



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 9988668 - COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA C/ FONTI HUBAIDE, ROBERTO

MARTIN - ORDINARIO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 145 DEL 09/06/2022

CAMARA APEL. CIV.COM.FLIA - SAN FRANCISCO

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 145

Año: 2022 Tomo: 4 Folio: 1104-1109

SENTENCIA NUMERO: Ciento cuarenta y cinco

San Francisco, nueve de junio de dos mil veintidos. La Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo, con sede en la ciudad de San Francisco, Córdoba, integrada por los señores vocales Dres. Mario Claudio Perrachione, Analía Griboff de Imahorn y Horacio Enrique Vanzetti, con la presidencia del primero de los nombrados, procede en audiencia pública en la forma que da cuenta el acta labrada a tal efecto a dictar sentencia en estos autos caratulados "**COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA c/ FONTI HUBAIDE, ROBERTO MARTIN - ORDINARIO**" (Expte. 9988668), venidos del Juzgado de Primera Instancia C.C., Conc., Flia., Ctrol, Niñez y Juv., Pen. Juvenil y Faltas de LAS VARILLAS, por concesión del recurso de apelación que interpusiera la parte actora en contra de la Sentencia Número ocho de fecha siete de febrero de dos mil veintidós, en la que la Señora Jueza titular resolvió: "1º) Declarar abstracta la cuestión debatida en autos. 2º) Imponer las costas por el orden causado. 3º) No regular en esta instancia los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, atento lo dispuesto por el art. 26 -contrario sensu- de la Ley 9459. Protocolícese, hágase saber y dese copia.- Fdo. Musso, Carolina - Juez"

Que firme el decreto de autos, los señores vocales reciben los actuados conforme lo determina el art. 379 CPC y, concluido, pasan los autos al acuerdo fijándose las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTION: ¿Es procedente el recurso de apelación intentado por la parte actora?

SEGUNDA CUESTION: ¿qué pronunciamiento corresponde en definitiva?

Los señores Vocales emiten sus votos en el siguiente orden: Dr. Horacio Enrique Vanzetti, Dr. Mario Claudio Perrachione y Dra. Analía Griboff de Imahorn los que son leídos por Secretaría.-

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA EL SR. VOCAL DR. HORACIO ENRIQUE VANZETTI, DIJO: 1) **El caso:** el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba inicia demanda ordinaria en contra del Sr. Roberto Martín FONTI HUBAIDE persiguiendo se le ordene el cese de la actividad irregular de corredor público inmobiliario que desarrolla, así como también la abstención de publicitar ese tipo de servicio profesional, por incumplir con las previsiones de la Ley Provincial N° 9445.- Que citado el demandado a estar a derecho, comparece y contesta la demanda negando los hechos y el derecho invocado por la parte actora, a la vez que opone excepción de defecto legal, de falta de personería y de incompetencia.-

2) **La resolución de Primera Instancia:** la a quo declara abstracta la cuestión atento que la propia actora manifestó y acreditó que el demandado voluntariamente se inscribió en la Matrículo del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, lo que le permite el ejercicio regular de la profesión.- Ello convierte en abstracta la demanda ya que perseguía el cese de la actividad presuntamente irregular por falta de matriculación.- Impuso las costas por el orden causado ya que consideró que ambas partes han tenido razones valederas para obrar procesalmente en la manera en que lo hicieron (art. 130 CPCC).-

3) **Los agravios:** la actora apelante se agravia de la imposición de costas por el orden causado por su falta de fundamentación.- La abstracción si deriva de un hecho totalmente ajeno a la voluntad de las partes justificará la imposición de costas por el orden causado, pero en el caso fue el propio demandado quien se matriculó en el Colegio Profesional de Corredores con posterioridad a la promoción de la demanda y luego de haber tenido conocimiento de la misma, circunstancia no tenida en cuenta por la magistrada.-

