



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 6493568 -



- PRATO, MARCELO RODOLFO GUSTAVO Y OTROS C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS

CAMARA APEL CIV. Y COM 2a

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 109

Año: 2021 Tomo: 4 Folio: 1010-1022

INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) - AMPARO (LEY 4915)

SENTENCIA NUMERO: 109.

En la ciudad de Córdoba, a los veintitrés días del mes de septiembre de dos mil veintiuno, 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 las Señoras Vocales de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta Ciudad, con integración especial de la Dra. María Mónica Puga, a dictar sentencia en estos autos caratulados: "**PRATO, MARCELO RODOLFO GUSTAVO Y OTROS C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) – AMPARO (LEY 4.915)**" (EXPTE. N° 6493568) venidos a este Tribunal de Alzada en virtud del recurso de apelación incoado de manera fundada por el Dr. Alfonso Buteler Turrado en contra de la Sentencia Número Dos, de fecha cinco de febrero de dos mil veinte, dictada por la Señora Juez titular del Juzgado de Primera Instancia y Cuadragésimo Tercera Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad de Córdoba, Dra. Mariana Andrea Liksenberg, por la cual se dispusiera: "**RESUELVO:** ***I. Rechazar la acción de amparo interpuesta por los Sres. Marcelo Rodolfo Prato, D.N.I. N° 18.489.953, Juan Carlos Moncada, DNI N° 10.682.050, Nancy Raquel Loyola, DNI N° 20.873.368, Liliana del Valle Salusso, DNI N° 17.967.342, Germán Antonio Saja, DNI N° 17.749.081, Juan José Barchuk, DNI N° 14.892.822, Susana Alejandra Kaloustian, DNI N° 18.015.429, Ernesto Juan Minazzoli, DNI N° 14.702.700, Miriam Gabriela Santillán, DNI N° 17.842.050, Fabiana Rosa Boiago, DNI N° 20.785.826, Mario Ignacio De Amicis, DNI N° 24.471.826, Elena Beatriz Barrionuevo, DNI N° 6.258.437, Rita del Valle Olmos, DNI N° 26.720.998, Beatriz Liliana Demarchi, DNI N° 13.962.660, Camila Argentina Hakim, DNI N° 17.599.252, María Alejandra Ponce, DNI N° 16.410.144, María Alejandra Terisotto, DNI N° 18.018.103, Olga Cristina Montoya, DNI N° 14.154.956, Javier Arturo María Novara, DNI N° 17.892.471, María Inés del Valle Rasino, DNI N° 24.208.633, Gabriela Beatriz Rodríguez, DNI N° 23.547.762, Romina Elizabeth Pagani, DNI N° 23.022.208, Laura Susana Rivarossa, DNI N° 11.226.398, Nelly Miriam Pagani, DNI N° 14.641.373, Natalia Mabel Galasso, DNI N° 22.036.323, Elizabeth Julieta Oviedo, DNI N° 22.096.652, Irma Gladys Bulacio, DNI N° 21.754.524, Orlando Héctor Rivolta, DNI N° 12.994.476, Gabriela Edith Avila, DNI N° 17.626.197, Carlos Gabriel Argañaraz, DNI N° 23.194.570, María Soledad Valdez, DNI N° 27.673.418 y Damián Enrique Carpio, DNI N° 34.689.604, en contra del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (Ley 9445). ***II. Costas a cargo de la parte actora, difiriéndose la regulación de honorarios de los letrados intervinientes hasta que exista base para practicarla, o los letrados interesados inicien el respectivo incidente regulatorio. Protocolícese y hágase saber.***" (fs. 681/703 vta.).***

Este Tribunal, en presencia de la Actuaría, se plantea las siguientes cuestiones a resolver:

1.- ¿Procede el recurso de apelación incoado por la parte actora, a través de apoderado?

