



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**SALA ELECTORAL y de COMP.ORIGINARIA -  
TRIBUNAL SUPERIOR**

 19/10/2022 - Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 13

Año: 2022 Tomo: 1 Folio: 153-173

EXPEDIENTE SAC: 5689223 - URCEGUI, GUSTAVO ADOLFO C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS

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

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 13 DEL 19/10/2022

**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 **“URCEGUI, GUSTAVO ADOLFO C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (LEY 9445) - AMPARO”** (expte. SAC n.º 5689223), 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 90 dictada, el día 28 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. 577/585).

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 recurrida en base a los siguientes agravios (fs. 586/618):

1.a Narra que incorporó al expediente, el día 10 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 manifestó 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, sino emergente de cada título y, por ende, de un ámbito de actuación compartido. Añade que si -según la Res. MEN n.º 1254/2018- dos títulos diferentes pueden compartir competencias profesionales respecto de carreras de interés público, con mayor fuerza cabe concluir lo mismo en 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 (arts. 29 y 42 de la Ley n.º 24521). Añade que, luego de obtenido el título, el colegio profesional solo verifica que el solicitante de la matrícula acompañe un título correspondiente a una carrera enumerada en la ley de colegiación. Reseña doctrina en respaldo de sus aseveraciones.

Concluye que si de un título deriva una sola matrícula (según el Dec. PEN n.º 2293/92), la demandada no tiene poder de policía, ni potestad sobre el ejercicio profesional del actor (ni sobre ningún colegiado bajo la Ley n.º 7191), dado que se está ante una profesión diferente de la que aquélla 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 por vulnerar la legislación nacional citada y 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 debido a su incorrecta valoración del objeto de la demanda y la traba de litis.

Explica que, pese a que demandó que el actor ejerciera la profesión de martillero y corredor público (en adelante, MCP) sin injerencia u hostigamiento del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (en adelante, CCPI), la cámara omitió valorar la pretensión principal argumentando que

era necesario analizar la constitucionalidad de la Ley n.º 9445.

Aduce que ello, además 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 que la provincia de Córdoba creara 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, ya que el actor puede intermediar sobre bienes inmuebles al estar habilitado por el título de MCP y la matriculación correspondiente (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 (pues 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 esta última 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 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 con control de la **actividad** de la **intermediación**: el CMCP sobre la actividad de intermediación no inmobiliaria y el CCPI respecto 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 es elemental que no agrupen **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 de 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 cuestionada incurre en falta de fundamentación legal al rechazar el amparo soslayando 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 sobre profesiones liberales y el régimen de títulos universitarios y sus incumbencias.

Repite que las incumbencias y/o competencias profesionales de los MCP 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 para expedir títulos habilitantes

de la práctica de las profesiones liberales, siendo atribución provincial reglamentarla sin enervar el valor del título respectivo. Enlista opiniones judiciales y doctrinarias en aval de sus afirmaciones.

Protesta que la decisión atacada pasa por alto el artículo 11 de la Ley n.º 7191, el que dice que **todos** los martilleros y corredores públicos 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 (inscripto en el CMCP) a matricularse en el CCPI creado por Ley n.º 9445 (el destacado corresponde al original).

Insinúa que cuando la cámara afirma que el corretaje público inmobiliario no es una profesión distinta o independiente de su género (el corredor público), violenta la Ley n.º 9445 pues 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 se considera que en el Derecho público provincial no existe la profesión de CPI sino una regulación específica. Agrega que, por el contrario, aquél 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 este). Extracta preceptos legales de Santa Fe, Chaco, Salta, Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Expone que la sentencia impugnada genera estrépito cuando concluye que 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 la actividad que un profesional realiza). Cita doctrina en garantía de su aseveración.

Especifica que la resolución atacada 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 Fiscalía de Cámara interviniente en el caso y de la justicia federal en apoyo de su afirmación.

Insiste 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 al tratarse 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 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, atentándose contra la validez nacional del título (y de las incumbencias comprendidas).

Manifiesta que las camaristas desconocen que la colegiación profesional se deriva del título, transgreden el principio de prohibición de doble matriculación para el mismo título (al olvidar que no pueden existir dos colegios para la misma profesión y título) y soslayan 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 aplica a carreras de interés público (en concordancia con el art. 43 de la Ley n.º 24521); y, finalmente, c) los diversos títulos profesionales pueden compartir ciertas actividades profesionales (p. ej., los de MCP y CPI).

