



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 5831292 - ISOLA, JERONIMO OSCAR C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

(LEY 9445) - AMPARO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 5 DEL 23/06/2022

SALA ELECTORAL y de COMP.ORIGINARIA - TRIBUNAL SUPERIOR

🕒 23/06/2022 - Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 5

Año: 2022 Tomo: 1 Folio: 40-61

SENTENCIA

En la ciudad de Córdoba, de conformidad a lo dispuesto por el Acuerdo número un mil seiscientos veintinueve (1629) Serie "A" del 6 de junio de 2020 (punto 8 del Resuelvo) dictado por el Tribunal Superior de Justicia, los señores vocales integrantes de este Alto Cuerpo, doctores Sebastián Cruz López Peña, Domingo Juan Sesin, Aída Lucía Teresa Tarditti, Luis Enrique Rubio, María de las Mercedes Blanc Gerzicich de Arabel, María Marta Cáceres de Bollati y Luis Eugenio Angulo, bajo la presidencia del primero, proceden a dictar sentencia en estos autos caratulados "ISOLA, JERÓNIMO OSCAR C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (LEY 9445) - AMPARO" (expte. SAC n.º 5831292), con motivo del recurso de casación interpuesto por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, como de los recursos de casación e inconstitucionalidad deducidos por la parte actora, en contra de la Sentencia n.º 88 dictada, el día 26 de agosto de 2019, por la Cámara en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad, en virtud de la cual se resolvió: "1) Rechazar los recursos de apelación y en consecuencia confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide y ha sido motivo de agravios" (fs. 351/357vta.).

Seguidamente, se procede a fijar las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTIÓN: ¿Son procedentes los recursos articulados?

SEGUNDA CUESTIÓN: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LOS SEÑORES VOCALES DOCTORES SEBASTIÁN CRUZ LÓPEZ PEÑA, DOMINGO JUAN SESIN, AÍDA LUCÍA TERESA TARDITTI, LUIS ENRIQUE RUBIO, MARÍA DE LAS MERCEDES BLANC GERZICICH DE ARABEL, MARÍA MARTA CÁCERES DE BOLLATI Y LUIS EUGENIO ANGULO, EN FORMA CONJUNTA, DIJERON:

1. El Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, en su carácter de tercero interesado, solicitó se revoque la sentencia cuestionada en todas sus partes en base a los agravios que se relatan a continuación (fs. 363/395)

1.a Narra que incorporó al expediente, el día 4 de mayo de 2019, una copia de la Resolución del Ministerio de Educación de la Nación (en adelante, MEN), de fecha 26 de julio de 2018, y que la misma no fue valorada.

Dice que la autoridad máxima en materia de educación superior en el país ha manifestado que de un título solo se deriva una profesión, y que existen dos profesiones: a) martillero y corredor público y b) corredor público inmobiliario.

Deriva que el título de martillero y corredor público es uno solo, es una sola profesión y -si entre sus competencias está el corretaje en todas sus especies (incluyendo el inmobiliario)- a quien tiene título de martillero y corredor público le corresponde matricularse en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos (creado por Ley n.º 7191) (el destacado corresponde al original).

Razona que la profesión de corredor público inmobiliario se ejerce tras obtener el título de corredor público inmobiliario y su competencia es la de intermediación inmobiliaria, debiendo matricularse en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (creado por Ley n.º 9445) (el destacado corresponde al original).

Sugiere que no se está en presencia de una competencia y/o incumbencia (intermediación inmobiliaria) con carácter exclusivo y excluyente de una profesión, sino de una competencia emergente de cada título y, por ende, de un ámbito de actuación compartido. Añade que si la posibilidad de que dos títulos diferentes compartan competencias profesionales ha sido admitida por el Ministerio de Educación de la Nación -mediante Res. MEN n.º 1254/2018- respecto de carreras de interés público, con mayor fuerza el razonamiento se aplica en aquellas carreras que no son de interés público.

Afirma que no puede la demandada, tampoco la Ley n.º 9445, afectar el ejercicio de la intermediación de bienes en todas sus formas por el poseedor del título de martillero y corredor público. Agrega que, de lo contrario, sería inconstitucional en tanto las competencias y/o incumbencias de un título reconocido por el MEN constituyen materia federal. Cita fallos de este tribunal en soporte de sus dichos.

Detalla que las incumbencias y/o competencias profesionales de los poseedores del título de martillero y corredor público, al no ser una carrera de interés público, son fijadas por las universidades (según lo previsto en los arts. 29 y 42 de la Ley n.º 24521). Añade que, luego de obtenido el título, el colegio profesional -a los fines de otorgar la matrícula- debe limitarse a verificar que el solicitante acompañe un título correspondiente a una carrera que coincida con las enumeradas en la ley de colegiación. Reseña doctrina en respaldo de sus aseveraciones.

Concluye que si de un título se deriva una sola matrícula (según lo previsto en el Dec. PEN n.º 2293/92), la demandada no tiene poder de policía alguno, ni potestad sobre el ejercicio profesional del actor (ni sobre ningún colegiado bajo la Ley n.º 7191), dado que se está en presencia de una profesión diferente de la que la accionada agrupa y representa (aunque tengan un ámbito de actuación compartido). Agrega que, de no aceptarse esta interpretación armónica y sistemática, corresponde que se declare la inconstitucionalidad de la Ley n.º 9445 en tanto vulnera todo el sistema normativo coherente que emerge de la legislación nacional citada y de los artículos 7, 16, 17, 18, 31 y 33 de la Constitución Nacional (en adelante, CN).

1.b Considera que la resolución en crisis viola el principio de congruencia al incurrir en una incorrecta valoración del objeto de la demanda y la traba de litis.

Explica que, pese a que el objeto de la demanda era que el actor pudiera ejercer la profesión de martillero y corredor público (en adelante, MCP) sin la injerencia y el hostigamiento del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (en adelante, CCPI), la cámara actuante omitió valorar la pretensión principal argumentando que era necesario analizar la constitucionalidad de la Ley n.º 9445.

Aduce que ello, además de constituir una clara violación al derecho de defensa en juicio, implica un vicio de falta de fundamentación dado que no es cierto que una premisa (ejercicio de la profesión de MCP) se derive de la otra (constitucionalidad de la creación del CCPI).

Reflexiona que del hecho de que la provincia de Córdoba ha decidido la creación de un colegio profesional para agrupar a poseedores del título de corredor público inmobiliario (en adelante, CPI) y que ello haya sido declarado constitucional por el TSJ, no se deriva lógicamente que el CCPI pueda hostigar a los colegiados de la Ley n.º 7191, en virtud que el actor puede efectuar intermediación de bienes inmuebles por estar habilitado por el título de MCP y la matriculación correspondiente al mismo (art. 11 de la Ley n.º 7191).

1.c Señala que el fallo impugnado presenta razonamientos formal y sustancialmente incorrectos.

Precisa que el error lógico de contradicción obedece a distintos motivos: en primer lugar, refiere que es ilógico afirmar que no existe la profesión de CPI y luego sostener su existencia. Transcribe extractos del decisorio en crisis.

Ahonda que ello, además de ser una contradicción patente (en tanto algo no puede ser y no ser a la vez), implica una manifiesta violación a la Ley n.º 9445 que (en sus arts. 2, 4, 5, 9 y 15) reconoce expresamente la existencia de la profesión de CPI. Agrega que la existencia de la profesión de CPI ha sido reconocida por el TSJ al sentenciar que la Ley n.º 9445 nació para matricular a los que, habiendo obtenido el título de CPI, ejerzan la profesión de CPI.

Indica, en segundo término, que cuando la sentencia refiere que la Ley n.º 9445 no ha creado una nueva profesión, afirma -en realidad- que la "profesión de corredor" está regulada provincialmente por dos leyes (bajo n.º 7191 y n.º 9445) que crean dos (2) colegios profesionales a los que se les delegaría el control de la "actividad" de la "intermediación": al CMCP el de la actividad de intermediación no inmobiliaria, mientras que al CCPI el de la actividad específica de intermediación inmobiliaria (el destacado corresponde al original).

Infiere de ello que existe un error lógico evidente: o los colegios profesionales agrupan y representan "profesiones" o lo hacen respecto de "actividades", advirtiendo que resulta elemental que no agrupan "actividades" sino "profesiones" (el destacado corresponde al original). Cita doctrina y jurisprudencia en apoyatura de sus opiniones.

Califica a este vicio como trascendental ante lo informado, en el expediente, por el MEN sobre que existen dos profesiones diferentes: de una parte, la de MCP y, de otro lado, la de CPI.

En tercer lugar, manifiesta que también es contradictorio cuando la cámara actuante sostiene que para intermediar con inmuebles es necesaria la matrícula de la Ley n.º 9445 y, luego, falla manteniendo la vigencia del artículo 11 de la Ley n.º 7191 (cuyo texto transcribe) por no haber sido derogado por el artículo 58 de la Ley n.º 9445.

Sugiere que este modo de razonar, además de ratificar que no puede haber ningún poseedor del título único de MCP con matrícula bajo la Ley n.º 9445 (salvo el supuesto excepcional previsto en su art. 55), implica una palmaria contradicción con el artículo 11 de la Ley n.º 7191: si todos los MCP deben matricularse en el CMCP, no puede obligarse al actor a matricularse en el CCPI atento el título de MCP que ostenta y menos todavía someterlo al poder de policía de la demandada (el destacado corresponde al original).

1.d Expresa que la resolución objeto de embate incurre en un vicio de falta de fundamentación legal al rechazar la demanda de amparo soslayando el contenido de normas constitucionales (CN y Constitución Provincial -en adelante, CP-) y legales, federales (Ley n.º 24521; Dec. PEN n.º 2293/1992; Res. MEN n.º 1254/2018; etc.) y provinciales (Leyes n.º 7191 y 9445), encargadas de regular el poder de policía en materia de profesiones liberales y el régimen de títulos universitarios e incumbencias profesionales.

Repite que las incumbencias y/o competencias profesionales de los MCP se derivan del título universitario de MCP con validez nacional y no de la legislación provincial, resaltando que solo las universidades establecen las competencias de un título en las carreras que no son de interés público. Añade que de esta premisa se deriva la prohibición a las provincias (y los colegios profesionales) de determinar incumbencias y/o competencias profesionales. Extracta disposiciones de la CN (arts. 7 y 75 inc. 18), de la Ley n.º 24521 (arts. 29, 40, 41, 42 y 43), del Dec. PEN n.º 2293/1992, de la Res. MEN n.º 1254/2018, etc.

Recalca que es facultad del gobierno nacional determinar los recaudos con sujeción a los cuales han de expedirse títulos habilitantes para la práctica de las profesiones liberales, siendo atribución provincial reglamentarla en tanto y en cuanto no enerve el valor del título respectivo. Enlista opiniones judiciales y doctrinarias en aval de sus afirmaciones.

Protesta que la decisión atacada pasa por alto el contenido del artículo 11 de la Ley n.º 7191, el que dice que todos los MCP deben matricularse en el CMCP. Agrega que si tal precepto mantiene su vigencia por no haber sido derogado por el artículo 58 de la Ley n.º 9445, se lo transgrede al obligarse al actor (ya inscripto en el CMCP) a matricularse en el CCPI creado por Ley n.º 9445.

Insinúa que cuando el decisorio en crisis afirma que el CPI no es una profesión distinta o independiente de su género (el corredor público), incurre en una violación de la Ley n.º 9445 en función de que esta reconoce de manera expresa la profesión de CPI y desconoce la interpretación de este TSJ.