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) Dra. Silvana María Chiapero y 3º) Dra. María Mónica Puga.**

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

I. Contra la Sentencia Número Dos, dictada por la Sra. Juez titular del referido Juzgado, interpone recurso de apelación el apoderado de la parte actora, fundado en el mismo acto de su interposición (03/03/2020; fs. 713/732), siendo concedido mediante proveído de fecha 11/03/2020 (fs. 745). Previo a ello, fs. 708, la Sra. Camilia Argentina Hakim, coactora en autos, había ya revocado el poder y/o patrocinio del Dr. Buteler Turrado

y constituido nuevo domicilio procesal (13/02/2020).

Radicados los autos en esta Sede, se dispone traslado a la contraria por el término de 48 horas (decreto del 23/10/2020), el cual es evacuado por la entidad demandada, a través de mandatario Dr. César Mariano Briña (05/11/2020). Con fecha 13/11/2020 emite su dictamen la señora Fiscal de las Cámara Civiles, Comerciales y Laborales.

Dictado el decreto de autos (20/11/2020), firme y resuelta la integración del Tribunal, queda la causa en estado de resolver.

Previo a pasar las actuaciones a despacho, con fecha 29/12/2020, comparece la Sra. Natalia Mabel Galasso, co actora en autos, constituye nuevo domicilio y manifiesta que viene a desistir de la acción y del derecho esgrimido en esta causa. Tales manifestaciones se tienen presente por el Tribunal (30/12/2020).

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 actores.

El memorial de agravios de la apelación principia en decir que la sentencia que se cuestiona le causa agravio por los siguientes motivos -según prieta síntesis-:

“1. Confusión entre profesión y actividad.” Asevera la parte impugnante que le agravia que se asimilen dos términos técnicos, que son claramente diferentes. Que la Carta Magna provincial autoriza la creación de personas públicas no estatales para agrupar profesionales que tengan el mismo título y no a quienes realizan una determinada actividad, como dice el A quo. Que por ello no puede sostenerse que el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios hostigue a los colegiados de otra institución justamente porque los martilleros corredores públicos poseen otro título que los habilita a intermediar en materia inmobiliaria. Agrega que la ley provincial puede reglamentar el ejercicio profesional pero no decidir las actividades, competencias o incumbencias de un profesional.

“2. 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 agravia a su parte cuando se sostiene que el Tribunal Superior de Justicia mediante Auto Número Treinta y Uno, del 08/08/2013, ha diferenciado tales. Remite al agravio anterior. Reitera que no es cierto el fundamento expuesto por la primera Juez.

Continúa en su tesitura en los epígrafes que siguen, repitiendo el argumento inicial: que lo que habilita la incumbencia profesional es el título universitario y no la matriculación que constituye una exigencia para el ejercicio profesional, derivada del poder de policía provincial; que no existe prohibición legal ni constitucional para que un martillero corredor público pueda intermediar en materia inmobiliaria; que los colegios profesionales agrupan profesiones y no a quienes realizan actividades. Argumenta brevemente, siempre bajo la perspectiva que propone: no es lo mismo profesión que actividad.

“6. Transgresión de la Ley 7191.” Expone que causa agravio a su parte que se pase por alto el contenido del art. 11 Ley 7191, el cual dice que todos los martilleros corredores públicos deben matricularse en el Consejo Profesional de Martilleros y Corredores Públicos, el cual no fue derogado por el art. 58 Ley 9445. Reitera el concepto.

“7. La profesión se deriva del título universitario.” Señala que la primera Juez concluye en que existe la profesión de corredor público inmobiliario. Argumenta sobre el punto y destaca que -para la Sra. Juez- el ejercicio profesional, como corredor público inmobiliario, basta la matrícula de la Ley 9445 y pasa por alto la exigencia de título universitario previo. Que la sentencia altera el sistema normativo federal y local. Insiste en ello. Que el agravio es procedente, con costas.

“8. Para ejercer la profesión de CPI es necesario tener título de CPI.” Que, asimismo, le causa agravio a su parte que la A quo no especifique el punto. Afirma que ello constituye falta de fundamentación.