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

**1.e** Explicita que la sentencia padece 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 martilleros y corredores públicos intermedien en operaciones inmobiliarias, reprochando que tal razonamiento es vacío dado que 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 ostentan título de MCP, concluyendo que 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 y otros de la Ley n.º 9445 regulan la profesión, pues no se explica por qué se omitieron los argumentos sobre la caracterización como profesión que hace la Ley n.º 9445 y la improcedencia de que la accionada interfiere en el ejercicio profesional de un MCP, prescinde de considerar la Res. MEN, de fecha 27 de julio de 2018.

Achaca, finalmente, un defecto de fundamentación falsa al rechazarse el 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 la casación e inconstitucionalidad articuladas contra el decisorio de la cámara, cuyos agravios se relacionan a continuación.

**2. a** En lo concerniente a su memorial casatorio (fs. 624/655vta.), el accionante presenta agravios que reeditan literalmente los del CMCP en el apartado anterior (cfr. puntos 1.a al 1.e de la presente), por lo 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 que la cámara aplicó la Ley n.º 9445 pese a tratarse del **ejercicio de otra profesión** (el destacado corresponde al original).

Dice que, según el artículo 37 de la CP, 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).

Deduca 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** 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 del MEN, las dos carreras (MCP y CPI) no son de interés público, por lo que son aplicables 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 (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 (según 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, la parte demandada solicitó el rechazo de la casación con costas, denunciando la utilización abusiva del acceso a la jurisdicción, que el texto recursivo está cargado de falacias y que conoce el resultado de todos los fallos dictados en los últimos 12 años. Lista pronunciamientos judiciales en su respaldo (fs. 684/693vta.).

Denuncia que un tercio del memorial repite argumentos resueltos en esta causa y 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 pues los vicios denunciados apuntan a la reevaluación de constancias y pruebas obrantes en estas actuaciones y las manifestaciones allí vertidas implican un mero disenso subjetivo sobre la apreciación de los hechos. 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 no relacionada con el tema en discusión), sin perjuicio que los jueces solo están constreñidos a pronunciarse sobre 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 modificarlos, 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 ha explicado que las provincias no regulan estudios, ni títulos, sino que, al formar los colegios profesionales, reglamentan el ejercicio de las profesiones. Añade que las provincias establecen la necesidad de título habilitante y la Nación se encarga 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.

**4.** Luego, el CCPI también evacuó el traslado de la casación del amparista, peticionando su desestimación con costas por medio de los argumentos expuestos en el anterior apartado (fs. 699/705vta.). Por lo restante, mantuvo la cuestión federal.

Asimismo, contestó el traslado del recurso de inconstitucionalidad promovido por el accionante requiriendo su rechazo con costas (fs. 706/713vta.), 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 persigue el 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 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).

Refuta la existencia de doble matriculación en materia de corretaje inmobiliario ya que quien pretenda ejercer el corretaje sobre bienes no inmuebles deberá registrarse en el CMCP (Ley n.º 7191), a diferencia de que quien lo haga sobre inmuebles deberá inscribirse en el CCPI (Ley n.º 9445).

Por último, mantiene la reserva del caso federal.

5. La cámara resolvió conceder los recursos deducidos por el CCPI y el actor respectivamente, elevando las actuaciones a este tribunal (fs. 749/750 y 755/755vta.).

6. Recibidas las mismas, se corrió vista al Ministerio Público (f. 781), 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 436 presentado el día 24/8/2020 y obrante a fs. 782/795vta.).

7. Dictado el decreto de autos (f. 796), y firme este (f. 799), 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 fueron deducidas en tiempo oportuno

(fs. 623 y 670), por los sujetos procesalmente legitimados al efecto (fs. 1 y 62/67). Por ello, se examinarán los gravámenes que, según los quejosos, les ocasiona la resolución en crisis y delimitan las cuestiones a tratar (cfr. arts. 371, 380 y cc. del CPCC).