Desliza que también se tropieza en el defecto denunciado cuando los sentenciadores consideran que en el Derecho público provincial no existe la profesión de CPI sino una regulación específica. Agrega que, por el contrario, en el Derecho público provincial se pone de resalto la existencia de la profesión de CPI y la necesidad de contar con el título universitario respectivo (debido a que no hay matrícula sin título respectivo). Extracta preceptos de la legislación de Santa Fe, Chaco, Salta, Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Expone que la sentencia impugnada genera estrépito cuando construye la regla según la cual cualquier persona que realice intermediación sobre bienes inmuebles debe colegiarse en el CCPI, olvidando que el ejercicio de la profesión requiere el correspondiente título profesional (y no de lo que un profesional realiza). Cita doctrina en garantía de su aseveración.

Especifica que la resolución objeto de embate desconoce que el título de MCP es único y no doble, a lo que agrega que de ese título no pueden derivarse dos profesiones. Enumera pareceres de este TSJ, de la Fiscal de Cámara interviniente en el caso y de la justicia federal en apoyo de su afirmación.

Insiste en que, en razón del principio de correlación entre carrera universitaria, título, profesión y matrícula, el CCPI no puede fiscalizar, ni controlar, a los poseedores del título de MCP puesto que se trata de otra profesión cuyas incumbencias surgen del aludido título y debido a que bajo la Ley n.º 9445 solo pueden matricularse los que posean el título de CPI.

Opina que en la medida que la decisión cuestionada restringe los alcances del título de MCP en el ámbito de la Provincia de Córdoba al impedir su intermediación en materia de bienes inmuebles, se atenta contra la validez nacional del título (y de las incumbencias comprendidas).

Manifiesta que el tribunal de la anterior instancia desconoce que la colegiación profesional se deriva del título, se transgrede el principio de prohibición de doble matriculación para el mismo título, olvida que no pueden existir dos colegios para la misma profesión y título, y soslaya que de un título tampoco es posible derivar dos profesiones.

Entiende que del texto de la Res. MEN n.º 1254/2018 es posible extraer las siguientes conclusiones: a) los alcances del título son definidos por cada institución universitaria; b) la existencia de actividades profesionales reservadas a un título solo se aplican a carreras de interés público (en concordancia con lo previsto por el art. 43 de la Ley n.º 24521); y, finalmente, c) los diversos títulos profesionales pueden compartir ciertas actividades profesionales -tal como acontece, a su juicio, con los de MCP y CPI- (el destacado corresponde al original).

Enfatiza que la equiparación entre MCP y CPI, ordenada por los artículos 54, 55 y 56 de la Ley n.º 9445, solo revistió carácter excepcional y por el lapso de ciento ochenta (180) días desde la entrada en vigencia de la mencionada ley. Añade que vencido dicho término, el CCPI no puede (ni debe) matricular a quienes tienen título de MCP, ni puede matricular a nadie que no tenga el título de CPI.

Representa, por último, que los jueces de la causa, al no revisar la pretensión principal del accionante sin analizar la constitucionalidad de la Ley n.º 9445, no solo marginan que esta última normativa y la Ley n.º 7191 regulan profesiones diferentes, sino que incurren en una denegación de justicia por no haber dado respuesta al pedido ensayado en demanda.

1.e Explicita que la sentencia contiene un defecto de falta de fundamentación lógica al sostener que la facultad de intermediar en materia de inmuebles por parte del actor tuvo su origen en la Ley n.º 7191, como así también que tal facultad ha sido derogada por el artículo 58 de la Ley n.º 9445.

Reafirma que tal razonamiento parte de una premisa falsa dado que las competencias profesionales tienen su origen en la legislación nacional y no pueden ser derogadas por normativa local.

Denuncia que el vicio lógico también consiste en aseverar que de la declaración de inconstitucionalidad de la Ley n.º 9445 se deriva la prohibición para que MCP intermedien en operaciones inmobiliarias, reprochando que tal razonamiento es vacío dado que el demandante no pretende incumplir con los preceptos de aquella, sino que, por el contrario, se respeten. Agrega que la citada legislación regula la actividad de los poseedores del título de CPI y no de los que poseen título de MCP, concluyendo que -por tal razón- el CCPI no puede fiscalizar al actor.

Endilga que además se detecta un defecto de falta de fundamentación en la conclusión de que no existe la profesión de CPI a pesar de que los artículos 2, 5, etc. de la Ley n.º 9445 regulan la profesión, no explica -debiendo hacerlo- por qué se omite considerar los argumentos sobre la caracterización como profesión que hace la

Ley n.º 9445 y la improcedencia de que la accionada interfiera en el ejercicio profesional de un MCP, y, por último, prescinde de considerar la Res. MEN, de fecha 27 de julio de 2018.

Achaca, finalmente, un defecto de fundamentación falsa al fallo al rechazar la demanda de amparo bajo los argumentos de derogación de las competencias y/o incumbencias profesionales en intermediación inmobiliaria de los poseedores de un título de MCP por Ley n.º 9445, de autorización de los jueces de las competencias y/o incumbencias profesionales derivadas de un título y, por último, de asimilación de intermediación en materia de inmuebles al ejercicio de corretaje inmobiliario.

Por lo restante, mantiene la cuestión federal.

2. El demandante también solicitó se deje sin efecto la sentencia impugnada por medio de los recursos de casación e inconstitucionalidad que articulara contra el decisorio de la cámara interviniente, cuyos agravios se relacionan a continuación.

2. a En lo concerniente a su memorial casatorio (fs. 401/434), el accionante presenta agravios que reeditan literalmente los expuestos por el CMCP en el apartado anterior (cfr. puntos 1.a al 1.e de la presente), de manera que -en virtud del principio de economía procesal- cabe tenerlos aquí por reproducidos, como así también el mantenimiento de la cuestión federal.

2.b En lo tocante a su recurso de inconstitucionalidad, su escrito expone los siguientes reproches, a saber:

2.b.1 Explica que si bien ha cuestionado por vía de casación la "interpretación" de las leyes n.º 7191 y 9445, su planteo de inconstitucionalidad obedece al hecho que el tribunal de la anterior instancia ha dispuesto la aplicación de la Ley n.º 9445 a esta causa no obstante tratarse del "ejercicio de otra profesión" (el destacado corresponde al original).

Dice que del artículo 37 de la CP emerge que el Estado provincial puede delegar en colegios profesionales "el gobierno de las profesiones y el control de su ejercicio", por lo que la Ley n.º 9445 ha creado el CCPI para el gobierno de "otra profesión", la de CPI (aunque comparta un ámbito de actuación con la de MCP). Cita doctrina en apoyatura de sus aseveraciones (el destacado corresponde al original).

Infiere que cuando la resolución cuestionada dispone que la Ley n.º 9445 no regula una profesión, sino una "actividad", que sería la "intermediación inmobiliaria" y sin importar de qué título profesional se trate, queda fundado el vicio de inconstitucionalidad de la sentencia y, por ende, de la Ley n.º 9445 (el destacado corresponde al original).

Deduce que la aplicación de la Ley n.º 9445 en los términos que establece el fallo recurrido es inconstitucional en tanto "sobrepasa los límites" claros y precisos del artículo 37 de la CP, en virtud de los cuales la "competencia" (poder de policía delegado) del CPCPI recae solamente sobre sus matriculados y únicamente comparte con el CMCP el control de "intermediación inmobiliaria" por "ilegales" (el destacado corresponde al original).

2.b.3 Apunta que, en función de la documental relativa al MEN, las dos carreras (MCP y CPI) no son de interés público, razón por la cual resultan de aplicación los artículos 29 y 42 de la Ley n.º 24521 en la medida que indican que corresponde a las universidades determinar las competencias profesionales y/o incumbencias profesionales.

Colige que, de tal premisa, se deriva la prohibición a las provincias (como a los colegios profesionales) para fijar competencias y/o incumbencias profesionales. Agrega que, en consecuencia, la aplicación de la Ley n.º 9445 es inconstitucional porque afecta su ejercicio de intermediación inmobiliaria pese a que importa una incumbencia propia de su título de MCP -el que está reconocido por el MEN y constituye una materia federal-.

Remata que no puede una ley provincial de colegiación (en el juicio, Ley n.º 9445), en función de lo previsto en el artículo 31 de la CN, establecer la ilegalidad de incumbencias y/o competencias de "otra profesión" (en el caso, MCP) cuyo título tiene validez nacional (en atención a los arts. 29 y 42 de la Ley n.º 24521).

2.b.4 Comenta que tal como se ha aplicado la Ley n.º 9445, la decisión impugnada violenta de manera flagrante los artículos 17 y 14 de la CN dado que implicaría la obligación en cabeza de todos los MCP ya colegiados bajo la Ley n.º 7191 (con pago allí de aportes y fianzas de importante valor), de matricularse en otro colegio profesional que no es de su profesión y abonar aportes y fianzas a este último; todo ello, con afectación doble de su patrimonio y lesión a los derechos de propiedad y ejercicio libre de la profesión. Evoca las disposiciones del Dec. PEN n.º 2293/92.

Por último, mantiene la cuestión federal.

3. De lo expresado por el CMCP, se corrió trasladado a la parte demandada, que, al responder (fs. 464/473vta.), solicitó el rechazo de la casación con costas, considerando que el recurrente ha utilizado el acceso a la jurisdicción de modo abusivo y que su texto recursivo está cargado de falacias ya que conoce el resultado de todos y cada uno de los fallos dictados en los últimos 12 años. Lista pronunciamientos judiciales en respaldo de su opinión.

Denuncia que un tercio del memorial repite argumentos resueltos no solo en esta causa sino también en aquellas en las que el CCPI y el CMCP han litigado. Agrega que los planteos casatorios no conforman -en sentido técnico- una expresión de agravios debido a que los vicios denunciados apuntan a una nueva reevaluación de las constancias y pruebas obrantes en estas actuaciones y las manifestaciones allí vertidas implican un mero disenso subjetivo sobre la apreciación de los hechos que carecen de la forma y sustancia imprescindibles para activar la jurisdicción de este TSJ. Evoca pasajes doctrinarios y jurisprudenciales en apoyatura de sus dichos.

Respecto del defecto de omisión de valoración de prueba, alerta que se pretende dar carácter dirimente a una nota del MEN, documental que no se encuentra relacionada con el tema en discusión, sin perjuicio que los jueces no están constreñidos a pronunciarse sobre todos los argumentos de las partes sino respecto de los puntos conducentes para sustentar sus conclusiones.

Indica, en lo atinente a la supuesta violación del principio de congruencia, que la cámara realizó un minucioso estudio de los puntos expuestos por la actora, sin modificar cada uno de ellos, ni traer nuevos elementos a la causa. Añade, alrededor de la errónea valoración de la pretensión, que la circunstancia de que los jueces intervinientes no hayan resuelto como aspiraba el CMCP no significa que se alterara el tema a resolver en este litigio. Reseña doctrina y jurisprudencia en sostén de su parecer.

Sobre la denuncia de violación del principio de no contradicción, la accionada opone que las dos premisas que el impugnante censura como contradictorias, se refieren a objetos diversos, con lo cual -remata- el vicio no se configura. Ejemplifica con que se alude a la supuesta contradicción entre las derogaciones del artículo 58 de la Ley n.º 9445 y el artículo 11 de la Ley n.º 7191, aunque este último precepto no tiene relación alguna con las mencionadas derogaciones.

En lo relativo a la supuesta violación del principio de fundamentación legal, glosa que se ha explicado -hasta el hartazgo- que las provincias no regulan estudios, ni títulos, sino que, al formar los colegios profesionales, reglamentan el ejercicio de las profesiones. Añade que mientras las provincias establecen la necesidad de título habilitante, la Nación es la encargada de establecer qué título habilitante permite el ejercicio profesional. Enumera fallos y doctrina en aval de sus argumentos.