“9. Se transgrede el carácter único del título de MCP.” Reitera como argumento lo que adelanta en el título. Que no puede sostenerse, sin dividir el título único de martillero, que los corredores deben matricularse bajo la Ley 9445. Por ello, dice, procede el agravio.

“10. Violación al principio de correlación entre carrera universitaria, título, profesión y matrícula.” Explica que la afirmación que para ejercer como corredor público inmobiliario no es necesario aprobar la carrera de corredor público inmobiliario sino que basta ser corredor público, lo cual resulta contrario a derecho. Que el título es martillero y que de tal carrera (martillero) no puede separarse (Ley 24.521 y arts. 7 y 75, inc. 19, CN); que en la creación de una carrera, debe intervenir el Ministerio de Educación de la Nación (para su carácter oficial) y luego es necesaria la matrícula expedida por un colegio profesional. Que, como puede apreciarse, la Ley 9445 (en consonancia con la Ley 24.521) establece con nitidez que existe la profesión de corredor público inmobiliario y que el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios sólo puede matricular con tal título. Que quienes tengan el título de martillero deben matricularse bajo la Ley 7191 y quienes tengan el de corredor público inmobiliario deben obtener la matrícula que regula la Ley 9445.

Luego de citar leyes provinciales, asevera la parte presentante que el Colegio demandado no puede hostigar, fiscalizar ni controlar a los martilleros, por lo cual debe concluirse -señala- que se trata de otra profesión cuyas incumbencias surgen del título y que bajo la Ley 9445 sólo pueden matricularse los que posean el título de corredor público inmobiliario y, por ende, no pueden matricularse los actores.

“11. Se viola la validez nacional del título.” Que causa agravio a su parte que se sostenga en la sentencia atacada que el poseedor del título de martillero corredor público no puede intermediar en materia de bienes inmuebles en la Provincia de Córdoba con la matrícula de la Ley 7191, pero puede hacerlo en el resto del país. Que ello viola la validez nacional del título, lo cual es absurdo.

“12. Se viola la prohibición de la doble matriculación para el mismo título.” Transcribe un pasaje de la sentencia impugnada en cuanto desconoce lo afirmado y asevera que la colegiación se deriva del título y no de las incumbencias (o actividad como lo denomina la sentencia). Reitera el concepto. Que siendo un título único el de martillero corredor público, corresponde una única matriculación que es en el Colegio que integra su parte.

“13. No pueden existir dos colegios para la misma profesión y título.”; “14. De un título no se derivan dos profesiones.” Repite los argumentos ya transcriptos.

“15. Transgresión al límite temporal previsto en el art. 55 de la Ley 9445.” Que luego de ello, el Colegio de Corredores Inmobiliarios no podía, ni puede, ni debe matricular a quienes título de martillero, ni hacerlo a quien no tengo título de corredor público inmobiliario. Que un martillero no puede matricularse en dicho Colegio porque vencieron los 180 días de vigencia de la Ley 9445. Argumenta sobre la previsión. Que durante período matriculó a martilleros, situación que está cuestionada en otro fuero. Que hoy el art. 58 Ley 9445, resulta inaplicable.

“16. Enerva el valor del título de MCP.” La sentencia produce tal efecto respecto del título que ostenta su parte. Que la determinación de la misma en el sentido de que la matriculación bajo la Ley 7191 no autoriza a intermediar con inmuebles, es antijurídica pues enerva el valor del título emitido por una universidad con validez nacional. Señala inconstitucionalidad. Remarca que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que le corresponde al Gobierno Nacional determinar los recaudos con sujeción a los cuales han de expedirse títulos habilitantes para la práctica de las profesionales liberales por parte de las universidades y que es facultad de las Provincias reglamentarla siempre que no enerve el valor del título respectivo. Que por ello resulta patente la procedencia del agravio invocado, habida cuenta de la prohibición consagrada en la sentencia.