La parte demandada en forma inexplicable insistió con sus planteos, lo que generó automáticamente la necesidad de continuar el proceso. El tribunal aceptó la postura de su parte de declarar abstracta la cuestión pero premió al demandado con la imposición de costas por el orden causado, intentando justificar una resolución "salomónica" en una medida cautelar no se encuentra firme e inaplicable al presente caso. Fue el demandado quien dio motivos para el inicio del juicio, y recién se matriculó luego de haber tomado conocimiento de la demanda en su contra, por lo que debe ser obligado al pago de costas. Recordemos que la cuestión no estriba en lo que plantea el demandado (título habilitante), sino que el motivo de la demanda radica en la ausencia de matrícula profesional habilitante al fin (Matricula CPI para hacer intermediación inmobiliaria); situación que el demandado purga con posterioridad a la remisión de cartas documentos, procesos de fiscalización y la demanda interpuesta.- Su falta de matriculación es lo que generó la promoción de la demanda y su matriculación que la causa devenga en abstracta. De igual manera, habiendo buscado elementos fuera de las actuaciones para fundar las costas por el orden causado, la jueza a-quo alude a "numerosos pleitos que ambos colegios profesionales han mantenido (y mantienen) al tiempo de la presente resolución..."; haciendo una manifestación que desde el derecho no existe, tan es así que la misma sentenciante en párrafos posteriores se encarga de explicitar, cuando expone que: "...Ante tal panorama, cabe poner de resalto que tal como ha sido sostenido reiteradamente por la jurisprudencia provincial, para el ejercicio del corretaje inmobiliario se requiere la matriculación en el Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios a mérito de la Ley 9445, 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.-Por ello, resulta contradictorio que luego de realizar tal afirmación, concluya que costas por el orden causado, sin fundamentación adecuada. Es decir que es la propia jueza de primera instancia la que pone luz en cuanto a la supuesta controversia, y aclara que ya el TSJ se ha expresado poniendo fin a la discusión en base a la constitucionalidad de la Ley 9445. Ello evidencia que la supuesta controversia ya está decidida con autoridad de cosa juzgada. Como tercer agravio, la incorrecta aplicación de las normas en la Resolución. La aquo realiza un análisis dubitativo y incoherente del régimen legal, toda vez que surge de las constancias de autos que el demandado bajo la matrícula 04-4478 de Corredor Publico y 05-3291 de martillero Público desempeñó el corretaje inmobiliario y con posterioridad a las presentes actuaciones se matriculo conforme a derecho. Tanto en las piezas postales previas a la demanda y con posterioridad a matricularse conforme a derecho, ha sostenido que la Ley 7191 comprende todo el corretaje y afirma -a través de sus letrados representantes- la coexistencia de dos leyes, la 7191 y la 9445 en materia de corretaje inmobiliario. Niega que en autos: "COLEGIO PROFESIONAL de MARTILLEROS y CORREDORES PUBLICOS de la PROVINCIA de CORDOBA c/ SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA de CORDOBA - AMPARO LEY 4915 (SAC 8938282)" se haya resuelto que todos los Martilleros y Corredores Públicos matriculados bajo la Ley 7191 se encuentran habilitados para intermediar con bienes inmuebles.- Esa medida cautelar se refiere a la inclusión en un portal web denominado "Compra transparente" y ninguna relación tiene con las presentes actuaciones. Agravia a su parte que se utilice en los fundamentos de la resolución, la medida cautelar en pie de igualdad a una la ley dictada, promulgada y publicada es obligatoria para todos y nadie puede ampararse en supuestas controversias en su aplicación. El demandado contesta la expresión de agravios y pide el rechazo del recurso de apelación del demandado, con costas.-