Detalla que el legislador, en la Exposición de Motivos de la Ley n.º 9445, exhibe las razones por las que se debe regular, de modo exclusivo y excluyente, la actividad de CPI respecto de la de MCP. Extracta pasajes del mensaje legislativo de la Ley n.º 9445.

Advierte que, con arreglo al artículo 10 de la Ley n.º 7191, existe la posibilidad de escindir la incumbencia al establecer que se podrá vender bienes siempre que no esté prohibida por una ley especial, con lo que la Ley n.º 9445 reviste el carácter de una ley especial al regular el ejercicio de los CPI.

Finalmente, mantiene la reserva del caso federal (473vta.).

4. Luego, el CCPI también evacuó el traslado de la casación deducida por el amparista, peticionando su desestimación con costas y la confirmación del decisorio atacado, por medio de los argumentos expuestos (en el anterior apartado) para resistir los planteos casatorios del CMCP (fs. 479/485vta.). Por lo restante, mantuvo la cuestión federal (f. 485).

Asimismo, contestó el traslado del recurso de inconstitucionalidad promovido por el accionante requiriendo su rechazo con costas (fs. 486/493vta.), en la comprensión que la Ley n.º 9445 al regular separadamente el corretaje inmobiliario, ha creado una persona de derecho público no estatal dentro del marco del artículo 37 de la CP -con los fines y atribuciones detalladas en el art. 27 de la mencionada reglamentación-.

Puntualiza que, en realidad, el amparo intentado encubre la persecución de un cogobierno de la actividad de corretaje inmobiliario, omitiendo una advertencia doctrinaria: los colegios profesionales son entidades que se caracterizan (a más de su personalidad de Derecho público) por el carácter exclusivo y excluyente de su contralor en el ámbito territorial de que se trate y la inscripción obligatoria de sus matriculados.

Subraya que, en su mérito, el artículo 2 de la Ley n.º 9445 establece que el CCPI matricula a quienes posean título habilitante, mientras que son las universidades las que otorgan, con distintas denominaciones, dicho título e indican sus incumbencias. Agrega que, inclusive, los títulos habilitan en toda la República Argentina para el ejercicio de distintas actividades (por ejemplo, martillero, corredor inmobiliario, corredor de seguro, corredor de hacienda, corredor de negocios, etc.), reservándose las provincias la regulación sobre las condiciones del ejercicio de la profesión (según el art. 42 de la Ley n.º 24521).

Achaca que la doble matriculación argüida por el amparista no se constata en materia de corretaje inmobiliario: la Provincia de Córdoba -al momento de sancionar las Leyes n.º 7191 y 9445- no ha impuesto que persona alguna se deba matricular en dos colegios profesionales, en atención a que quien pretenda ejercer como corredor público de bienes que no sean inmuebles deberá registrarse en el CMCP, a diferencia de quien aspire a hacerlo como corredor inmobiliario en razón de que deberá inscribirse en el CCPI.

Por último, mantiene la reserva del caso federal (f. 492vta.).

5. La cámara actuante resolvió conceder los recursos deducidos por el CCPI y el actor respectivamente, elevando las actuaciones a este tribunal (fs. 534 y 540).

6. Recibidas las mismas, se corrió vista al Ministerio Público (f. 565), el que se expidió por la inadmisibilidad formal del recurso de casación interpuesto por el CMCP, como de los recursos de casación e inconstitucionalidad articulados por la parte actora (cfr. Dictamen E n.º 435 presentado el día 24/8/2020 y obrante a fs. 566/579vta.).

7. Dictado el decreto de autos (f. 580), y firme este (f. 583), la causa se encuentra en estado de ser resuelta.

Y CONSIDERANDO:

I. LOS RECURSOS DE CASACIÓN Y LA APTITUD DE SUS EXPRESIONES DE AGRAVIOS

Las casaciones interpuestas por el CMCP y el accionante han sido deducidas en tiempo oportuno (fs. 395 y 434), por los sujetos procesalmente legitimados al efecto (fs. 8 y 148/149), lo cual habilita a este tribunal a adentrarse en el examen sobre los gravámenes que, según los quejosos, les ocasiona la resolución en crisis y que delimitan las cuestiones a tratar (cfr. arts. 371, 380 y cc. del CPCC).

Los recursos de los accionantes cuentan con idoneidad suficiente para señalar los yerros de los que adolece, a su criterio, el proveído de la cámara actuante, a la vez que expone las razones y la manera en la que inciden en la resolución que consideran los afecta, especialmente si tenemos en cuenta que se hacen valer mediante un proceso constitucional de amparo (cfr. arts. 1 y 15, Ley n.º 4915; 48, CP; 43 párr. 1.º, CN; 8 y 25, Convención Americana sobre Derechos Humanos, en adelante CADH).

Así, entonces, lo que resulta razonable exigir a quienes recurren es una expresión de agravios comprensibles que permita a los jueces acometer su tarea de revisión con la mejor eficacia, de tal guisa que el cumplimiento del requisito en cuestión aparezca, en principio, como estrictamente necesario para que el tribunal superior del pleito pueda discernir qué aspectos de la decisión debe revisar y cuáles son los defectos que se le atribuyen[1].

Tales extremos fueron desenvueltos en el escrito recursivo del accionante como del CMCP respectivamente.

II. LAS CUESTIONES PLANTEADAS POR LOS CASACIONISTAS

De lo relatado con anterioridad, surge que existe un conflicto o desacuerdo interpretativo[2], en virtud del cual las partes y el tercero interesado discrepan sobre los diferentes alcances y efectos que asignan a las normas invocadas a lo largo de este expediente.

¿Cuál ha sido el sentido de la solución del tribunal que decidió en la anterior instancia?

Mediante Sentencia n.º 88, de fecha 26 de agosto de 2019, la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2.º Nominación de esta ciudad, apoyándose en el art. 33 de la Ley nacional n.º 20266[3] y en la exégesis a favor de la constitucionalidad de la Ley provincial n.º 9445[4] realizada en 2013 por este TSJ[5], desestimó las apelaciones deducidas por el accionante y el tercero interesado (f. 357vta.), confirmando el rechazo de la demanda de amparo interpuesta por aquél en su calidad de corredor público inscripto en el CMCP y con el objeto que se ordene al CCPI que se abstenga de perturbar su ejercicio profesional, solicitando la inconstitucionalidad de la Ley n.º 9445 o, en su defecto, el resguardo de su derecho a ejercer libremente su profesión (fs. 10/28vta.).

Para así decidir la cámara actuante utilizó diferentes argumentos (fs. 354vta./357). En primer lugar, no solo tuvo presente que la constitucionalidad de la Ley n.º 9445, que crea el CCPI e impone la matriculación de quienes ejerzan la actividad de corredor público inmobiliario, determinaba que la pretensión del amparista carezca de sustento, puesto que entendió que los apelantes no acreditaron de qué manera el ejercicio de los corredores públicos inmobiliarios matriculados perturba el derecho del amparista a desempeñarse como corredor genérico.

También adujo que la Ley n.º 9445 no crea una nueva profesión exorbitando la incumbencia legislativa asignada constitucionalmente en razón de que se limita a reglamentar de modo específico el ejercicio del corretaje público inmobiliario como un aspecto de la profesión de corredor. De allí que los camaristas descartaron la denuncia de doble matriculación en la comprensión que no coexisten dos colegios profesionales que regulen la misma actividad sino solo uno: quien pretenda intermediar con inmuebles debe matricularse en el CCPI y no en el CMCP (reservado para el corretaje genérico), salvo que quiera ejercer ambas actividades (en cuya hipótesis, debe inscribirse en ambos).

Por último, los jueces de la anterior instancia argumentaron que el artículo 58 de la Ley n.º 9445[6] deroga lo reglado por la Ley n.º 7191[7] sobre aspectos de corretaje inmobiliario, por lo que el artículo 10, inc. b de esta última normativa subsiste para el corretaje de bienes que no sean inmuebles.

Debido a que los escritos casatorios del amparista y del tercero interesado resultan prácticamente análogos (fs. 372/399 y 410vta./433vta.), se impone hacer notar que ambos coinciden en la síntesis argumental opuesta a lo resuelto por la cámara actuante.

Los recurrentes argumentan que todo colegio profesional agrupa y representa a quienes ejercen una misma profesión (no a quienes llevan adelante una misma actividad), por lo que la expresión "corretaje inmobiliario" haría referencia a una profesión que es controlada por el CCPI. Desde este enfoque, aseveraron que la actividad de esta profesión de corredor público inmobiliario es la actividad inmobiliaria y es compartida con la (otra) profesión de martillero y corredor público bajo el control de CMCP. De lo contrario, aducen que se violaría el principio de prohibición de doble matriculación consagrado en el Dec. PEN n.º 2293/92[8] (el destacado corresponde a los originales).

Asimismo, argumentaron que las leyes n.º 7191 y n.º 9445 regulan dos profesiones, por lo que el art. 58 de la segunda debe interpretarse en el sentido que deroga las disposiciones de la primera sobre el control exclusivo de la intermediación inmobiliaria y lo transforma en uno "compartido" entre ambos colegios, limitado a sus propios colegiados y aplicable al ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria (el destacado corresponde a los originales).

En tales condiciones, lo sustancial de lo debatido radica en zanjar si, a partir del dictado de la Ley n.º 9445, martillero y corredor público es una profesión distinta a la de corredor público inmobiliario pero con un ámbito de actuación compartida (intermediación inmobiliaria) que justifique un control también compartido de su ejercicio por el CMCP y CCPI (según la opinión expuesta por los recurrentes) o, en contrapunto, que la Ley n.º 9445

distinguió dentro de una misma profesión de corretaje genérico la actividad del corretaje inmobiliario por su singularidad y, por ello, la sometió a la colegiación especial y única del CCPI (con arreglo al parecer de la cámara interviniente).

II.1 La improcedencia del reproche por falta de valoración de constancias documentales decisivas

Despejado ello, resulta pertinente emprender el examen del inicial gravamen señalado por los recurrentes, primordialmente al achacarle a la cámara la omisión de valorar la "Resolución de fecha 26 de julio de 2018 emitida por el Ministerio de Educación de la Nación (fs. 316/vta.)", y destacar -en su opinión- su carácter dirimente en tanto expresaría que "de un título sólo deriva una profesión. Pero además agregó que existen dos profesiones: a) Martillero y corredor público; y b) Corredor Público inmobiliario" (cfr. fs. 373/374 y 410vta./412).

Para comenzar, cabe destacar que jurisprudencialmente, y conforme lo previsto en el artículo 327 *in fine* del CPCC, el correcto razonamiento no requiere del tratamiento pormenorizado de todas las pruebas que se hayan acercado a la causa, siempre que la tarea de selección del material probatorio responda a la trascendencia de las mismas para la dilucidación del pleito[9].

En lo expuesto se advierte el claro propósito de ahorrar pronunciamientos inútiles respecto de elementos probatorios inconducentes.

Ahora bien, la labor de inserción imaginaria del material probatorio denunciado como relegado en la sentencia recurrida, revela que aquél no resulta eficaz para producir una reforma o modificación de lo decidido con el alcance perseguido por los impugnantes. Damos razones.

En primer término, debe alertarse que la constancia documental obrante a f. 316/316vta. no entraña una "Resolución" sino que importa, en cambio, la respuesta (a través del Sistema de Gestión Electrónica, en adelante GDE) a la petición de información pública que cursara el tercero interesado al MEN -con arreglo a las previsiones de la Ley n.º 27275- (cfr. fs. 315/315vta.).