Los recursos cuentan con idoneidad suficiente para señalar los yerros de los que adolece, a criterio de los recurrentes, la decisión de la cámara, a la vez que exponen las razones y la manera en la que inciden en la resolución que consideran los afecta, especialmente si invocan derechos 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, lo que resulta razonable es una expresión de agravios comprensible que permita acometer la tarea judicial de revisión con la mejor eficacia y en la medida estrictamente necesaria para que el tribunal discierna qué aspectos de la decisión debe examinar y cuáles defectos 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 asignados a las normas invocadas en este expediente.

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

La cámara, apoyándose en el art. 33 de la Ley nacional n.º 20266<sup>[3]</sup> y en la exégesis a favor de la constitucionalidad de la Ley provincial n.º 9445<sup>[4]</sup> realizada en 2013 por este TSJ<sup>[5]</sup>, desestimó las apelaciones deducidas por el accionante y el tercero interesado (f. 584vta.) y confirmó el rechazo del amparo interpuesto 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 (cfr. Sentencia n.º 90, de fecha 28 de agosto de 2019, fs. 13/30vta.).

Para así decidir, utilizó diferentes argumentos (fs. 581/584). En primer lugar, tuvo presente que la

constitucionalidad de la Ley n.º 9445, que crea el CCPI e impone la matriculación para ejercitar la actividad de corretaje inmobiliario, determinaba que la pretensión del amparista carezca de sustento; además de entender 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 fuera de la incumbencia legislativa asignada constitucionalmente al limitarse a reglamentar el ejercicio del corretaje público inmobiliario como un aspecto específico de la profesión de corredor. De allí que se descartó la denuncia de doble matriculación en la comprensión que no coexisten dos colegios profesionales que regulen la misma actividad: 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, el tribunal de la anterior instancia argumentó que el artículo 58 de la Ley n.º 9445<sup>[6]</sup> deroga lo reglado por la Ley n.º 7191<sup>[7]</sup> 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. 586/618 y 624/655vta.), cabe destacar que ambos coinciden en la síntesis argumental opuesta a lo resuelto por la cámara.

Los recurrentes arguyen que todo colegio profesional agrupa y representa a quienes ejercen una misma profesión (no una misma actividad), por lo que la expresión **corretaje inmobiliario** haría referencia a una profesión que es controlada por el CCPI (el destacado corresponde a los originales).

Desde este enfoque, aseveraron que la actividad de esta profesión de corredor público inmobiliario es la inmobiliaria y es compartida con la (otra) profesión de martillero y corredor público bajo el control de CMCP. De lo contrario, aducen se violaría la prohibición de doble matriculación consagrada por el Dec. PEN n.º 2293/92<sup>[8]</sup>.

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, corresponde 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**

Cabe examinar el gravamen de los recurrentes, en el que achacan la omisión de valorar la “*Resolución de fecha 26 de julio de 2018 emitida por el Ministerio de Educación de la Nación (fs. 521vta.)*”, y destacan 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. 596 y 633).

Para comenzar, según 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, aun teniendo en cuenta el material probatorio que se denuncia relegado por las camaristas, aquél no resulta eficaz para afectar o modificación de lo decidido con el alcance perseguido por los

impugnantes. Damos razones.

En primer término, la constancia documental obrante a fs. 521/521vta. no entraña una “Resolución” sino que importa la respuesta (a través del Sistema de Gestión Electrónica) a la petición de información pública que cursara el tercero interesado al MEN -según las previsiones de la Ley n.º 27275- (cfr. fs. 520/520vta.).

No se trata, en mérito de su contenido, de una típica declaración de voluntad de un órgano del PEN dirigida a la producción de un efecto jurídico, sino que corresponde 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].

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.

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. 521vta.-*” (cfr. fs. 599 y 637vta., el destacado es nuestro).

Por ello la Dirección Nacional de Gestión y Fiscalización Universitaria (en adelante, DINAGEFU), 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](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>*”.

Asimismo 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 transcripción que antecede tiene por finalidad transparentar 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 DINAGEFU.

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 DINAGEFU 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. 520) y el contenido de la respuesta dada por la DINAGEFU (f. 521).

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. 520vta.).

¿Es posible, dada la proposición de la DINAGEFU sobre que “*de un título debiera derivarse una sola profesión*”, concluir en la afirmación de los quejosos que “*de un título solo deriva una profesión*”? (fs. 596 y 633, el destacado nos pertenece).

Para despejar el interrogante es necesario indagar el sentido de uso de cada una de las alocuciones precedentes[12].