“17. Las incumbencias profesionales constituyen materia federal.” Causa agravio que la sentencia sostenga que las incumbencias profesionales de los martilleros corredores públicos para intermediar en materia inmobiliaria han quedado derogadas con la Ley 9445. Que ello no corresponde al derecho vigente. Aclara que las incumbencias profesionales se derivan del título universitario y no surgen de la legislación local. Nuevamente cita el dec. 2293/1992 y -asevera- que un profesional puede hacer lo que se deriva de su título y no lo que pueda prescribir una legislación provincial, por ello los martilleros pueden intermediar en materia de bienes inmuebles. Cita y argumenta sobre la Ley 24.521. Que la regulación de las competencias o incumbencias profesionales le corresponde a las universidades, remarca, en tanto no son carreras de interés público.

Invoca la resolución de fecha 26/07/2018 del Ministerio de Educación, en virtud de la cual existe una carrera de martillero y corredor público y otra de corredor público inmobiliario, que, es decir, existen dos carreras distintas; que, las dos carreras no son de interés público, por lo que el art. 42 de la Ley 24,521, establece que son las universidades las que determinan las competencias profesionales. Repite que el Ministerio de Educación nacional pone de resalto que sólo las universidades establecen las competencias de un título en las carreras que no son de interés público. Que de ello se deriva la prohibición a las provincias para determinar las incumbencias profesionales y menos aún de los Colegios profesionales. Que lo que un martillero corredor público puede hacer no se deriva de la legislación provincial sino de los alcances de su título que expiden las universidades, en todo el país, sin limitación alguna.

Pide se acoja la apelación, se revoque la resolución cuestionada, con costas.

IV. En la oportunidad procesal correspondiente, la institución demandada, contesta la queja. Señala que advierte que no se ha formulado expresión de agravio alguna, limitándose la parte impugnante a expresar su discrepancia de criterio con el de la Sra. Juez de Primera Instancia; como ya ha ocurrido en los precedentes *URCEGUI* e *ISOLA*. Invoca la reforma del CCCN, art. 1351, por la Ley 27551. Al seguir, contesta agravios y solicita, a mérito de las argumentaciones que expone, el rechazo del recurso con costas ejemplificadoras.

V. Así las cosas, corresponde, en primer término, tratar el desistimiento de la acción y del derecho expuesto por la Sra. Natalia Mabel Galasso.

La Ley de Rito, que en su art. 350, preceptúa que “...*En las mismas oportunidades y forma a que se refiere el artículo anterior el actor podrá desistir del derecho en que se fundó la acción. No se requerirá la conformidad del demandado, debiendo el tribunal limitarse a examinar si el acto procede por la naturaleza del derecho en litigio, y a dar por terminado el juicio en caso afirmativo...*” (la negrita es sobreagregada), con lo que su poder de disposición en tal sentido no puede admitir cortapisa de ninguna naturaleza atento el tenor de la norma indicada.

Conforme ello, se encuentra dentro del ámbito de disposición de la demandante, desistir del derecho que invocara. A más, ha comparecido personalmente y con el debido asesoramiento de una letrada de la matrícula.

Por último, debe decirse que habiendo mediado actuaciones hasta el momento de tal presentación, incluido el trámite íntegro de la apelación incoada por la parte actora que antes conformaba, corresponde a dicha presentante sufragar las costas pertinentes, en su caso (según resultado final del litigio), sin que se haya generado ninguna diferencial a su respecto.

A todo evento cabe aclarar que surge una notable diferencia con la posición adoptada por la Sra. Camilia Argentina Hakim, pues ella sólo revocó el poder y/o patrocinio otorgado a favor del Dr. Alfonso Buteler Turrado (fs. 708), con lo que no resultó apelante desde que la impugnación fue deducida en forma posterior y por la participación otorgada al nombrado. Por lo expuesto, el tránsito por esta instancia no le compete en ningún aspecto, ni siquiera -valga remarcar- en lo relativo a las eventuales costas.

