apelación del demandado, a su cargo y no hacerlo respecto del recurso de apelación de los letrados de la actora.

III. Fijar el arancel profesional del Dr. César Mariano Briña en ocho (8) jus con más la suma equivalente al impuesto al valor agregado de corresponder, y no hacer igual respecto de los Dres. Alfonso Buteler Turrado y Miguel Ángel Ortiz en virtud de lo dispuesto por el art. 26, *contrario sensu*, ibídem.

Protocolícese y hágase saber. Notifíquese.

Texto Firmado digitalmente por: **FLORES Fernando Martin**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2020.11.25

OSSOLA Federico Alejandro

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2020.11.25

CORDOBA GONZALEZ Juan Ignacio

PROSECRETARIO/A LETRADO

Fecha: 2020.11.25

Impreso el 11/08/2022 a las 12:24 p.m. por 2-874