Salta a la vista que el sentido de la primera oración es brindar alguna información y emplea una redacción potencial que es habitual en afirmaciones hipotéticas; en cambio, el alcance de la segunda oración radica en indicar una conclusión indefectible y utiliza una expresión 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[13].

Por último, este agravio también merece descartarse debido a que, con arreglo a la doctrina ya reseñada de este TSJ, no media omisión de expedirse sobre alguna prueba glosada al 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 de la resolución en crisis, con respecto a los agravios segundo, tercero y cuarto de los apelantes, ante los cuales las camaristas recuerdan 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. 582vta.), o bien tienen presente que “*el corredor inmobiliario no es una profesión distinta o independiente de su género, el corredor público*”; todo ello 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. 583/583vta.).

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. 521/521vta). 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 es procedente la denuncia de infracción al principio de congruencia, pues el fallo de la anterior instancia se ajustó a lo prescripto por los artículos 327, 328, 330 y 332 del CPCC.

Dicho principio delimita 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[14].

De ahí que tal defecto casatorio resultaría pertinente solo si se ha fallado sobre un objeto distinto a lo pedido o se condenó a más de lo solicitado[15].

El amparo tuvo por objeto que se ordenara al CCPI 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. 13, el destacado es nuestro).

De allí que la parte actora, en el punto IV.a 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*” (f. 16).

Al fundar su planteo de inconstitucionalidad, el accionante argumentó sobre la violación de los artículos 31 de la CN y 37 de la CP y la afectación de sus derechos de propiedad y ejercicio de industria lícita (cfr. fs. 16/19), mientras que la demandada resistió el acuse de inconstitucionalidad de la Ley n.º 9445 (cfr. fs. 138/143vta.).

Tales términos de la traba de la litis han sido glosados y abordados -a lo largo de los considerandos I, III y IV- 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. 376/385vta., 389/391 y 392/399vta.).

Similar conclusión se deriva de la lectura del memorial apelativo del demandante y del tercero interesado, en tanto se reeditan los cuestionamientos originarios a la constitucionalidad de la Ley n.º 9445 (cfr. fs. 404vta./405vta. y 418/419).

En efecto, el tribunal no solo reseñó los motivos que el Ministerio Público brindó para desestimar el pedido de inconstitucionalidad (fs. 580/581), 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. 582vta.).

Asimismo, los magistradas desestimaron la 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. 583).

De este modo, 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 que el sentido de las razones allí brindadas recepte o no las expectativas de los quejosos.

Por lo demás, con el solo fin de despejar cualquier atisbo de transgresión al 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.), recuérdese que el amparo es una acción de condena en la que si bien se procura una condenación concreta que evite un daño o repare el 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)[16].

### **II.3 La inexistencia de un supuesto de sentencia autocontradictoria**

Un presupuesto ineludible para la existencia de este vicio es la presencia de *“identidad del hecho o el principio jurídico -según corresponda- respecto del cual se predicen simultáneamente la negación y la afirmación”*[17]. Es decir, *“solo hay contradicción cuando es una misma premisa fáctica o jurídica la que está siendo refutada y aceptada”*[18].

En primer término, no se advierte que la cámara incurra en un razonamiento contradictorio, según lo insinúan los quejosos, por *“afirmar que no existe la profesión de corredor público inmobiliario y luego sostener su existencia”* (fs. 599 y 636/636vta.).

Esto, en base al siguiente pasaje de las 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, la decisión impugnada no conlleva un razonamiento contradictorio. Ello, debido a que 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 omitió señalar que es 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. 399)”* (f. 583, 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”* (fs. 398vta./399, 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[19]).

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 denuncian contradicción en la opinión que *“los colegios profesionales agrupan o representan profesiones o lo hacen de actividades. No es lo mismo”* (fs. 599vta. y 637) 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. 600 vta. y 638).

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 distingo 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 las camaristas del caso (cfr. fs. 600 y 637vta.).

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. 600vta. y 638vta.), 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. 583vta. y 584).

Por ende, el solo cotejo entre la resolución objetada y los escritos recursivos (cfr. fs. 599vta./601 y 636vta./638), deja en evidencia que los juicios que aquéllos juzgan contradictorios no han sido sustentados por el mismo argumentante en un único discurso.