VI. Así las cosas, procede efectuar análisis de la apelación deducida por la parte actora, conformada por las personas mencionadas en el inicio, con excepción de la Sra. Galasso. En tal labor, corresponde tratar, en primer término, la observación de la institución demandada respecto de la insuficiencia técnica del memorial respectivo.

Sobre tal cuestión el Tribunal Superior de Justicia ha dicho: “... *el escrito impugnativo debe contener una crítica razonada y concreta de las partes del acto cuestionado que el apelante considere equivocada, ello no involucra el cumplimiento de un ritualismo ocioso sino que persigue preservar en toda su pureza el sistema apelatorio que sintetiza el aforismo tantum devolutum quantum appellatum (Cfr. Jorge W. Peyrano – Julio O. Chiappini “Del sentido común y de la suficiencia del escrito de expresión de agravios”, en Tácticas en proceso civil, Tomo III, pág. 108 y ss, edit. Rubinzal Culzoni).*”. “Por ello, el escrito de expresión de agravios debe contener un análisis crítico de la resolución que se pretende apelar, en virtud de que los agravios son fundamento y medida del recurso, y han de conformar una posición clara y concreta del litigante, que no coloque al tribunal en la necesidad de proceder a una revisión indiscriminada, con riesgo de suplir no sólo la actividad crítica del impugnante, sino de hallar agravios donde aquél no los hubiera señalado.” (A. I. N° 120, de fecha 19/05/2000, autos “Martínez, Juan E. c/Miguel A. Bustamante – Ejecutivo – Cuerpo de Ejecución – Recurso Directo”).

De su lado, ha dicho la doctrina: *“La expresión de agravios constituye la manifestación de las razones que sostienen el alzamiento contra la decisión de primer grado. Entre muchos otros casos, cuadra destacar que el Tribunal casatorio (obiter dicta en éste) ha señalado que ‘La expresión de agravios’ a la que alude el art. 371 del CPCC implica una verdadera ‘descalificación crítica’ del decisorio emanado del iudex. Por ello exige de un preciso y concreto examen de los fundamentos de la sentencia apelada y una alusión clara a los yerros que –a juicio del impugnante- ella contiene. A despecho de lo aseverado por el quejoso ‘expresar agravios’ –en el ámbito de un proceso-, no significa sólo ‘poner de manifiesto algo’, o resaltar que ‘no se está de acuerdo’ con lo decidido, sino que exige necesariamente una actividad tendiente a ‘censurar’ los argumentos y fundamentos que justifican lo resuelto por el inferior. La crítica que resulta congénita a la buena expresión de agravios que es requerida en el ámbito del discurso forense, implica demostrar con adecuada razonabilidad en el ‘ius’ y en el ‘factum’ –para el caso (en) que ambos tópicos estén involucrados- el desatino del pronunciamiento, mediante el iter lógico suficiente que excluya toda perspectiva meramente voluntarista. La expresión de agravios es una demostración, racional, de los defectos formales o de la misma injusticia del pronunciamiento; más requiere siempre de una actividad desplegada y nunca presumida. Por ello es que, toda la doctrina y la jurisprudencia –de un modo unánime- ha sostenido que para abrir la segunda instancia es necesario que se señalen razonadamente cuáles son los errores de los que adolece un pronunciamiento y la manera en que ellos inciden en la decisión para tornarla injusta’. Y de manera importante para lo que ocurre en la praxis tribunalicia, el Tribunal Superior destacó que ‘(...) A contrario, la mera expresión de disconformidad o disentimiento no constituye una crítica concreta y razonada de la sentencia que dictó el juez de la causa.’. (...) Otro punto particular lo constituye la posibilidad de que la expresión de agravios simplemente remita a escritos anteriores a la decisión cuestionada. Como regla, ello no constituye expresión de agravios si la resolución contiene fundamentos que debían ser controvertidos. (...) En definitiva, se trata que el impugnante critique las razones contenidas en la decisión opugnada, utilizadas para no acordarle razón en la instancia anterior. Sólo en caso de que no se haga cargo de los argumentos expuestos en primer grado, sería pasible de la declaración de deserción técnica del recurso...”* (Fernández, Raúl E., “Impugnaciones Ordinarias y Extraordinarias en el CPCC de Córdoba”, Ed. Alveroni, Cba., Año 2006, págs. 179/186).