4) La solución:

a) En nuestro sistema legal las costas son de naturaleza procesal, importan un resarcimiento de los gastos que la parte ha debido realizar para que se le reconozca su derecho en juicio.- Como institución de neta raigambre procesal, las costas son el resultado objetivo de apreciaciones personales del juez, quien confrontando los sucesos desarrollados con sus resultados finales, como otras contingencias de

orden subjetivo (v.gr: la conducta observada en el curso de la litis), permiten llegar a una resolución particular que dispone, esencialmente, quién y cómo se retribuirán al contrario los desembolsos que debió realizar para el reconocimiento del derecho (Gozaini, Osvaldo A., Costas Procesales -doc. y jurisprud. 2da. ed. ampliada- EDIAR, Bs. As, 1998). El art. 68 del Código Procesal Nacional, al igual que el art.130 C. de P.C., consagra el criterio objetivo de la derrota como fundamento de la imposición de las costas. Las mismas son un corolario del vencimiento y tienden a resarcir al vencedor de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener ante el órgano jurisdiccional, la satisfacción de su derecho. Estas deben ser reembolsadas por el vencido con prescindencia de la buena fe, de su mayor o menor razón para litigar y de todo concepto de culpa, negligencia, imprudencia o riesgo y de la malicia o temeridad de su contrario (conf., CNCiv., Sala A, E. D., 90-504; íd., Sala D, LL., 1977-A- 433; íd., Sala F, J. A., 1982-I-173; íd. Sala H, "Arena, María c/Empresa Línea 47 S. A. s/Daños y perjuicios", del 14/06/94). Sin embargo, la misma norma establece en su segunda parte que el juez puede eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que "encontrare mérito" para ello, expresándolo en el decisorio, bajo pena de nulidad.- Este párrafo importa una sensible atenuación al principio del hecho objetivo de la derrota y acuerda a los jueces un margen de arbitrio que debe ejercerse restrictivamente y sobre la base de circunstancias cuya existencia, en cada caso, torne manifiestamente injusta la aplicación del mencionado principio (Palacio, Lino, Derecho Procesal Civil, T. III, pág. 373). A decir de Morello, Sosa y Berizonce, lo relativo a la existencia de mérito para disponer la eximición queda librado, en cada caso concreto, al prudente arbitrio judicial (autos. cites., Código Procesal., t. II B, pág. 52). Así, no puede soslayarse que la eximición que autoriza dicha norma constituye un supuesto extraordinario y procede, en general, cuando media "razón fundada para litigar", expresión ésta que contempla aquellos supuestos en que, por las particularidades del caso cabe considerar que el vencido actuó sobre base de una convicción razonable acerca del hecho invocado en el litigio. Sin embargo, no se trata de la mera creencia subjetiva en orden a la razonabilidad de su pretensión, sino de la existencia de circunstancias objetivas que demuestren la concurrencia de un justificativo para eximirlo de las costas y sólo ha de disponérsela cuando existan motivos muy fundados, por la preponderancia del criterio objetivo de la derrota (conf. CNCiv., Sala E, "Becerra de Delgado c/ Delgado s/medidas precautorias", del 26-12-97).

b) La aquo en su pronunciamiento ha eximido de la responsabilidad sobre costas considerando que ambas partes han tenido razones valederas para obrar procesalmente en la manera en que lo hicieron atento "la existencia de numerosos pleitos que ambos colegios profesionales han mantenido (y mantienen) al tiempo de la presente resolución".- Pero es del caso, como bien advierte el apelante, que la constitucionalidad de la Ley 9445 ha quedado confirmada por fallo del Excmo. Tribunal Superior de Justicia en autos "Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba - Amparo - Recurso directo" (expte. N° 338.680 - Auto Nro. treinta y uno del 08-08-13), al rechazar el planteo de inconstitucionalidad de la Ley 9445 efectuado por el actor 'Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Picia de Cba.'.- Se dijo en el fallo: "1) La Ley N° 9445 que crea un Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios, ha sido dictada dentro de las competencias inherentes al Estado Provincial y recepta la necesidad de contar con un ente deontológico que aglutine a los profesionales de dicha rama a los fines de ejercer el control y la organización que el ejercicio de las actividades de corretaje inmobiliario requiera. 2) Tanto el texto de la Ley N° 9445 como sus fundamentos centran la creación de un nuevo colegio en la convicción de la diferencia existente entre las profesiones de martilleros y corredores, toda vez que la actividad del martillero formaliza el contrato de compraventa entre las partes mientras que la del corredor es meramente intermediaria, facilitadora del acuerdo de voluntades. Respecto a este último no existe ni representación ni mandato, son los interesados los que concluyen el contrato. Asimismo, el martillero ejerce sus funciones en forma pública mientras que las del corredor son fundamentalmente secretas. 3) En la época actual nadie duda de la trascendencia pública en