En suma, 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[20].

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

Tampoco prosperaría la queja por 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; esa misión excedería los límites impuestos por la ley cuyo ámbito de conocimiento se ciñe al control de legalidad puramente formal de las sentencias judiciales[21].

Lo que pretenden los impugnantes es descalificar el decisorio recurrido por falta de motivación legal, pero sus críticas no se dirigen a la ausencia de todo sustento jurídico en el razonamiento, sino que aluden a su acierto intrínseco.

Ello es evidente cuando 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. 601vta. y 638vta.). O al aseverar que la sentencia *“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. 607 y 644vta.).

También se verifica lo desacertado 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. 581vta./582, 601 y 638vta.); 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 la intermediación inmobiliaria y la aplicación del principio *ley posterior deroga la anterior*- (fs. 583vta./584, 601vta. y 639); 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. 583vta., 604 y 614vta.); la 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. 584, 605/605vta. y 642vta./643); etc.

Tampoco resulta atendible el agravio 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 amerita una legislación especial de colegiación justificada por la trascendencia socioeconómica, los conocimientos técnicos, etc.- (fs. 583, 605vta./606 y 643/643vta.); 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 intermediación inmobiliaria- (fs. 583vta., 611 y 648vta.); la desestimación de doble matriculación a la luz de las leyes n.º 7191 y 9445 -al descartar la coexistencia dos colegios profesionales que regulen la misma actividad de intermediación inmobiliaria- (fs. 583vta., 610/610vta. y 647vta./648); etc.

El resumen de los pasajes precedentes, como la reseña de las razones normativas con las que las camaristas justificaron su decisión, revelan que los recurrentes exorbitan el vicio formal alegado.

En definitiva, la causal elegida solamente es útil para reprochar 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 resulte válido (cfr. arts. 155 de la CP y 326 del CPCC)[22].

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

Tales falencias recursivas son las que se corroboran al mencionarse las supuestas transgresiones a la derivación de 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[23].

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

Finalmente, corresponde abordar el acuse de violación del deber de fundamentación lógica (fs. 614vta./615vta. y 651vta./653), según el cual el razonamiento incorrecto consistió en desatender - según 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 se alega un vicio de falta de fundamentación debido a 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 profesional resulta necesario expedirse sobre la constitucionalidad de la Ley n.º 9445 (fs. 615vta./616vta. y 653/654, sin perjuicio de repetir la omisión analizada en el punto II.1).

Finalmente, también se invoca el defecto de fundamentación falsa, en base a antecedentes fácticos y jurídicos inexistentes, al aseverarse que las incumbencias profesionales surgen de legislación local o de las decisiones judiciales (y no de los títulos universitarios) o asimilarse la intermediación en inmuebles con el corretaje inmobiliario (cfr. 616vta./617 y 654/654vta.).

La cuidadosa lectura de gravámenes revela que los recurrentes reeditaron argumentos ya formulados en otras impugnaciones (las que, incluso, ya merecieron respuesta por parte de este tribunal).

Además, las objeciones en cuestión constituyen un disenso con el razonamiento adoptado por las camaristas, en la medida que la decisión recurrida (fs. 581/584) no prescindió de brindar una respuesta fundada sobre el alcance de las disposiciones normativas en juego (sin perjuicio que sea diversa a la postulada por los recurrentes).

En tales condiciones, no se detecta un supuesto de 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 postulado 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, adjudican tal distingo, en algunos pasajes de su memorial, a precedentes de este TSJ).

Sin embargo, tal aseveración importa una tergiversación de nuestros argumentos en el precedente “Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos” (2013), con la intención de los recurrentes de proveer razones que apoyen su impugnación y desacreditar las de 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[24]- 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 ello argumentó la *inequívoca escisión* entre las profesiones de martillero y corredor, la que fuera expuesta 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*”[25] (el destacado nos pertenece).

En base a lo señalado, detalló -dentro del **Considerando V.d.I**- las distintas funciones, actividades y roles entre unos y otros. Así, p. ej., 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).

También reseñó su separación en el campo legislativo: “*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.° 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***

El citado precedente, una vez distinguidas las profesiones de martillero y corredor, contempló que las especificidades del corredor inmobiliario debido a su evolución histórica, rasgos técnicos, desarrollo negocial, etc., justificaban la creación de una colegiación especial y 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 (...) 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”*. Por ello, se concluyó: *“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”*[26] (el destacado es nuestro).