En efecto, en mérito de su contenido, no se trata de una típica declaración de voluntad de un órgano del PEN dirigida a la producción de un efecto jurídico, sino que corresponde más bien a un mero acto administrativo que contiene una declaración de conocimiento y juicio en la que la voluntad del órgano se dirige únicamente al cumplimiento del acto y sus efectos derivan directamente de la ley[10].

En rigor, tampoco importa un acto de índole imperativa que contenga un mandato o prohibición[11] sino más bien, uno de signo declarativo sobre determinada propiedad y registro del objeto de pedido de información de los recurrentes[12].

De ahí que la Dirección Nacional de Gestión y Fiscalización Universitaria (en adelante, DNGFU), dependiente del aludido ministerio, se limitó a comunicar que la información solicitada podía recuperarse en la "Base Pública de Títulos Oficiales en http://sipes.siu.edu.ar/buscar_titulos.php", a la vez de hacer presente que las resoluciones ministeriales también se recuperan en la "Base Pública de la Biblioteca Nacional de Maestros que puede ser consultada en <http://bnm.me.gov.ar>".

También hizo conocer que la Ley n.º 24521 (cuyo art. 42 se reprodujera) prescribe que son "las instituciones universitarias las que fijan las competencias profesionales para las carreras no reguladas por el Estado Nacional como lo son las consultadas", al propio tiempo de anunciar que las actividades, conforme a la autonomía universitaria, las fijan "las instituciones que desarrollan las carreras universitarias y sus planes de estudio (art. 29 de la Ley 24.521)" y que "de un título debiera derivarse una sola profesión".

La larga transcripción que antecede únicamente tiene por finalidad trasparentar que, a más del erróneo carácter atribuido al documento adjuntado al pleito, tampoco las conclusiones que los impugnantes le endilgaron a su contenido se condicen con lo allí informado por la DNGFU.

Ciertamente es evidente que de lo allí comunicado no surge que, ante la consulta "si de acuerdo a sus registros existe la carrera de Martillero y Corredor Público", la DNGFU hubiere manifestado que "existen dos profesiones: a) Martillero y corredor público; y b) Corredor Público inmobiliario" (el destacado es nuestro). A tales fines basta el solo cotejo entre el punto "a" de su solicitud de información pública (f. 315) y el contenido de la respuesta dada por la DNGFU (f. 316).

Otro tanto acontece con las inferencias que los casacionistas extraen alrededor de la pregunta "h" que formularon en su pedido de información pública (esto es, "si de un título pueden derivarse dos o más profesiones", cfr. f. 315vta.).

¿Es posible, dada la proposición de la DNGFU sobre que "de un título debiera derivarse una sola profesión", concluir en la afirmación de los quejosos que "de un título sólo deriva una profesión"? (fs. 316vta. y 373/410vta., el destacado nos pertenece).

Para despejar el interrogante es necesario indagar el sentido de uso de cada una de las alocuciones precedentes[13].

Salta a la vista que el sentido de la primera oración consiste en brindar alguna información y emplea una redacción potencial que es habitual en las afirmaciones hipotéticas; en cambio, el alcance de la segunda oración radica en indicar una conclusión indefectible y utiliza una expresión que es frecuente al aseverar hechos reales o tenidos por ciertos.

Esta distinción es crucial para dejar al descubierto que, pese a la inferencia sugerida por los impugnantes, sabido es que no se pueden derivar lógicamente aserciones fácticas o descriptivas de proposiciones normativas o prescriptivas, ni a la inversa[14].

Por último, un motivo más concurre para descartar este agravio, y consiste en que, con arreglo a la doctrina ya reseñada de este TSJ, no podría concluirse que hubo omisión de expedirse sobre alguna prueba glosada en el expediente, si el fallo contiene una solución negativa u opuesta a la valoración probatoria pretendida por los recurrentes.

En efecto, ello es lo que se corrobora de la lectura del punto VI del resolución en crisis, con respecto a los agravios segundo, tercero y cuarto de los apelantes, ante los cuales los camaristas son de la opinión que *"no es veraz que la ley importa la creación de una nueva profesión (...) sino que (...) se limita a reglamentar el ejercicio de un aspecto de la profesión de corredor"* (f. 356), o bien, en el parecer que *"el corredor inmobiliario no es una profesión distinta o independiente de su género, el corredor público"* con vista a concluir que *"no existen dos entidades profesionales superpuestas"* y que *"el dictado de una ley especial para corredores inmobiliarios significa que solo quienes se encuentren matriculados como tales podrán ejercer la intermediación de este tipo especial de bienes (inmuebles)"* (fs. 356/356vta.).

De lo anterior, surge que el razonamiento de la cámara contiene una decisión negativa sobre el sentido que los reclamantes le asignan a la constancia documental en cuestión (fs. 316/316vta). Por ende, es inviable la casación en los términos del artículo 383, inciso 1.º del CPCC.

II.2 La ausencia de transgresión al principio de congruencia

Tampoco resulta procedente la denuncia de infracción al principio de congruencia, pues el fallo de la anterior instancia se ha ajustado a lo prescripto por los artículos 327, 328, 330 y 332 del CPCC.

Dicho principio cumple la función de delimitar el contenido de las resoluciones judiciales, de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes y en vista a que medie identidad entre lo resuelto por el tribunal y las pretensiones de los justiciables[15].

De ahí que solamente el defecto casatorio resultaría pertinente si se corroborase que se ha fallado sobre un objeto distinto a lo pedido, o bien, si se ha condenado a más de lo solicitado[16].

La demanda de amparo tuvo por objeto que se ordenara al CCPI que se abstenga de impedir, obstaculizar, sancionar y/o perturbar el libre y regular ejercicio profesional como corredor público, "debiendo declarar la inconstitucionalidad de la Ley Provincial n.º 9445, o en su defecto, simplemente declarando el derecho del suscripto a ejercer libremente la profesión" (cfr. f. 10, el destacado nos pertenece).

De allí que la parte actora, en el punto V de su demanda, adjudicó el vicio de inconstitucionalidad de la aludida legislación *"al intentar crear una 'profesión', lo que es facultad exclusiva y excluyente de la Nación en virtud de los arts. 126 y 75 incs. 18 y 19 de la CN, y la Ley Nacional de Educación Superior n.º 24521, y es violatoria del art. 31 de la CN por efectuar una distinción que la Ley n.º 20266, modificada por la Ley n.º 25028, no realiza"* (fs. 13/13vta.).

Al fundar su planteo de inconstitucionalidad, el accionante argumentó sobre la violación de los artículos 31 de la CN y 37 de la CP, como así también respecto de la afectación de sus derechos de propiedad y ejercicio de industria lícita (cfr. fs. 13vta./16), mientras que la demandada resistió el acuse de inconstitucionalidad de la Ley n.º 9445 (cfr. fs. 103vta./109).

Tales términos de la traba de la litis han sido glosados y abordados -a lo largo de los considerandos IV, V y VI- en el fallo de primera instancia, en el que la jueza interviniente estimó que el amparo era la vía adecuada para realizar el control de constitucionalidad solicitado, justificó su tratamiento prioritario frente al pedido del actor de que se declarara su derecho al libre ejercicio profesional (en la opinión que su análisis requería previamente fallar en pos de la inconstitucionalidad de la Ley n.º 9445) y, por último, atendió a la alegación del accionante sobre que su denuncia de inconstitucionalidad exhibía un contenido diferente al de otros antecedentes judiciales (cfr. fs. 201vta./205 y 213vta./219vta.).

A similar conclusión se arriba tras la lectura del memorial apelativo del demandante y del tercero interesado, en los que se reeditan los alcances con los que originalmente se cuestionara la constitucionalidad de la Ley n.º 9445 (cfr. fs. 226vta./227 y 239/240).

En efecto, el tribunal no solo reseñó los motivos que el Ministerio Público brindó para desestimar el pedido de inconstitucionalidad (fs. 301vta./304 y 353vta./354), sino que, además, concluyó que los agravios de los apelantes desoían las razones dadas por la magistrada de primera instancia, como así también que *"a despecho de lo que se afirma para sostener este agravio, tanto el fallo del TSJ como el pronunciamiento objeto de recurso, exponen claramente acerca de la competencia provincial para el dictado de la ley cuestionada y la ilegalidad que deviene del desarrollo de actividades propias de los corredores públicos inmobiliarios que carecen de matriculación en el colegio correspondiente"* (fs. 355vta./356).

Asimismo, los magistrados desestimaron la pretensión de inconstitucionalidad en el parecer que *"no se ha producido la invasión de facultades delegadas a la Nación como se denuncia, pues no debe confundirse el contrato de corretaje (...) y otra muy diversa el control del ejercicio de la actividad de intermediación de inmuebles"* (cfr. f. 356).

De este modo, queda en claro que la cámara no ha infringido el principio de congruencia, pues no se constata una falta de correspondencia entre la materia controvertida en etapa de apelación y el acto jurisdiccional, independientemente, claro está, de que el sentido de las razones allí brindadas recepte o no las expectativas del demandante y el tercero interesado.

Por lo demás, con el solo fin de despejar cualquier atisbo de transgresión a las garantías de debido proceso y defensa en juicio (cfr. arts. 39 y 40 de la CP, 18 y 33 de la CN, 8 de la CADH, etc.), no se podría perder de vista que, en atención al tipo de proceso constitucional por el que optó el demandante (esto es, la acción de amparo), se está en presencia de una acción de condena en la que si bien se demanda en procura de una condenación concreta que evite un daño o repare un daño ocasionado, lo cierto es que la resolución de la cuestión constitucional es condición necesaria para obtener el pronunciamiento requerido -guardando, así, una relación directa e inmediata con el mismo-[17].

II.3 La inexistencia de un supuesto de sentencia autocontradictoria

De acuerdo con la jurisprudencia de este tribunal, un presupuesto ineludible para la existencia de tal vicio es la presencia de "identidad del hecho o el principio jurídico -según corresponda- respecto del cual se predicán simultáneamente la negación y la afirmación"[18]. Es decir, "solo hay contradicción cuando es una misma premisa fáctica o jurídica la que está siendo refutada y aceptada"[19].

En primer término, no se advierte que la cámara incurra en razonamiento contradictorio, según lo insinúan los recurrentes, por "afirmar que no existe la profesión de corredor público inmobiliario y luego sostener su existencia" (fs. 376 y 414).

Esto, en base al siguiente pasaje de los camaristas, evocado por los recurrentes: "[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**" (el destacado pertenece a los impugnantes).

En tales condiciones, no se detecta que la decisión impugnada conlleve un razonamiento contradictorio. Ello, debido a que, en rigor, un atento repaso de tal fragmento revela que las premisas supuestamente incompatibles, en realidad, importan un reenvío -por parte de la cámara- al juicio formulado por la magistrada de primera instancia.

Precisamente, lo extractado por los recurrentes ha omitido señalar que se trataba de una referencia al esquema argumental practicado por "la juzgadora [del mérito]", como así también de la cita con la que se clausura todo el párrafo: " (vide fs. 220)" (fs. 356/356vta., los destacados nos pertenecen).

Luego, en razón de la alusión a la proposición de la jueza, se ha expresado lo siguiente: "[El] corredor inmobiliario no es una profesión distinta o independiente de su género, el corredor público (...) resulta razonable la regulación independiente de los corredores inmobiliarios atento la especificidad de su profesión" (f. 220, el destacado nos corresponde).

En virtud de lo señalado, resulta claro que la posible discordancia, alegada por las partes, corresponde a la remisión del juicio formulado por la jueza de grado.