el quehacer comercial que ha cobrado la figura del corredor inmobiliario en forma específica, en razón de las características, entidad y volumen de la actividad que realiza, la que, sin duda, requiere de un control especial e intenso por parte del Estado Provincial, delegado en el ente deontológico. Es claro que la ley N° 9445 responde plenamente a un principio axial de todo sistema jurídico cual es el de razonabilidad, proporcionalidad o congruencia, toda vez que se erige como un patrón de valoración decisivo de la constitucionalidad de todo acto de reglamentación o restricción de derechos dictados en nuestro Estado de Derecho por imperio del art. 28 de la Constitución Nacional. 4) 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. Tales razones, avalan la ineludible conclusión de la no concurrencia de una hipótesis de inconstitucionalidad manifiesta que autorice la admisibilidad del amparo. Ello en tanto la admisión de esta vía está condicionada a la existencia de un acto u omisión, que en forma actual o inminente, lesione, restrinja, altere o amenace, el derecho o garantía constitucional, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, la que debe presentarse como algo palmario, ostensible, patente, claro o inequívoco, visible al examen jurídico más superficial". El fallo fue confirmado por la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación, por lo que adquirió el carácter de cosa juzgada.- De allí que resulta cuestionable el criterio utilizado.-

c) En el caso, luego de promovida la demanda, el demandado controvertió la pretensión oponiendo excepciones dilatorias y contestando el fondo del asunto.- El tribunal en un primer momento sustanció las defensas ordenando correr traslado a la parte actora, pero luego de contestada decidió no continuar con la tramitación del pleito y pasarlo a fallo para dictar sentencia en la que declaró abstracta la demanda porque el propio demandado se matriculó en el Colegio Profesional de Corredores.- Este último acto tuvo lugar con posterioridad a la promoción de la demanda y luego de haberle sido notificada al demandado.- Estrictamente la obtención por parte del demandado de la matrícula profesional para ejercer la profesión de Corredor Publico Inmobiliario en los términos de la Ley 9445, más que una declaración de abstracta de la cuestión litigiosa, importó un allanamiento tácito a la demanda de su parte; y dado que dicho acto tuvo lugar luego de haber éste tenido conocimiento del juicio -aunque antes de contestar la demanda-, bien puede decirse que el demandado fue 'culpable en la reclamación' al dar motivo para la promoción del pleito (art.131 1er. párr. in fine C. de P.C.).- Es que fue su falta de matriculación lo que generó la promoción de la demanda, y la obtención de ésta el motivo por el cual la causa devino en abstracta.

d) También debe valorarse la actitud contradictoria del demandado, quien con su actuación extrajudicial evidenció un sometimiento a la pretensión, pero en el pleito la controvertió oponiendo excepciones y negando su procedencia.- Luego de tomar conocimiento del pedido de la actora de declaración abstracta de la cuestión, insistió con la continuación del pleito.- Lo expuesto pone en evidencia la conducta intercadente del demandado, en franca violación a la teoría de los propios actos.- La 'doctrina de los actos propios' ("venire contra factum proprio non valet") constituye una verdadera regla de derecho derivada del principio de buena fe a la cual debe recurrirse para rechazar pretensiones contradictorias con la conducta pasada de la misma parte, cuando ellas contrarían la buena fe o vulneran la confianza que otros han depositado sobre esa conducta.-

