



JUZG 1A INST CIV COM 8A NOM

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 15

Año: 2022 Tomo: 1 Folio: 82-89

EXPEDIENTE SAC: 7544623 - BRAVO, GONZALO GUILLERMO C/ PICOLA, LEONARDO MANUEL Y OTRO - ABREVIADO

- COBRO DE PESOS

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 15 DEL 22/03/2022

SENTENCIA.

En la Ciudad de Córdoba, en la fecha en que se firma digitalmente la presente y consta infra.

VISTO el **EXPEDIENTE SAC: 7544623 - BRAVO, GONZALO GUILLERMO C/ PICOLA, LEONARDO MANUEL Y OTRO - ABREVIADO - COBRO DE PESOS,**

traído a despacho para resolver

DEL QUE RESULTA que:

1. A fs. 1/8 GONZALO GUILLERMO BRAVO, DNI 24.342.833, con el patrocinio letrado del Ab. Jorge Genaro Mariño, M. P. 1-28682 promovió demanda en contra de LEONARDO MANUEL PICOLA, DNI 17.516.700, y VIVIAN DENISE PICOLA, DNI 20.437.088.

Manifiesta que ambos demandados contrataron sus servicios profesionales de Martillero y Corredor Inmobiliario, a fin de efectuar la venta del inmueble matrícula número 1.228.525, que les pertenecía.

Alega que no le abonaron las sumas devengadas a su favor por las tareas realizadas.

Reclama la suma de noventa mil pesos (\$ 90.000) y/o de lo que en más o menos surja de la prueba a rendirse en autos, con más sus intereses, costas y costos, más el adicional de tres (3) jus previsto en el inc. 5 del art. 104 de Ley 9459.

Hace presente que es Martillero y Corredor Público recibido y debidamente matriculado ante

el "Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba", regulado por la Ley 7191 y sus modificatorias.

Señala que realiza tareas de corretaje inmobiliario, describiendo sus labores, a lo que remito en aras de la brevedad.

Afirma que los demandados Leonardo Manuel Picola y su hermana Vivian Denise Picola en el mes de agosto de 2017 contrataron sus servicios para que efectuara la venta del inmueble que les pertenecía, ubicado en calle Juan XXIII 346/350 de la localidad de Deán Funes y que se encuentra individualizado en el Registro General de la Provincia de Córdoba bajo el número de Matrícula 1.228.525, Nomenclatura Catastral 17-05-07-02-01-056-005-000.

Esgrime la existencia de un contrato de corretaje en los términos del art. 1345 del CCCN.

Expresa que se obligó ante sus mandantes a realizar la venta de la propiedad encomendada siguiendo las órdenes de no concretar ningún tipo de operación que sea inferior a Pesos Un Millón Quinientos Mil (\$ 1.500.000).

Relata que para proceder con la venta de la propiedad se valió de diferentes medios como fueron publicaciones en páginas web, como así también de colocar el cartel de su inmobiliaria en el frente de la casa, donde constaban sus datos y su teléfono.

Prosigue en su relato diciendo que luego de varios meses de concurrir a la localidad de Deán Funes, efectuando gastos de traslado de manera personal, con el propósito de mostrar el inmueble y poder realizar la venta a potenciales clientes, el día 25 de abril de 2018 el Sr. Julio Alberto Ruiz, DNI 6.382.355 entregó en concepto de seña por la propiedad, la suma de Veinte Mil pesos (\$ 20.000), tomando esa parte dicho monto a cuenta del monto de venta, conforme las instrucciones dadas por los Sres. Picola, acordando el precio de la operación en Un Millón Quinientos Mil Pesos (\$ 1.500.000).

Consecuentemente, expone, el comprador firmó un recibo ese mismo día, que transcribe.

Esgrime que al haber conseguido el objetivo encomendado a lograr la seña del comprador, parte debía cobrar sus Honorarios Profesionales que se habían devengado, el día de la firma

de la escritura traslativa de dominio, conforme lo determina el art. 14 de la Ley 7191, regulado por el art. 83 de dicha ley en tres por ciento (3%) o cargo de cada parte: comprador y vendedor o ejecutado.

Entiende que sus honorarios a percibir son de NOVENTA MIL PESOS (\$ 90.000), tomando como base la de Pesos Un Millón Quinientos Mil (\$ 1.500.000), siendo “en teoría” (sic) tres por ciento (3%) a cada parte, al momento de escriturar.

Aduce que la imposición del 3 % por parte a los demandados, se debe a que frustraron intencionalmente entre ellos la operación para evitar pagar sus honorarios.

Afirma que a fin de consumar la compra venta comenzó a solicitar cotizaciones en diferentes escribanías, por el precio de Escrituración teniendo en cuenta el monto de la operación. Luego de varias averiguaciones, dice, se acordó realizarla en la Escribanía de Carlos Conrad, titular del Registro Notarial número Cuarenta y Uno (41) con domicilio en calle Lima 1080 de la ciudad de Córdoba el día 28 de mayo de 2018.

Relata que hasta ese momento no existió ningún inconveniente, pero días antes de finalizar toda la operación los hermanos Picola le informaron que la misma no se llevaría a cabo con el Sr. Ruiz, y que debía devolverle la seña, atento que la compra venta sería entre ellos. El Sr. Leonardo le compraría la parte a su hermana Sra. Vivian.