La presentación de los accionantes por ante esta Sede no alcanza el umbral mínimo que permita considerarla como suficiente para justificar -en su caso- la revocatoria de la resolución, pues no contiene embate a la motivación sustentadora de la misma. Constituye una muestra de disconformidad con el tenor de lo resuelto. La extensión del escrito respectivo podría dar una impresión diferente, no obstante lo cual, la consulta del contenido demuestra la insuficiencia del mismo: el reparo en cuestiones menores, la reiteración sin cansancio de los argumentos, etc. que determinan el volumen de la presentación. Así, la invocación de vicios atribuidos al pronunciamiento no priva de validez al mismo, en tanto no cuenten con una debida sustentación que demuestre o, al menos, intente demostrar su efectiva configuración en la especie.

A efectos de contrastar, cabe reparar en la motivación de la sentencia bajo examen. Principia diciendo la Sra. Juez a quo que los comparecientes, quienes afirman ser martilleros y corredores públicos con matrícula otorgada por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos creado por Ley 7191, promueven acción de amparo en contra del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (Ley 9.445). Que piden se le ordene a este último que se abstenga de impedir, obstaculizar, sancionar y/o perturbar el libre y regular ejercicio profesional de los amparistas como martilleros y corredores públicos, solicitando -subsidiariamente- la declaración de inconstitucionalidad de la Ley 9445, o en su defecto, se declare el derecho a ejercer libremente la profesión. Continúa diciendo que el accionado comparece, rinde el informe que prevé el art. 8 Ley 4915 y solicita el rechazo de la acción incoada. Que la actora invoca que, conforme el Ministerio de Educación (fs. 199, 302/303 y 459), existe por un lado la carrera de Martillero y Corredor Público y por otro, la de Corredor Público Inmobiliario y que, en relación a la primera, debe matricularse conforme Ley 7191, mientras que por la siguiente, debe hacerlo al amparo de la Ley 9445. Que a fs. 263/266 y 506/509, el accionado rechaza las afirmaciones de la contraria y expresa que se pretende introducir una nueva pretensión vinculada al alcance de los títulos universitarios, lo que es extemporáneo y no guarda relación con hechos de demanda. Examina y concluye en forma positiva en relación a la legitimación activa y pasiva de autos. Pasa a considerar la inconstitucionalidad de la Ley 9445, invocada por los actores; expone que la pretensión dirigida a que se declare su derecho a ejercer libremente la profesión no tiene andamiaje legal sin que previamente se haya declarado la inconstitucionalidad de la mencionada ley, la cual se ratifica como vigente. Luego de otras consideraciones relacionadas al *thema*, señala que el mismo fue objeto de tratamiento y resolución por el Alto Cuerpo, A. N° 31, 08/08/2013, causa caratulada “Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba - Amparo – Recurso Directo”. Que, en mérito de tal pronunciamiento se confirmó la constitucionalidad de la Ley 9445, el cual se encuentra firme. Cita el dictamen fiscal y precedente de esta misma Cámara