e) En definitiva, la demanda tuvo por objeto que se ordene al demandado el cese de la actividad irregular de corredor público inmobiliario por no estar matriculado en el 'Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Pcia. de Córdoba', creado por Ley Provincial N° 9445.- Si luego de iniciada y notificada, el demandado se matricula en dicha entidad, ello supone un allanamiento tácito a la pretensión en tanto se cumple con su objeto, más allá de su oposición formal en la contestación de la

demanda.- Si ello es así, importa reconocer que la actora tenía razón al demandar, por lo que el demandado fue 'culpable en la reclamación' al dar motivo para la iniciación del pleito (arg. art.131 C. de P.C.), autorizándose a imponer las costas al nombrado.- Soy de la opinión que debe acogerse el recurso de apelación de la actora imponiendo las costas del pleito al demandado vencido, debiendo regularse los honorarios de los letrados de la actora en el equivalente a 20 jus, según valores al tiempo del fallo, atento carecer de base económica el pleito.-

f) Las costas de la alzada deberán imponerse al demandado que resulta vencido (art.130 C. de P.C.), regulándose los honorarios de los letrados de la actora en el equivalente a ocho jus (art.40 CAAP).

Así voto ésta primera cuestión.-

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR VOCAL DR. MARIO CLAUDIO PERRACHIONE, DIJO: Que se adhiere al voto emitido por el Sr. Vocal de primer voto (art. 382 CPC).

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA LA SEÑORA VOCAL DOCTORA ANALÍA GRIBOFF DE IMAHORN, DIJO: Que se adhiere al voto emitido por el Sr. Vocal de primer voto (art. 382 CPC).

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA EL SR. VOCAL DR. HORACIO ENRIQUE VANZETTI, DIJO:

A mérito de las conclusiones contenidas en los votos precedentes, el Tribunal deberá dictar el siguiente pronunciamiento: 1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia Número ocho de fecha siete de febrero de dos mil veintidós y, en consecuencia, imponer las costas de primera instancia al demandado vencido (art.130 en función del art.131 1er. párr. in fine del C. de P.C.), regulándose los honorarios de los letrados de la actora en la suma de pesos ochenta y seis mil ciento uno con sesenta centavos (\$86.101,60). 2) Imponer las costas de la alzada al demandado vencido (art. 130 C. de P.C.), regulándose los honorarios de los letrados de la actora apelante en la suma de pesos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y dos con cincuenta y seis centavos (\$34.442,56). Así voto.

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR VOCAL DR. MARIO CLAUDIO PERRACHIONE, DIJO: Que se adhiere a la solución propuesta por el Sr. Vocal de primer voto (art. 382 CPC).

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA LA SEÑORA VOCAL DOCTORA ANALÍA GRIBOFF DE IMAHORN, DIJO: Que se adhiere a la solución propuesta por el Sr. Vocal de primer voto (art. 382 CPC).

Por ello,

SE RESUELVE:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia Número ocho de fecha siete de febrero de dos mil veintidós y, en consecuencia, imponer las costas de primera instancia al demandado vencido (art.130 en función del art.131 1er. párr. in fine del C. de P.C.), regulándose los honorarios de los Dres. César Mariano Briña, Nicolás Alberto Bergesio y María Victoria Castellino, en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos ochenta y seis mil ciento uno con sesenta centavos (\$86.101,60).

2) Imponer las costas de la alzada al demandado vencido (art. 130 C. de P.C.), regulándose los honorarios del Dr. Nicolás Alberto Bergesio en la suma de pesos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y dos con cincuenta y seis centavos (\$34.442,56).

No regular honorarios a los letrados del demandado en esta oportunidad (arg. art. 26 Ley Arancelaria).

Protocolícese y oportunamente bajen.-

Texto Firmado digitalmente por: **VANZETTI Horacio Enrique**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.09

PERRACHIONE Mario Claudio

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.09

GRIBOFF Analia

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.09

Impreso el 15/07/2022 a las 11:33 a.m. por 2-874