Incluso, así como el defecto lógico está ausente cuando los juicios son emitidos por sujetos diferentes, tampoco se configura cuando los términos utilizados en aquéllos presentan sentidos diversos (diferencia de predicados[20]).

Tal ocurre cuando la palabra que se expresa en el predicado de uno de los juicios tiene un significado distinto en el otro: así, en el primer juicio, el término "profesión" tiene la significación de caracterizar el empleo, facultad u oficio ejercido por parte de quien se interpone entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la celebración de contratos, sin importar que su objeto sea (o no) un bien inmueble.

En cambio, en el segundo juicio, el vocablo "profesión" ha sido utilizado por la juzgadora de mérito con una carga más puntual; esto es, la necesidad de identificar -dentro del corretaje genérico- el quehacer específico de la figura del corredor inmobiliario, en razón de las características, entidad, volumen, etc., de la actividad de intermediación inmobiliaria que realiza.

Más adelante, los recurrentes han endilgado contradicción al pronunciamiento en crisis, en la opinión que "los colegios profesionales agrupan o representan profesiones o lo hacen de actividades. No es lo mismo" (fs. 376vta. y 414vta.) y que es incompatible "sostener que para intermediar con inmuebles es necesaria la matrícula 9445 y sentenciar que mantiene vigencia el art. 11 de la Ley 7191" (fs. 377vta. y 415vta.).

Tales defectos tampoco podrían sostenerse, pues lo objetado por los recurrentes como antagónico no corresponde al tribunal de alzada, sino que fueron propuestos por ellos mismos y con predicados que, en rigor, tienden a discrepar con el razonamiento forense.

Así, por ejemplo, la postulación sobre que martillero y corredor público (MCP) y corredor público inmobiliario (CPI) son dos profesiones diferentes y que tal distinción trae aparejado una colegiación profesional distinta, es un juicio sostenido por los quejosos en aras de atribuir una supuesta confusión (entre actividad y profesión) al razonamiento de los camaristas del caso (cfr. fs. 377 y 415vta.).

A su turno, la invocación del artículo 11 de la Ley n.º 7191 para aseverar que no puede obligarse al actor a matricularse en el CCPI dado el título de martillero y corredor público que ostenta (cfr. fs. 377vta. y 416), no surge de lo resuelto por la cámara, la que solo menciona los artículos 10, inciso b de la Ley n.º 7191 y 58 de la Ley n.º 9445 (cfr. fs. 356vta./357).

En suma, el solo cotejo entre la resolución objetada y los escritos recursivos (cfr. fs. 376/377 vta. y 414vta./416), deja en evidencia que los juicios que aquéllos juzgan contradictorios no han sido sustentados por el mismo argumentante en un único discurso.

Como tiene dicho este TSJ, la regla de no contradicción no resulta aplicable cuando el primer juicio es emitido por un sujeto, y la segunda premisa corresponde a otro diferente, como así tampoco cuando las proposiciones supuestamente antagónicas son formuladas por diversos actores[21].

II.4 La falta de configuración del vicio de falta de fundamentación legal

Tampoco habría de prosperar el argumento sobre la hipotética carencia de fundamentación legal, debido a que en el supuesto del inciso 1.º del art. 383 del CPCC, seleccionado por los impugnantes, no es admisible que este TSJ - en su condición de tribunal de casación- suplante las conclusiones que los jueces de la causa han extraído de la interpretación de disposiciones normativas sustanciales, pues esa misión excedería notoriamente los límites impuestos por la ley cuyo ámbito de conocimiento se ciñe al control de legalidad puramente formal de las sentencias judiciales[22].

Lo que pretenden los recurrentes es descalificar el decisorio del tribunal de la instancia anterior por falta de motivación legal, pero sus críticas no están centradas en relación a la ausencia de todo sustento jurídico en el razonamiento, sino que aluden a su acierto intrínseco.

Ello se hace evidente cuando los recurrentes expresan que su propósito consiste *"en poner de resalto que es la sentencia atacada la que posee el vicio de inconstitucionalidad e ilegalidad manifiesta al interpretar la Ley n.º 9445 con alcance contrario a la normativa vigente"* (cfr. fs. 378 y 416vta.).

O bien, desde que el demandante y el tercero interesado aseveran que la sentencia recurrida *"parte de un fundamento legal equivocado cuando se sostiene que es la actividad que desarrolla un profesional lo que determina el deber de colegiación en la institución respectiva"* (cfr. fs. 384 y 422vta./423).

También se verifica lo equivocado de los argumentos sostenidos por los recurrentes al objetar las motivaciones utilizadas por la Cámara, a saber: p. ej., el sentido otorgado a los artículos 33 del texto actualizado de la Ley n.º 20266, 14 y 121 de la CN y 37 de la CP -al respaldar la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional de los corredores públicos inmobiliarios- (fs. 355/355vta., 378 y 416vta.); los límites de la matriculación prevista por la Ley n.º 7191 -en la exégesis que aquélla autoriza a ejercer el corretaje en general pero no otorga acceso al de la intermediación inmobiliaria y la aplicación del principio *ley posterior deroga la anterior*- (fs. 356/357, 378vta./379 y 416vta./417); la significación dada al artículo 58 de la Ley n.º 9445 -en el parecer que abroga expresamente las disposiciones de la Ley n.º 7191 que se le opongan- (fs. 356vta., 381 y 419vta.); la operación de integración normativa entre las Leyes n.º 7191 y 9445 -al concluir que el dictado de una ley especial para corredores públicos inmobiliarios significa que solo los matriculados en el CCPI podrán ejercer la intermediación sobre bienes inmobiliarios- (fs. 356vta., 382/382vta. y 420vta./421); etc.

Tampoco resulta atendible la hipótesis de privación de fundamentación legal si se considera que los impugnantes reiteran quejas dirigidas contra el fundamento jurídico que motiva la decisión jurisdiccional (en lugar de recriminar su inexistencia), a saber: p. ej., la interpretación adjudicada a la Ley n.º 9445 como regulación específica de la actividad del corredor público inmobiliario -en la consideración que si bien no importa una profesión distinta o independiente de su género (el corredor público), sí amerita una legislación especial de colegiación justificada por la trascendencia socioeconómica, los conocimientos técnicos, etc.- (fs. 356/357, 382vta. y 421); el descarte de superposición de las entidades profesionales creadas por las Leyes n.º 7191 y 9445 - en el entendimiento que el CMCP mantiene el ejercicio del poder de policía sobre la profesión de corredor público aunque excluida la actividad de intermediación inmobiliaria- (fs. 356vta., 388 y 426vta./427); la desestimación de un supuesto de doble matriculación a la luz de las leyes n.º 7191 y 9445 -conforme el criterio según el cual no coexisten dos colegios profesionales que regulen la misma actividad de intermediación inmobiliaria- (fs. 356vta., 387/387vta. y 426/426vta.); etc.

El resumen de los pasajes que anteceden, al igual que la reseña de las razones normativas con las que los camaristas del caso justificaron su decisión, revelan que los recurrentes exorbitan el vicio formal alegado.

En definitiva, la causal de falta de fundamentación legal solamente es útil para reprochar la existencia de una hipótesis de *arbitrariedad normativa sustancial manifiesta*, esto es, aquella en la que luzca patente la ausencia de todo fundamento jurídico en el silogismo judicial, al punto que deje al fallo huérfano de la motivación legal requerible para que las resoluciones jurisdiccionales resulten válidas (cfr. arts. 155 de la CP y 326 del CPCC) [23].

Por lo demás, se impone señalar que los demás planteos que los recurrentes presentan aluden a discrepancias con la *consistencia de la motivación* (resultado de una determinada inteligencia de las normas sustantivas por parte de la cámara interviniente) y no con el déficit de carencia de todo sustento legal encuadrable en el motivo formal previsto por el art. 383, inciso 1.º del CPCC.

Tales falencias recursivas son las que se corroboran alrededor de los señalamientos respecto de supuestas transgresiones a la derivación de las incumbencias y/o competencias profesionales del título profesional, al Derecho público provincial comparado, al argumento de que no hay profesión sin título, al carácter único del título de martillero y corredor público, al principio de correlación entre carrera universitaria, título, profesión y matrícula, a la validez nacional del título, a la aseveración que de un título no se derivan dos profesiones o que las diversas profesiones pueden compartir incumbencias, al límite temporal previsto en el artículo 55 de la Ley n.º 9445, al derecho de tutela judicial efectiva, entre otros[24].

II.5 La ausencia de vulneración del principio de razón suficiente

Finalmente, corresponde abordar el cuestionamiento relativo a que la decisión de la cámara habría sido dictada con violación del deber de fundamentación lógica (fs. 391vta./392), por entender que la sentencia adolece de un razonamiento incorrecto que se traduciría en el vicio de falta de fundamentación al desatender -según los dichos de los recurrentes- que las incumbencias profesionales de los MCP tienen origen en la legislación nacional (no en normas locales), como así también que la Ley n.º 9445 regula la actividad de los poseedores del título de CPI (no la de los del título de MCP).

Asimismo el argumento casatorio conforme el cual se habría incurrido en el vicio de falta de fundamentación (fs. 392vta./393vta.), dado que el fallo atacado no brindaría razones que justifiquen las afirmaciones sobre que no existe la profesión de CPI (ni que la Ley n.º 9445 importe la creación de una nueva profesión) o que para determinar el derecho del accionante para el libre ejercicio de su profesión de MCP resulta necesario expedirse sobre la constitucionalidad de la Ley n.º 9445, sin perjuicio repetir la omisión de considerar "la Resolución de fecha 27/7/2018, dictada por el Ministerio de Educación".

Finalmente, los recurrentes también invocan el defecto de fundamentación falsa, en la comprensión que la resolución en crisis se asienta en antecedentes fácticos y jurídicos inexistentes cuando se asevera que las incumbencias profesionales surgen de legislación local o de las decisiones judiciales (y no de los títulos que expiden las instituciones universitarias) o al asimilarse la intermediación en inmuebles con el corretaje inmobiliario.

La cuidadosa lectura de este capítulo del escrito recursivo deja al descubierto, desde su inicio, que los impugnantes han reeditado argumentos ya formulados en otras impugnaciones (las que, incluso, ya merecieron respuesta por parte de este tribunal).

Además, las objeciones sobre la infracción lógica del principio de razón suficiente constituyen, más bien, un disenso con el razonamiento adoptado por los camaristas del caso, en la medida que la decisión recurrida (fs. 354vta./357) no ha prescindido de brindar una respuesta fundada sobre el alcance de las disposiciones normativas en juego (sin perjuicio, por cierto, que sea diversa a la postulada por los recurrentes).

En tales condiciones, no se detecta un supuesto de absoluta carencia u orfandad de fundamentación, apartamiento inequívoco de la solución normativa o infracción a las reglas del pensar formalmente correcto, con suficiencia para poner en jaque los imperativos constitucionales y legales de fundamentación lógica (arts. 155 de la CP; 18 y 33 de la CN; 326 del CPCC). Damos razones.

II.5.a Una distinción ontológica y no semántica

Los recurrentes han procurado persuadir a este tribunal postulando una supuesta dicotomía entre la profesión de martillero y corredor público (MCP), por un lado, y la de corredor público inmobiliario (CPI), por el otro (inclusive, han adjudicado tal distinción, en algunos pasajes de su memorial, a precedentes de este TSJ).