Inclusive, el legislador cordobés -en la recordada exposición de motivos- hizo 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)”*[27] (el detalle también nos corresponde).

Hemos remarcado tales aspectos con el propósito aclarar el marco conceptual fijado en el precedente

“Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos”, debido a que los puntos allí analizados 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.

Por el contrario, lo que se abordó fue 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 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*”[28].

Esta conclusión igualmente no resultaría conmovida, como se advirtiera en el precedente “Isola”, por las iniciativas legislativas locales a favor de la opción por la indistinta matriculación en el CMCP o en el CCPI[29]. 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 de publicidad de las leyes (cfr. art. 111 de la CP), excluyen la revisión constitucional de disposiciones no 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[30].

### ***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).

Así, sabido es que a las autoridades nacionales les está vedado impedir o estorbar a las provinciales en

el ejercicio de aquellos poderes de gobierno no delegados o reservados porque podría llegarse a anularlos por completo[31].

Del artículo 37 de la CP (conc. con sus arts. 1, 16, inc. 1, 18 y 19, inc. 8) se desprenden importantes conclusiones[32], 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 (esto es, el 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[33].

Concordantemente, en lo que atañe 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 no obsta a que se verifique judicialmente que no se impongan a los títulos o diplomas con validez nacional requisitos de carácter sustancial que corresponde sean previstos por las instituciones nacionales que los expiden[34].

En este marco, pueden extraerse dos significativas consideraciones para despejar el resto de los agravios, sin perjuicio que algunos de sus aspectos ya fueron ventilados en ocasión del caso “Colegio de Martilleros y Corredores Públicos”[35].

#### *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 el 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*”[36].

Este TSJ, en tanto solo es de su atinencia aquello que involucre el poder de policía local, debe abocarse al conocimiento de aquellos puntos propios de su jurisdicción y excluir los que la exceden.

Precisamente -según el art. 75, inc. 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 atribuida al Congreso de la Nación, en garantía de la autonomía universitaria (cfr. arts. 75, inc. 19 de la CN y 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 enervan 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[37].

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. Consejo Interuniversitario Nacional 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, quienes pretenden ejercer el corretaje inmobiliario en Córdoba deberán acreditar los siguientes requisitos: 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 (cfr. art. 2 de la Ley n.º 9445).

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 haya regulado “*la actividad de los poseedores del título de CPI y no de los que poseen el título de MCP*” (cfr. fs. 615 y 652vta., el destacado es nuestro), sin perjuicio que aquéllos también insinúan un supuesto título oficial de corredor público inmobiliario (cfr. fs. 597/597vta., 601, 605vta., 607, 609vta., 610vta., 617, 633, 634/634vta., 644vta., 645, etc.).

Si la letra de la ley es la primera fuente de interpretación[38], de la que no cabe prescindir cuando no exige ningún esfuerzo de exégesis[39], no se sigue que los autores de la Ley n.º 9445 hayan exigido un supuesto título de corredor público inmobiliario, en virtud que tal aseveración implica apartarse de la exégesis gramatical que solo contempla poseer título universitario habilitante, cuyas competencias y alcances son determinados por cada institución universitaria.

Asimismo, la expresión “título universitario habilitante” empleada por los legisladores cordobeses revela que no exorbitaron las condiciones habilitantes para ser corredor 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 media desconocimiento de los requisitos que deben cumplir quienes pretendan ejercer la

actividad de corredor -con el alcance del art. 34 de la Ley n.º 20266- puesto que la exigencia de inscripción en la matrícula de la jurisdicción correspondiente está subordinada 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 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 su título e, incluso, otorgue conjuntamente o no habilitación para realizar actividades de la profesión de martillero).

Por lo demás, tal conclusión se impone si se retiene que los recurrentes no rebaten la aseveración de la accionada (fs. 533/534, 685 y 699 vta.) 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: p. ej., *Martillero y corredor público* (Universidad Nacional de Córdoba, Res. MEN n.º 536/2006), *Martillero, corredor público y corredor inmobiliario* (Universidad Blas Pascal, Res. MEN n.º 98/2015 y 1624/2015, y Universidad Siglo 21, Res. MEN n.º 1386/2005 y 326/2013), *Corredor inmobiliario y martillero público* (Universidad Católica de Salta, Res. MEN n.º 968/2011), *Tasador, martillero público y corredor* (Universidad de Morón, Res. MEN n.º 2139/2012), *Corredor de comercio y martillero público* (Universidad Católica de Cuyo, Res. MEN n.º 304/1991), por mencionar algunos en concreto.