(Urcegui). Transcribe fundamentos del Tribunal Superior de Justicia y rechaza la tacha constitucional efectuada. Señala que la Ley 20.266, modificada por Ley 25.028, reconoce la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional y lo referido a los colegios profesionales, cuando señala que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local. Descarta que la Provincia haya creado una nueva profesión, sino que se trata de reglamentar el ejercicio de un aspecto de la profesión de corredor -corretaje inmobiliario- en el marco de las facultades que le competen en el ejercicio de su poder de policía no delegado a la Nación. Efectúa nueva transcripción de los fundamentos del Máximo Tribunal y pone de relieve que la cuestión ha sido ya objeto de análisis y resolución en la Sent. n° 67, del 14/12/2011, dictada por la Cámara de la Ciudad de Villa María, cuya motivación transcribe en forma parcial. Agrega que atento las amplias dimensiones del mercado en que el que se desenvuelve el corredor inmobiliario, torna necesaria la regulación específica, por lo que las exigencias de la Ley 9445 no aparecen desmedidas sino ajustadas a los requerimientos vigentes. Que resulta razonable la regulación atento la especificidad de las funciones. Destaca la derogación expresa de la Ley 7191 en cuando se oponían a las de la Ley 9445; igualmente la disposición del art. 18 de esta última (matriculación). Excluye que se trate de dos entidades superpuestas (cada uno de los Colegios Profesionales) e invoca precedentes jurisprudenciales (Mattone y Bellomo, Cám. 5°). Concluye en que no se configura violación constitucional alguna, rechaza la acción incoada e impone costas.

Como fuera ya dicho, la presentación en esta Sede se limita a reiterar e insistir en los argumentos del primer escrito (demanda), sin confutar la motivación desarrollada por la primera Juez.

Por lo demás, a efectos de mayor fundamentación, debe decirse que la cuestión de fondo ya ha sido resuelta por el Alto Cuerpo en sentido adverso al pretendido, es decir, a favor de la constitucionalidad de la Ley 9445. Reparo, sea por haber intervenido en ellos o por resoluciones de otros tribunales, en que son reiterados los planteos que se formulan sobre esta cuestión, pretendiendo desconocer que sobre ellos ya ha mediado pronunciamiento jurisdiccional del tenor señalado y reeditar la misma, mediante la invocación de “nuevas violaciones” que no son sino la actuación al respaldo de una ley declarada constitucional. No puede soslayarse que, tal como lo invoca la institución demandada, los hechos que se consideran arbitrarios e inhumanos, discriminatorios, amenazantes, etc. (ver fs. 76 vta., *in fine*/77, entre otras menciones) son vagamente invocados en cuanto a su data y demás elementos de determinación, de modo tal que no admiten el control de tempestividad que prevé el art. 2, inc. e, Ley 4915. La única precisión que se advierte es la publicación del diario “Del Centro del País” (que se indica como perteneciente al diario “Comercio y Justicia”, fs. 47 vta.) del día 17/07/2017 (ver fs. 2/4). La siguiente crónica -diario “Día a día”- lleva como fecha la del **04/10/2016**. Empero aun ello así son de carácter genérico, sin individualización de persona alguna: “*Inician los controles para denunciar el ejercicio ilegal de la profesión*”; “*Imputan a corredores inmobiliarios truchos*”; “*Aplican importante multa por ejercer la actividad de inmobiliario sin matrícula habilitante*” (no identifica al sancionado, sólo menciona que operaba en la ciudad de Villa General Belgrano); mails particulares; copias simples de actuaciones judiciales (**2012, 2013**), como se advierte, o resultan notablemente anteriores al plazo legal, alguna -incluso- anterior al fallo que dirimió la constitucionalidad de la Ley 9.445 y/o inanes para generar una agravio que origine una queja de derechos protegidos por la Carta Magna y consiguiente amparo de la Jurisdicción. Por consiguiente, el requisito de tempestividad no se encuentra cumplido.

Luego pretender reeditar una controversia ya resuelta no puede merecer acogida, pues ningún hecho nuevo ha surgido que justifique ello. Y no puede rectamente mencionarse que así resulte de la aplicación de la norma declarada constitucional (Ley 9.445). Ni que reclamar su cumplimiento constituya un acto de hostigamiento, de discriminación, que restrinja ilegítimamente el derecho a trabajar, etc.. Apuntar que se ha intentado por la Provincia, en exceso de las potestades que le competen según reparto de la Constitución Nacional, crear una nueva profesión, ha sido expresamente tratado y respondido por la primera Juez, sin que se supere -en esta instancia- la mera insistencia en contrario, con reiteración de argumentos idénticos a los esbozados en el inicio. Es de advertir que se hace caso omiso a que la Ley 9.445, derogó todas las disposiciones de la Ley 7191 en cuanto se le opusieran, para proseguir litigando al amparo de una norma no vigente.