Sin embargo, tal aseveración de los quejosos importa una tergiversación de los argumentos expuestos al sentenciar -en 2013- el caso "Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos", con el propósito de proporcionar razones que apoyen su impugnación y desacreditar las expuestas por la cámara, aunque -al mismo tiempo- soslayan el completo alcance de la posición asumida por este tribunal y el sentido de los motivos en que se respaldó.

En efecto, este TSJ -al desechar el planteo del CMCP según el cual martillero y corredor público importaba una misma profesión con dos incumbencias^[25]- sustentó la constitucionalidad de la creación, por Ley n.º 9445, del CCPI en las diferencias objetivas entre la profesión de martillero público (MP), de un lado, y corredor público (CP), por el otro.

Para así decidir se utilizó el argumento de la *inequívoca escisión* entre las profesiones de martillero y corredor, la que fuera expuesta -durante el debate parlamentario- en la Exposición de Motivos de la citada legislación: "*tanto el propio texto de la Ley n.º 9445 como sus fundamentos centran la creación de un nuevo colegio en la fuerte convicción de la diferencia existente entre las profesiones de martilleros y corredores*"^[26] (el destacado nos pertenece).

En base a lo señalado, se recogieron -dentro del **Considerando V.d.1**- las distintas funciones, actividades y roles entre unos y otros según las referencias habituales en la doctrina. Así, p. ej., se consignó -con cita de Georges Ripert- que "*luce claro que la actividad del martillero formaliza el contrato de compraventa entre las partes mientras que la del corredor es meramente intermediaria, facilitadora del acuerdo de voluntades*", de tal modo que "*las actividades de uno y otro son bien distintas*" (el resaltado nos corresponde).

Otro tanto en lo tocante al reflejo de su separación en el campo de la legislación: "*desde la sanción del Código de Comercio en su versión original se dispensó un trato legislativo diferenciado a martilleros y corredores (...) este esquema se proyecta hoy en la Ley nacional n.º 20266 -actualizada mediante Ley nacional n.º 25028-" (el destacado es nuestro).*

O sea, del repaso del antecedente invocado no se sigue que este TSJ hubiera argumentado un cisma entre las profesiones de martillero y corredor público, de un lado, y corredores públicos inmobiliarios, del otro.

II.5.b La colegiación y el control deontológico especiales de los corredores públicos inmobiliarios

En cambio, una vez distinguidas las profesiones de martillero y corredor, el citado precedente únicamente contempló que las especificidades de la figura del corredor inmobiliario en razón de su evolución histórica, rasgos técnicos, desarrollo negocial, etc., justificaban la creación de una colegiación especial y la implementación de un contralor delegado en un ente deontológico particular: el CCPI.

Así, es conveniente recordar lo aseverado entonces: *"como corolario del abordaje efectuado en el apartado anterior, se desprende lógicamente que la profesión de corredor es en sí misma una profesión comercial (...) 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"*, concluyendo que -en función de tales notas- *"la doctrina jurídica viene hace tiempo abordando el estudio de la cuestión del corretaje inmobiliario de un modo particular. A la vez, desde tal concepción, se viene insistiendo en que el corredor inmobiliario debe estar dotado de una legislación y de una colegiación especial"*[27] (el destacado es nuestro).

En ese orden de consideraciones, el legislador cordobés -en la recordada exposición de motivos- había hecho hincapié no solo en *"la creciente importancia adquirida por el corretaje inmobiliario, al compás del proceso de concentración urbana"*, sino también en que *"la exigencia, por parte del Estado, de mayores conocimientos y aptitudes en quienes aspiran a desempeñarse como corredores, obedece sustancialmente a la necesidad de tutelar los intereses públicos comprometidos (por ejemplo, en una materia social tan sensible como el acceso a la vivienda)"*[28] (el detalle también nos corresponde).

Hemos remarcado tales aspectos con el propósito de dejar en claro el marco conceptual fijado en el precedente "Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos", debido a que los extremos analizados en la citada causa no fueron (como lo sostienen los casacionistas) la desmembración profesional entre martilleros y corredores públicos, de un lado, y corredores públicos inmobiliarios, por el otro, sino, por el contrario, 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.

Cada uno de estos últimos aspectos, según lo prevenido en el citado antecedente jurisprudencial, condujeron al TSJ a descartar los cuestionamientos del CMCP y fallar en favor de la razonabilidad de la Ley n.º 9445 en cuanto a la creación del CCPI: *"[esta] 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"*[29].

Esta conclusión no es conmovida por las constancias del proyecto legislativo adjuntado por el CMCP (fs. 507/508), en virtud de que se trata de una mera propuesta normativa a favor de la opción por la indistinta matriculación en el CMCP o en el CCPI[30].

En efecto, el carácter reparatorio del sistema cordobés de control de constitucionalidad (cfr. arts. 2, 3, 152, 160 y 161 de la CP) y el principio general en virtud del cual las leyes tienen vigencia a partir de su publicación (cfr. art. 111 de la CP), excluyen la revisión constitucional de disposiciones que no se encuentren vigentes al momento de resolver este pleito.

Sentado lo anterior, tampoco hay motivo para apartarse del mencionado precedente, según el cual no incumbe a los jueces *"sustituir las razones de mérito, oportunidad y conveniencia que el legislador ponderó al momento de emitir la nueva normativa, pues ello pertenece a la zona de reserva del legislador"*; en suma, solo es dable el control de razonabilidad de la opción elegida por el legislador en el marco de la juridicidad constitucional[31].

II.5.c El test de razonabilidad sobre el ejercicio del poder de policía profesional en el pleito

Pues bien, sabido es que la regulación del ejercicio de las actividades profesionales -dentro del ámbito provincial- es una competencia no delegada y conservada por las provincias (cfr. arts. 5, 121, 122 y conc. de la CN).

En efecto, según lo ha subrayado la CSJN -en el caso "Cadopi"- a las autoridades nacionales les está vedado impedir o estorbar a las provinciales en el ejercicio de aquellos poderes de gobierno que no han delegado o se han reservado porque podría llegarse a anularlos por completo[32].

En el caso cordobés, del artículo 37 de la CP (en consonancia con lo previsto en sus arts. 1, 16, inc. 1, 18 y 19, inc. 8), se desprenden importantes conclusiones reseñadas en los precedentes jurisprudenciales de este TSJ[33], a saber:

- a) La Provincia de Córdoba, en calidad de titular de las potestades públicas, puede o no conferir a colegios el gobierno de las profesiones, el control de su ejercicio y la defensa y promoción de sus intereses específicos;
- b) El artículo 174 de la CP, al descentralizar funciones que de otra manera estarían a cargo del Poder Administrador, lo hace sin perjuicio de los controles que este último puede ejercitar (en consonancia con su art. 37 *in fine*);
- c) Atento la naturaleza de las prerrogativas públicas a realizar en materia de gobierno y vigilancia de la profesión (es decir, derecho de obrar [*ius agendi*] del poder de policía)-, su regulación normativa debe hacerse por ley formal (al conformar esta última su derecho a dictar y publicar tales preceptos [*ius edicendi*]).

De tales consideraciones se desprende no solo la jerarquía constitucional de la función jurídico-pública de los colegios profesionales y la calidad de guardianes del correcto ejercicio de la profesión, sino también la compatibilidad convencional de los regímenes de colegiación obligatoria (cfr. Disposición Complementaria de la CP; arts. 16, 30 y 32, inc. 2.º de la CADH).

En efecto, en la jurisprudencia interamericana se ha observado que la organización de las profesiones en colegios, no es *per se* contraria a la CADH sino que constituye un medio de regulación y de control de la fe pública y de la ética, de manera que si se repara en la noción de orden público, en el sentido del conjunto de condiciones que aseguran el funcionamiento armónico y normal de las instituciones sobre la base de un sistema coherente de valores y principios, es posible concluir que la organización del ejercicio de las profesiones está implicada en ese orden[34].

Concordantemente, en lo que atañe expresamente a los corredores públicos, el artículo 33 de la Ley nacional n.º 20266 (actualizado por la Ley n.º 25028) reconoce la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional y lo referido a los colegios profesionales al señalar que quien pretenda ejercer la actividad de corredor *"deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente"* (el destacado es nuestro).

Lo hasta aquí expuesto en modo alguno priva a este Poder Judicial de su atribución de verificar que no se impongan a los títulos o diplomas con validez nacional requisitos de carácter sustancial que, por implicancia elemental, corresponde sean previstos por las instituciones nacionales que los expiden[35].

En este marco, pueden extraerse dos significativas consideraciones para despejar el resto de los planteos propuestos por los recurrentes, sin perjuicio de advertir que algunos aspectos de sus agravios ya fueron ventilados en ocasión del caso "Colegio de Martilleros y Corredores Públicos"[36].

II.5.c.1 Los alcances de la inspección de la actuación del poder de policía sobre las profesiones

La primera precisión atañe a los límites de la fiscalización del poder de policía profesional, pues este TSJ ha señalado que la puesta en marcha de un control judicial en cuestiones sobre reglamentación local del gobierno de las profesiones y vigilancia de su ejercicio no comprende la determinación de incumbencias profesionales y se circunscribe, en cambio, a testear "la vigencia de un adecuado control del desempeño legal de la profesión"[37].

Si solo es de su atinencia aquello que involucre el poder de policía local, este TSJ en tanto máximo órgano del orden judicial provincial debe avocarse al conocimiento de aquellos puntos propios de su jurisdicción y excluir los que la exceden.

Precisamente -según lo señala el artículo 75, inciso 18 de la CN- el dictado de normas generales referidas a las incumbencias profesionales de los títulos habilitantes otorgados por el sistema universitario nacional configura una facultad originariamente atribuida al Congreso de la Nación, máxime ante la garantía del principio de autonomía universitaria receptado en el art. 75, inc. 19 de la CN y reglamentado por el art. 29 de la Ley de Educación Superior n.º 24521 (en adelante, LES).

Lo esencial es que la facultad atribuida al Congreso Nacional no es excluyente de las potestades de reglamentación y de policía locales en tanto no enerven el valor del título.

En efecto, ello surge del artículo 42 de la LES que dispone: "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" (el destacado es nuestro).

Luego, el precepto nacional añade que los conocimientos y capacidades que tales títulos certifican (así como las actividades para las que tienen competencia sus poseedores) serán fijados y dados a conocer por las "instituciones universitarias", debiendo los respectivos planes de estudio respetar la carga horaria mínima fijada por el MEN, en acuerdo con el Consejo de Universidades.

Las consideraciones anteriores son útiles para distinguir, por un lado, la regulación de las condiciones de ejercicio profesional de quienes pretendan llevar adelante, en el territorio cordobés, la actividad de corretaje inmobiliario (aspecto atinente a la órbita de competencia provincial) y, del otro, la determinación de las competencias y alcances resultantes de un título universitario expedido con arreglo a las reglamentaciones federales vigentes (cuestión tocante a la esfera de competencia nacional).

O sea, mientras las primeras aluden a la forma de actuar del profesional, las segundas refieren a requisitos habilitantes substanciales[38].

Tal distinción adquiere carácter decisivo en este expediente, pues no está controvertido que las titulaciones en cuestión resultan alcanzadas por el artículo 42 de la LES. En consecuencia, conviene precisar -dentro de los recaudos de índole sustantiva- el significado de los términos "competencias" y "alcances" del título universitario.

Las competencias indican la capacidad personal de realizar tareas y funciones típicas de un campo de actividad -en cuyo caso, el título informa la adquisición de un conjunto sistemático y definido de competencias que caracterizan el núcleo de la intervención profesional-. En cambio, los alcances son el conjunto de actividades para las que habilita la posesión de un título específico y son definidas por cada institución universitaria, los que pueden ser propios de una titulación o, alguno de ellos, compartidos con otras titulaciones en función de los procesos de diversificación profesional y de confluencia de ciertas actividades (cfr. Res. CIN n.º 1042/2015 y Res. MEN n.º 1254/18).