Atento 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, el recurrente mal podría considerar lesionados sus derechos de propiedad, a trabajar y ejercer industria lícita, a la igualdad, etc. (cfr. fs. 27/29), 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). En efecto, mediante dicha exigencia la Provincia de Córdoba ejerce el poder de policía profesional que se impone reconocerle para la plenitud que constitucionalmente le corresponde[40].

Por lo restante, descartamos -en razón de las consideraciones precedentes- el señalamiento de inconstitucionalidad de la Ley n.º 9445 en virtud de 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. 601vta./605 y 614vta./615vta; 639/642vta. y 652/653).

Tal conclusión se refuerza porque los recurrentes no han rebatido uno de los fundamentos en que se apoyó la cámara para desestimar sus apelaciones: esto es, que no bastaba con predicar que la institución accionada obstaculizaba el 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. 582).

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

La censura de una doble matriculación que vulneraría el artículo 7 de la CN como las previsiones específicas del Decreto PEN n.º 2293/92 (cfr. fs. 610/611 y 647vta./648vta.), 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.).

En tales circunstancias, no deberán inscribirse en todas las jurisdicciones para 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 impide cumplir las normas que regulan el ejercicio de la profesión en la jurisdicción donde actúen, puesto que siempre estarán sujetos a la reglamentación profesional en cada una de las diferentes jurisdicciones donde intervengan (cfr. art. 2, primera parte, Dec. PEN n.º 2293/92).

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[41], a saber:

a) una es la aprobación local del “Pacto Federal para el Empleo, la Producción y el Crecimiento”. En efecto, el gobierno nacional y de las provincias acordaron la adopción de políticas uniformes de crecimiento y reactivación económicas, pero se estipuló -en la cláusula 1.º, párrafo 1.º- que ello se concretaría con la aprobación del acuerdo por las legislaturas provinciales.

Por ende, este extremo podría reputarse cumplido con la sanción de la Ley n.º 8551[42].

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 1.º, 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. 131/132, 533vta./534vta., 692/693, 704vta./705, entre otras).

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 [43].

#### *II.5.c.4 Conclusiones*

A esta altura, queda descartado que las camaristas transgredieran el principio de razón suficiente al exponer los motivos que confirmaron la sentencia apelada y desestimaron de las apelaciones de los recurrentes, de modo que sus agravios terminan reflejando un desacuerdo interpretativo sobre el sentido otorgado a los preceptos constitucionales y legales que resultan de aplicación en la causa.

### **II.6 CONSIDERACIONES FINALES**

Como desenlace de las consideraciones vertidas, corresponde rechazar los recursos de casación deducidos por el tercero interesado y el accionante en contra de la Sentencia n.º 90 dictada, el día 28 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, 1.º parte del CPCC, por remisión del art. 17 de la Ley n.º 4915).

Asimismo, atento lo dispuesto por el artículo 41 del Código Arancelario de Abogados y Procuradores de Córdoba (Ley n.º 9459), y conforme pautas de evaluación cualitativas (cfr. art. 39, ib.), se estima razonable y equitativo regular los honorarios profesionales del letrado apoderado de la parte demanda, César M. Briña, por su actuación en esta instancia, en la suma equivalente a 60 (sesenta) jus (conc. arts. 26, 29, 92 y 125, ib.; 130, 1.º parte del CPCC); todo ello, con más el veintiún por ciento

(21 %) en atención a la condición de responsable inscripto frente a la AFIP (cfr. fs. 539/540).

**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 90 dictada, el día 28 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 90 dictada, el día 28 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).

**IV.** Regular los honorarios profesionales del letrado apoderado de la parte demanda, César M. Briña, por su actuación en esta instancia, en la suma equivalente a 60 (sesenta) jus (cfr. 26, 29, 39, 41, 92 y 125, Ley n.º 9459; 130, 1.º parte, CPCC), con más el veintiún por ciento (21 %) en atención a su condición de responsable inscripto frente a la AFIP.