No se excluye que en más de una oportunidad (en los diversos litigios sobre el *thema*) se pretendió la suspensión de los procesos pendientes invocando un proyecto próximo a convertirse en ley, que según los martilleros y corredores públicos y/o la entidad que los colegia, cambiaría el marco legal positivo. Sin embargo, ello no ha acontecido hasta la actualidad, punto tratado por la primera Juez, con base en informe de la propia Legislatura provincial que impone en sentido diverso. Por lo demás, de modificarse el texto legal, se adoptarán los recaudos necesarios, tanto por los particulares, por las entidades deontológicas y por el mismo Poder Judicial, de ser necesaria su intervención, para adecuarse y acatar el mismo. Entretanto, la que corresponde aplicar es la ley vigente, aun cuando resulte tal decir, una verdad de Perogrullo.

Por último, habiéndose ya dictado pronunciamiento respecto de la cuestión en autos “Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios c/ Lucero, Carlos Florentino – Ordinario”, Sent. n° 238 de fecha 25/11/2020, corresponde invocar la motivación allí expuesta, que, a su vez, continúa la línea jurisprudencial sentada en “Urcegui”, “Issola” y “Mattone c/Centro Comercial Costanera SA” (aun cuando este último sea un conflicto entre particulares).

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

En función de lo expuesto y transcripción anterior que se incorpora a ésta como propia por su atingencia, debe declararse técnicamente desierto el recurso de apelación incoado por los actores.

Las costas corresponde imponerlas a los vencidos (art. 130 CPCC).

En cuanto a los aranceles profesionales, procede fijar **provisoriamente** los correspondientes al Dr. César Mariano Briña en 8 (ocho) jus (art. 40 Ley 9459) y no hacer igual en relación a los Dres. Miguel Ángel Ortiz Morán y Alfonso Buteler Turrado en virtud de lo dispuesto por el art. 26, contrario sensu, CA, sin perjuicio de su derecho.

En tal sentido dejo expedido mi voto.

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

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

A LA PRIMERA CUESTIÓN, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA MARIA MONICA PUGA, 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.** Tener a la Sra. Natalia Mabel Galasso por desistida de la acción y del derecho, debiendo sufragar las costas devengadas hasta el cese de su intervención en la causa.

II. Declarar la deserción técnica del recurso de apelación incoado por la parte actora, con costas a su cargo.

III. Fijar provisoriamente los aranceles profesionales correspondientes al Dr. César Mariano Briña en 8 (ocho) jus y no hacer igual en relación a los Dres. Miguel Ángel Ortiz Morán y Alfonso Buteler Turrado en virtud de lo dispuesto por el art. 26, contrario sensu, CA, sin perjuicio de su derecho.

Así voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA SILVANA MARIA CHIAPERO, 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 MARIA MONICA PUGA, 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. Tener a la Sra. Natalia Mabel Galasso por desistida de la acción y del derecho, debiendo sufragar las costas devengadas hasta el cese de su intervención en la causa.

II. Declarar la deserción técnica del recurso de apelación incoado por la parte actora, con costas a su cargo.

III. Fijar **provisoriamente** los aranceles profesionales correspondientes al Dr. César Mariano Briña en 8 (ocho) jus y no hacer igual en relación a los Dres. Miguel Ángel Ortiz Morán y Alfonso Buteler Turrado en virtud de lo dispuesto por el art. 26, contrario sensu, CA, sin perjuicio de su derecho.

Protocolícese y hágase saber. Notifíquese.

Texto Firmado digitalmente por: **CARTA Delia Inés Rita**
VOCAL DE CAMARA
Fecha: 2021.09.23
CHIAPERO Silvana Maria
VOCAL DE CAMARA
Fecha: 2021.09.23

Impreso el 24/09/2021 a las 10:44 a.m. por 2-874