En definitiva, si la Provincia de Córdoba ha retenido el poder de policía para regular las condiciones formales para el ejercicio del corretaje inmobiliario (según el art. 1 de la Ley n.º 9445), debido a que las competencias para su realización son informadas por el título universitario habilitante y sus alcances definidos por cada institución universitaria, únicamente compete a los tribunales de justicia locales el tratamiento de las cuestiones inherentes a la regulación y actuación de dicho poder.

II.5.c.2 La exigencia reglamentaria de posesión de título universitario habilitante

Sentado lo anterior, de la lectura del artículo 2 de la Ley n.º 9445 se deriva que será necesario, en relación a quienes pretenden ejercer el corretaje inmobiliario en Córdoba, la acreditación de los siguientes requisitos, a saber: a) ser mayor de veintiún (21) años o estar emancipado; b) poseer título universitario habilitante; c) estar inscripto en la matrícula del CCPI; y, finalmente, d) no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en los artículos 3 y 4 de la aludida ley.

Ahora bien, las quejas de los recurrentes se focalizan en las exigencias contempladas en los incisos b y c de la disposición reseñada.

El inciso b únicamente alude a los poseedores de "título universitario habilitante", sin que se vislumbre -como lo auspician los recurrentes- que el legislador cordobés haya regulado "la actividad de los poseedores del título de CPI y no de los que poseen el título de MCP" (cfr. fs. 392 y 394; 431 y 433, etc., sin perjuicio que también se insinúa un supuesto título oficial de corredor público inmobiliario a fs. 373, 374, 376 y 387vta.; 411, 412, 414vta. y 426).

Si la letra de la ley es la primera fuente de interpretación[39], de la que no cabe prescindir cuando no exige ningún esfuerzo de exégesis[40], no se sigue que los autores de la Ley n.º 9445 hayan impuesto el recaudo de poseer un supuesto título de corredor público inmobiliario, en virtud que tal aseveración implica apartarse de la exégesis gramatical que solo contempla la exigencia de poseer "título universitario habilitante", cuyas competencias y alcances son determinados por cada institución universitaria que los expide.

Asimismo, la expresión "título universitario habilitante" empleada por los legisladores cordobeses revela que no exorbitaron las condiciones habilitantes para ser corredor y que se encuentran contempladas en el artículo 32, inciso b de la Ley n.º 20266, pues allí se estatuye la necesidad de poseer "título universitario expedido o revalidado en la República, con arreglo a las reglamentaciones vigentes y que al efecto se dicten".

Tampoco podría endilgarse desconocimiento de los requisitos que deben cumplir quienes pretendan ejercer la actividad de corredor -con el alcance estipulado en el art. 34 de la Ley n.º 20266- puesto que la exigencia de inscripción en la matrícula de la jurisdicción correspondiente está subordinada, en lo que aquí atañe, a la posesión del "título previsto en el inciso b) del artículo 32" (cfr. art. 33, inc. b de la Ley n.º 20266).

Bajo tales premisas, la exigencia reglamentaria de inscripción en la matrícula del CCPI (contemplada en el inc. c del art. 2 de la Ley n.º 9445) de quienes poseen título universitario habilitante para el ejercicio del corretaje inmobiliario no impone un requisito que haga a la substancia misma de una profesión, ni a la constitución de una profesión como tal, lo que sería materia privativa de la normativa federal.

Por el contrario, se trata de un recaudo de índole formal concerniente a la actuación de quienes ostenten títulos que los certifique y habilite para ejercer la actividad específica (corretaje inmobiliario) de la profesión de corredor -cualquiera sea la denominación con la que se expida el mencionado título e, incluso, otorgue conjuntamente o no habilitación para realizar actividades de la profesión de martillero-.

Por lo demás, llegamos a tal conclusión si tenemos en cuenta que el accionante y el tercero interesado no han desarticulado la aseveración de la accionada (obrante a fs. 323/323vta., 479vta. y 486vta./487) en orden a que, al no tratarse de una carrera de interés público, existen una variedad de designaciones adscribibles al título universitario habilitante aludido en el art. 2, inc. b de la Ley n.º 9445, a saber: p. ej., *Martillero y corredor público* (Universidad Nacional de Córdoba[41]), *Martillero, corredor público y corredor inmobiliario* (Universidad Blas Pascal[42], Universidad Siglo 21[43], etc.), *Corredor inmobiliario y martillero público* (Universidad Católica de Salta [44]), *Tasador, martillero público y corredor* (Universidad de Morón[45]), *Corredor de comercio y martillero público* (Universidad Católica de Cuyo[46]), etc.

Atento a la clara significación de los vocablos utilizados en el artículo 2, inciso b de la Ley n.º 9445, el CCPI no determina las incumbencias profesionales del accionante en vista al ejercicio del corretaje inmobiliario en el territorio provincial, sino que se limita a corroborar para su matriculación, en consonancia con los artículos 2, inciso c y 5 de la Ley n.º 9445, que sea un poseedor de "título universitario habilitante" según las competencias y alcances fijados por cada institución de educación superior otorgante.

Como consecuencia de ello puede concluirse que mal podría el recurrente considerar lesionados sus derechos de propiedad, a trabajar y ejercer industria lícita, a la igualdad, etc. (cfr. fs. 22vta./26) por la reglamentación de su ejercicio, pues el requisito que establece la necesaria matriculación en el CCPI en base a la posesión de título universitario habilitante para el ejercicio del corretaje inmobiliario no contraría cláusulas constitucionales federales y provinciales (arts. 19, párrafo primero e inc. 3, 37 y 144, inc. 2 de la CP; 14, 16, 19, 28, 99, inc. 2 y 121 de la CN), pues, mediante dicha exigencia la Provincia de Córdoba ejerce el poder de policía profesional que se impone reconocerle para la plenitud que constitucionalmente le corresponde[47].

Por lo restante, se impone descartar -en razón de las consideraciones precedentes- el señalamiento de inconstitucionalidad de la Ley n.º 9445 en torno a las denuncias de modificación de incumbencias profesionales de un título o diploma con validez nacional y de enervación del valor de este por una ley de carácter local (cfr. fs. 374vta., 392vta., 412vta. y 431).

Tal conclusión se refuerza por el hecho que ninguno de los recurrentes se ha ocupado de rebatir uno de los fundamentos en que se apoyó la cámara para desestimar sus apelaciones: esto es, que no le bastaba al demandante con predicar que la institución accionada obstaculizaba su ejercicio profesional como corredor público tal como lo prescribe la Ley n.º 7191, pues "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 bienes, perturba el derecho del amparista a desempeñarse como corredor genérico" (cfr. f. 355vta.).

II.5.c.3 La inaplicabilidad del argumento de prohibición de doble matriculación

No obsta al desenlace propiciado que los recurrentes aduzcan que el razonamiento de los camaristas culmina en una doble matriculación que vulneraría el artículo 7 de la CN como las previsiones específicas del Decreto PEN n.º 2293/92 (cfr. fs. 387/387vta. y 425/426vta.).

Y ello como derivación de que los jueces intervinientes desecharon sus denuncias de coexistencia de dos entes profesionales que regulan una misma actividad y concluyeron que quien pretenda ejercer, al mismo tiempo, actividades de corretaje genérico y corretaje inmobiliario deberá matricularse en ambas instituciones intermedias (cfr. f. 356vta.),

La censura de los impugnantes, empero, no podría prosperar por diversas razones.

Un primer motivo obedece a que los artículos 1 y 3 del Decreto PEN n.º 2293/92 contemplan la situación de los profesionales que pretendan desarrollar su actividad, ya no dentro de su jurisdicción de origen, sino en más de una jurisdicción (p. ej., nacional, provincial, etc.) con el objeto de evitar aduanas interiores (art. 8 CN) y restricciones a la validez nacional de sus títulos (art. 7 CN).

En tales circunstancias, no deberán inscribirse en todas las jurisdicciones para poder actuar en ellas, puesto que todo profesional que posea título con validez nacional, puede ejercer su actividad u oficio en todo el territorio nacional, con una única inscripción en el colegio, asociación o registro que corresponda a su domicilio real (cfr. art. 1, Dec. PEN n.º 2293/92). Sin embargo, eso no suprime la obligación de cumplir todas las normas que regulan el ejercicio de la profesión en la jurisdicción donde actúen, puesto que todos los profesionales siempre estarán sujetos a las normas que reglamentan el ejercicio profesional en cada una de las diferentes jurisdicciones donde pretendan actuar (cfr. art. 2, primera parte, Dec. PEN n.º 2293/92) [48].

Sentado ello, no se corrobora en la demanda de amparo intención alguna del amparista de ejercer su actividad profesional en una jurisdicción distinta a la de su origen (cfr. fs. 10/28vta.).

Luego, otra razón concurre a descartar su operatividad en este expediente y estriba en que la aplicación inmediata del Dec. PEN n.º 2293/92 depende, en rigor, de un doble orden de condiciones que ha sido fijado por el art. 2 del Dec. PEN n.º 240/99[49], a saber:

a) una es la atinente a la aprobación local del "Pacto Federal para el Empleo, la Producción y el Crecimiento". En efecto, debido a que el gobierno nacional y de las provincias acordaron la adopción de políticas uniformes de crecimiento y reactivación económicas, se estipuló -en la cláusula primera, párrafo primero- que ello se concretaría mediante la aprobación del acuerdo por las legislaturas provinciales en lo que fuera de su competencia según las constituciones locales.

Por ende, este extremo podría reputarse cumplido con la sanción de la Ley n.º 8551[50].

b) la restante está relacionada con la exigencia de concretar las políticas convenidas a través de su adecuación al ordenamiento provincial.

De ahí que la cláusula primera, punto 11 del citado Pacto consigna la necesidad de adoptar, en lo que resultara de aplicación provincial, lo dispuesto por el Dec. PEN n.º 2293/92, mientras que el artículo 2 del Dec. PEN n.º 240/99 establece que ello solamente se considerará cumplido "*mediante la derogación expresa de las normas locales que exijan la matriculación de los profesionales para poder ejercer su profesión en el ámbito provincial.*"

Resulta evidente que este supuesto no podría satisfacerse pues la demandada ha fundado su postura en la defensa de sus facultades respecto de la necesidad de matriculación de quienes pretenden ejercer el corretaje inmobiliario en el ámbito territorial cordobés (cfr. fs. 100vta., 484vta. y 491vta.).

Por esa razón, la CSJN ha desestimado la aplicación del Dec. PEN n.º 2293/92 si no se verificó la derogación legal exigida por la segunda condición prevista por el artículo 2 del Dec. PEN n.º 240/99[51].

II.5.c.4 Conclusiones

A esta altura, queda descartado que los camaristas del caso hayan transgredido el principio de razón suficiente al exponer los motivos que sostuvieron su juicio confirmando la sentencia apelada y la desestimación de las apelaciones intentadas por el accionante y el tercero interesado, de modo que sus agravios terminan reflejando un desacuerdo interpretativo alrededor del sentido otorgado a los preceptos constitucionales y legales que resultan de aplicación en la causa.

II.6 CONSIDERACIONES FINALES

Como natural desenlace de las consideraciones vertidas en apartados anteriores, corresponde rechazar los recursos de casación deducidos el tercero interesado y el accionante en contra de la Sentencia n.º 88 dictada, el día 26 de agosto de 2019, por la Cámara en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad.

III. EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD

Las argumentaciones brindadas en los apartados anteriores conducen, asimismo, a otorgar una respuesta desfavorable a la procedencia del recurso de inconstitucionalidad articulado por el demandante.

IV. COSTAS

En relación a las costas, corresponde imponerlas a los recurrentes en razón del principio objetivo de la derrota (cfr. art. 130 del CPCC, por remisión del art. 17 de la Ley n.º 4915).

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LOS SEÑORES VOCALES DOCTORES SEBASTIÁN CRUZ LÓPEZ PEÑA, DOMINGO JUAN SESIN, AÍDA LUCÍA TERESA TARDITTI, LUIS ENRIQUE RUBIO, MARÍA DE LAS MERCEDES BLANC GERZICICH DE ARABEL, MARÍA MARTA CÁCERES DE BOLLATI Y LUIS EUGENIO ANGULO EN FORMA CONJUNTA, DIJERON:

CORRESPONDE:

I. Rechazar los recursos de casación deducidos por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba y el accionante, en contra de la Sentencia n.º 88 dictada, el día 26 de agosto de 2019, por la Cámara en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad.

II. Rechazar el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la parte actora, en contra de la Sentencia n.º 88 dictada, el día 26 de agosto de 2019, por la Cámara en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad.

III. Imponer las costas a los recurrentes vencidos (cfr. art. 130 del CPCC, por remisión del art. 17 de la Ley n.º 4915).

Por el resultado de los votos emitidos, este TSJ, en pleno,

RESUELVE:

I. Rechazar los recursos de casación deducidos por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba y el accionante, en contra de la Sentencia n.º 88 dictada, el día 26 de agosto de 2019, por la Cámara en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad.

II. Rechazar el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la parte actora, en contra de la Sentencia n.º 88 dictada, el día 26 de agosto de 2019, por la Cámara en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta ciudad.

III. Imponer las costas a los recurrentes vencidos (cfr. art. 130 del CPCC, por remisión del art. 17 de la Ley n.º 4915).

Protocolícese, hágase saber y dese copia.-

[1] Cfr. CSJN, Fallos 331: 2862, en autos "Ruíz", del dictamen de la Procuración General, al que remitió la disidencia de la jueza Elena I. Highton de Nolasco; P.894.XXXIX.RHE, de fecha 28/8/2007, en autos "Palmiciano", del dictamen de la Procuración General, al que remitió la disidencia de la jueza Elena I. Highton de Nolasco.

[2] Cfr. Guastini, Riccardo; "Interpretación y construcción jurídica", Isonomía, 43 (2015) 11-48, 21.

[3] Cfr. BON, de fecha 17/4/1973, n.º 22649, con las modificaciones introducidas por la Ley n.º 25028, cfr. BON, de fecha 29/12/1999, n.º 29303.

[4] Cfr. BOP, de fecha 19/12/2007, n.º 242.

[5] Cfr. TSJ, SECO, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013, en autos "Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba."

[6] En razón del cual se derogan "las disposiciones de la Ley n.º 7191 que se opongan a la presente ley".

[7] Cfr. BOP, de fecha 19.11.1984, n.º 223.

[8] Cfr. BON, de fecha 7/12/1992, n.º 27530.

[9] Cfr. TSJ, SCyC, Sent. n.º 33, de fecha 6/4/2005, en autos "Rinero".

[10] En este sentido, cfr. Díez, Manuel, M.; *Derecho administrativo*, Omeba, Buenos Aires, 1965, t. II, p. 217 y Fragola, Umberto; *Gli Atti Amministrativi*, UTET, Torino, 1952, p. 100.

[11] Cfr. Forsthoff, Ernst; *Tratado de Derecho administrativo*, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1958, p. 291.

[12] Incluso, ello es reconocido, luego, por los propios recurrentes cuando -al invocar el quebrantamiento del principio de no contradicción- aseveran: "no deben quedar dudas -tras lo informado por el Ministerio de Educación a fs. 316vta.-" (cfr. fs. 377 y 415vta., el destacado es nuestro).

[13] Cfr. Austin, John, L.; *How to do Things with Words*, Oxford University Press, London, 1962, pp. 98 y ss.

[14] Cfr. Ferrajoli, Luigi; *Derecho y Razón*, Trotta, Madrid, 1995, p. 241.

[15] Cfr. TSJ, SCyC, Sent. n.º 180, de fecha 6/12/2001, en autos "IVIFA"; SECO, A. n.º 115, de fecha 4/6/2021, en autos "Lapenta".

[16] Cfr. TSJ, SCyC, Sent. n.º 47, de fecha 28/5/1996, en autos "Clérico".

[17] Cfr. Toricelli, Maximiliano; "Las acciones de inconstitucionalidad" en Manili, Pablo, L. (dir.); *Tratado de Derecho Procesal Constitucional*, La Ley, Buenos Aires, 2010, t. II, p. 73.

[18] Cfr. TSJ, SP, Sent. n.º 223, fecha 16/9/1998, en autos "Rodríguez".

[19] Cfr. TSJ, SP, ib.

[20] Cfr. Pfänder, Alexander; *Lógica*, Espasa Calpe, Buenos Aires, 1938, p. 241.

[21] Cfr. TSJ, SCC, Sent. n.º 80, de fecha 22/8/2004, en autos "Torres Funes".

[22] Cfr. TSJ, SCyC, Sent. n.º 117, de fecha 8/11/2005, en autos "Hidroconst S.A.".

[23] Cfr. TSJ, SCyC, A. n.º 276, de fecha 26/10/2004, en autos "Masón"; SECO, A. n.º 115, de fecha 4/6/2021, en autos "Lapenta".

[24] En relación a la casación del tercero interesado, tales descalificaciones pueden constatarse a fs. 379vta./381, 383/384, 384/384vta., 384vta./385, 385vta./387, 388/388vta., 388vta./389vta., 389vta./390, 390/390vta., etc., mientras que en lo tocante a la casación del demandante aquéllas se exponen a lo largo de fs. 417vta./419, 421vta./422vta., 422vta./423vta., 423vta., 424/425, 425/425vta., 427, 427/428, 428vta./429, 429/429vta., etc.

[25] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013, en cuyo punto 1.h se consigna el citado agravio expuesto en su casación: "la profesión de martillero y corredor público es una sola y que es dicho título el que reconoce la Nación asignándole ambas incumbencias".

[26] Allí el miembro informante advertía: "el presente proyecto de ley propicia la creación del colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, como institución de derecho público no estatal, dada la inequívoca escisión de la profesión de corretaje respecto a la actividad de martillero público (...) la función económica del corredor inmobiliario, que hoy se reconoce diferente a la del martillero, fue la mediación autónoma entre la oferta y la demanda de bienes acercando a los interesados y contribuyendo a formar el consentimiento sobre la operación que ambos desean realizar", cfr. *Diario de Sesiones*, Poder Legislativo de la Provincia de Córdoba, Córdoba, 2007, t. V, pp. 2913 y ss.

[27] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013, con reseña doctrinaria, entre otros, de los trabajos de Eduardo L. Lapa, Lilian N. Gurfinkel de Wendy, Luis Carello, etc.

[28] Cfr. *Diario de Sesiones*, Poder Legislativo de la Provincia de Córdoba, Córdoba, 2007, t. V, p. 2915.

[29] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013.

[30] En efecto, el tercero interesado acompañó copia de la propuesta, presentada en la Legislatura cordobesa bajo n.º 29585/L/19, en mérito de la cual se patrocina que el CMCP y el CCPI ejerzan el poder de policía para matricular, fiscalizar, sumariar o sancionar a sus colegiados, sin obstaculizar el ejercicio profesional de los corredores públicos inmobiliarios o de los martilleros corredores públicos titulados oficialmente que se hubieran matriculado, a la par de admitir el derecho del profesional a la opción de matricularse libremente en una u otra institución. No obstante, la iniciativa legislativa tras encontrarse en comisión desde la sesión ordinaria n.º 14 del período n.º 143, de fecha 12/5/2021, ha caducado el día 12 de mayo de este año, cfr. <https://gld.legislaturacba.gob.ar/Publics/Buscar.aspx?q=corredores+inmobiliarios>.

[31] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013.

[32] Cfr. CSJN, Fallos 320:89.

[33] Cfr., TSJ, SECO, en pleno, S. n.º 5, de fecha 7/5/2002, en autos "Moscovich"; SECO, en pleno, S. n.º 8, de fecha 15/8/2012, en autos "Colegio de Agrimensores"; SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013, en autos "Colegio de Martilleros y Corredores Públicos". También puede consultarse Sesín, Domingo, J. "Colegios Profesionales y Nueva Constitución de Córdoba", SJ, 749 (1989) 49/53.

[34] Cfr. Corte IDH, OC n.º 5/85, *La colegiación obligatoria de periodistas (arts. 13 y 29 Convención Americana sobre Derechos Humanos*, de fecha 13/11/1985, p. 68, sin perjuicio de que también ha hecho notar que la norma imperativa de Derecho público que obliga a los individuos a asociarse en colegios por profesiones es válida y no puede considerarse per se violatoria de la libertad de asociación, cuando tales colegios cumplen "fines estrictamente públicos, trascendentes al interés privado, es decir, cuando reciben del Estado una delegación que éste podría cumplir directamente pero que delega porque considera que esa es la forma más idónea para cumplir el fin propuesto", cfr. Corte IDH, ib., p. 7.

[35] Según una consolidada línea de interpretación sentada en CSJN, Fallos 97:367; 117:432; 156:290; 203:100; 237:397; 308:987; entre muchos otros.

[36] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013.

[37] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, S. n.º 8, de fecha 15/8/2012, en autos "Colegio de Agrimensores."

[38] En este orden de ideas, cfr. CSJN, Fallos 237:397.

[39] Cfr. CSJN, Fallos 316:1249; 314:1018 y 324:2780.

[40] Cfr. CSJN, Fallos 324:1740, 3143 y 3345.

[41] Con reconocimiento oficial, y consecuente validez nacional, por Res. MEN n.º 536/2006.

[42] Con reconocimiento oficial, y consecuente validez nacional, por Res. MEN n.º 98/2015 y 1624/2015.

[43] Con reconocimiento oficial, y consecuente validez nacional, por Res. MEN n.º 1386/2005 y 326/2013.

[44] Con reconocimiento oficial, y consecuente validez nacional, por Res. MEN n.º 968/2011.

[45] Con reconocimiento oficial, y consecuente validez nacional, por Res. MEN n.º 2139/2012.

[46] Con reconocimiento oficial, y consecuente validez nacional, por Res. MEN n.º 304/1991.

[47] En sentido similar, cfr. CSJN, Fallos 65:58; 156:290; 237:398 y 320:89.

[48] Incluso, la segunda parte de la disposición de marras aclara al respecto: "en caso de ser sancionados en una jurisdicción diferente de aquella donde se hallaren inscriptos o matriculados, la sanción deberá ser comunicada a la autoridad que corresponda en su jurisdicción de origen".

[49] Cfr. BON, n.º 29111, de fecha 23/3/1999.

[50] Cfr. BOP, n.º 142, de fecha 29/7/1996.

[51] Cfr. CSJN, Fallos 320:89 y 325:1663.

Texto Firmado digitalmente por: **LOPEZ PEÑA Sebastian Cruz**

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.06.23

TARDITTI Aida Lucia Teresa

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.06.23

RUBIO Luis Enrique

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.06.23

BLANC GERZICICH María De Las Mercedes

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.06.23

CACERES Maria Marta

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.06.23

ANGULO MARTIN Luis Eugenio

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.06.23

Impreso el 24/06/2022 a las 15:18 p.m. por 2-874