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 90 dictada, el día 28 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 90 dictada, el día 28 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).

**IV.** Regular los honorarios profesionales del letrado apoderado de la parte demanda, César M. Briña, por su actuación en esta instancia, en la suma equivalente a 60 (sesenta) jus (cfr. 26, 29, 39, 41, 92 y 125, Ley n.º 9459; 130, 1.º parte, CPCC), con más el veintiún por ciento (21 %) en atención a su condición de responsable inscripto frente a la AFIP.

Protocolícese, hágase saber y dese copia.-

---

[1] Cfr. CSJN, Fallos 331: 2862, en autos “Ruíz” y P.894.XXXIX.RHE, de fecha 28/8/2007, en autos “Palmiciano”; en ambos casos, de sendos dictámenes de la Procuración General, a los que remitió, en sus disidencias, 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] Cfr. Austin, John, L.; *How to do Things with Words*, Oxford University Press, London, 1962, pp. 98 y ss.

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

[14] 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”.

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

[16] 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.

[17] Cfr. TSJ, SP, Sent. n.º 223, fecha 16/9/1998, en autos “Rodríguez”.

[18] Cfr. TSJ, SP, ib.

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

[20] Cfr. TSJ, SCyC, Sent. n.º 80, de fecha 22/8/2004, en autos “Torres Funes”.

[21] Cfr. TSJ, SCyC, Sent. n.º 117, de fecha 8/11/2005, en autos “Hidroconst SA”.

[22] 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”.

[23] En relación a la casación del tercero interesado, tales descalificaciones pueden constatarse a fs. 601vta./604, 606/607, 607/607vta., 608, 608/609vta., 609vta./610, 611/611vta., 611vta./612vta., 612vta./613, 613/613vta., entre otras, mientras que en lo tocante a la casación del demandante aquéllas se exponen a lo largo de fs. 638vta./641, 643vta./644, 644/645, 645/645vta., 645vta./647, 647/647vta., 648vta./649, 649/650, 650/650vta., 650vta./651; por mencionar algunas.

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

[25] Cfr. *Diario de Sesiones*, Poder Legislativo de la Provincia de Córdoba, Córdoba, 2007, t. V, pp. 2913 y ss.

[26] 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.

- [27] Cfr. *Diario de Sesiones*, Poder Legislativo de la Provincia de Córdoba, Córdoba, 2007, t. V, p. 2915.
- [28] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013.
- [29] Cfr. TSJ, SECO, S. n.º 5, de fecha 23/6/2022.
- [30] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013.
- [31] Cfr. CSJN, Fallos 320:89, en autos “Cadopi”.
- [32] 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”; Sesín, Domingo, J. “Colegios Profesionales y Nueva Constitución de Córdoba”, SJ, 749 (1989) 49/53.
- [33] 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.
- [34] Cfr. CSJN, Fallos 97:367; 117:432; 156:290; 203:100; 237:397; 308:987; entre muchos otros.
- [35] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, A. n.º 31, de fecha 8/8/2013.
- [36] Cfr. TSJ, SECO, en pleno, S. n.º 8, de fecha 15/8/2012, en autos “Colegio de Agrimensores”.
- [37] En este orden de ideas, cfr. CSJN, Fallos 237:397.
- [38] Cfr. CSJN, Fallos 316:1249; 314:1018 y 324:2780.
- [39] Cfr. CSJN, Fallos 324:1740, 3143 y 3345.
- [40] En sentido similar, cfr. CSJN, Fallos 65:58; 156:290; 237:398 y 320:89.
- [41] Cfr. BON, n.º 29111, de fecha 23/3/1999.
- [42] Cfr. BOP, n.º 142, de fecha 29/7/1996.
- [43] Cfr. CSJN, Fallos 320:89 y 325:1663.

Texto Firmado digitalmente por:

**LOPEZ PEÑA Sebastian Cruz**

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.10.19

**SESIN Domingo Juan**

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.10.19

**TARDITTI Aida Lucia Teresa**

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.10.19

**RUBIO Luis Enrique**

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.10.19

**BLANC GERZICICH Maria De Las**

**Mercedes**

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.10.19

**CACERES Maria Marta**

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.10.19

**ANGULO MARTIN Luis Eugenio**

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2022.10.19