Afirma que en esa oportunidad les hizo saber que habiendo truncado ellos mismos el contrato, debían abonar igualmente los honorarios que se habían devengado, y no solo su parte sino que la del Sr. Ruiz por haber sido quienes frustraron ilegalmente la transacción. A lo que se negaron.

Dice que llegado el 28 de mayo de 2018, día en que se llevó a adelante la escritura traslativa de dominio entre los hermanos Picola, se acercó a la oficina del Escribano Carlos Conrad a fin de: a) Restituirles la documentación que se encontraba en poder de esta parte, atento que la compra venta se había concretado; b) solicitarles una vez más que me hagan efectiva la suma de NOVENTA MIL PESOS (\$ 90.000.-), quienes una vez más se negaron.

Hace presente que, en esa oportunidad al devolver la documentación suscribieron el recibo cuyos términos transcribe, a lo que se remite *brevitatis causae*.

Aduce que en el mismo, ambos hermanos reconocieron haberlo contratado como corredor.

Expresa que el día 04 de junio de 2018 les remitió Cartas Documento a los Sres. Leonardo Manuel Picola (CD 239781475) y Vivian Denise Picola (CD 239781507), que transcribe.

Hace presente que ambos hermanos contestaron su intimación que desconocieron haberlo. Transcribe las Carta Documento 92394798 de fecha 15 de junio de 2018 y CD 927800741 del día 19 de junio de 2018.

A lo que respondió por Carta Documento al Sr. Leonardo Manuel Picola (CD 926311778) del día 01 de agosto de 2018, y CD 926311764 con idéntica fecha, cuyos términos transcribe.

Reitera que sus honorarios ascienden a noventa mil pesos (\$ 90.000), atento a tratarse de una operación en la suma de Pesos Un Millón Quinientos Mil (\$ 1.500.000.) y que en virtud del artículo 83 de la ley 7191 se debe abonar el tres por ciento (3%) a cargo de cada parte, de modo que el comprador debió abonar la suma de Pesos Cuarenta y Cinco Mil (\$ 45.000.-) y los vendedores otro monto igual, pero, los vendedores de manera intempestiva manifestaron que dejaban sin efecto la seña tomada y que la operación se llevaría a cabo entre ellos, por lo que no solo deberán abonar también los honorarios correspondientes a la otra parte.

2. VIVIAN DENISE PICCOLA DNI 20.437.088, con el patrocinio letrado de la Ab. Andrea Herrera 1-32476 contestó la demanda a fs. 66/7.

Niega adeudar al actor la suma que reclama ni ninguna otra suma por ningún concepto.

Esgrime que el actor no tiene derecho al cobro de honorarios por encontrarse ejerciendo de manera ilegal la profesión de corredor inmobiliario ya que no se encuentra matriculado en el COLEGIO DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA.

Niega haber contratado sus servicios así como que existiera inicio de corretaje inmobiliario de parte del actor, ni constarle ninguna actividad de su parte.

Niega, por no constarle, que el día 25 de abril de 2018, el sr Julio Alberto Ruiz DNI 6-362345 le haya entregado la suma de pesos \$20.000 en concepto de seña, a cuenta de una supuesta venta del inmueble.

Dice que jamás conoció a esa persona ni tuvo en su poder suma alguna ni contrato en concepto de alguna seña respecto de su inmueble.

Niega que se pactara con el actor el precio total de la propiedad en la suma de \$1.500.000, ni pactado el modo de hacerse efectivo.

Niega por no constarle, que el actor debiera cobrar sus HONORARIOS PROFESIONALES que se devengaría el día de la firma de la escritura traslativa de dominio.

Niega que el actor haya realizado publicaciones en página web o colocado carteles en la misma, pues al viajar a Deán Funes jamás autorizó ni vió ningún cartel de alguna inmobiliaria.

Niega que el actor haya realizado gastos de traslados para mostrar el inmueble generándole gastos.

Expresa que la realidad es que pusieron en venta su inmueble, para lo cual solo pidieron a sus conocidos que si conocían a algún interesado en la compra, se lo comunicaran a los fines de mostrar la vivienda y acordar precio de la misma.

Reconoce que su hermano fue quien le comprara la porción que le correspondía como propietaria de su inmueble.

Aduce que el Sr. Gonzalo Guillermo Bravo se ampara en su matriculación como martillero y corredor matriculado y hace alusión a la ley 7191, la cual se encuentra derogada respecto de la profesión de corretaje inmobiliario.

Reitera que el actor no se encuentra matriculado en el COLEGIO DE CORREDORES PUBLICS INMOBILIARIOS DELA PROVINCIA DE CORDOBA de acuerdo 9445.

Invoca las disposiciones de la ley 9445, en particular las de los arts. 2, 5, y 19.

Cita jurisprudencia que identifica como "MATONE EMILIANO C/ CENTRO COMERCIAL

COSTANERA S.A EXPTE 248218/36 e “ ISOLA GERONIMO OSCAR CI COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) AMPARO-EXPTE-5831292”.

Pide, en definitiva, el rechazo de la demanda, con costas.

3. LEONARDO MANUEL PICOLA, D.N.I. N° 17.516.700, por su parte, contestó la demanda a fs. 79/84 con el patrocinio de la Ab. Fernanda M. J. Quintana, M. P. 9-061.

Niega “en lo general y particular, todos y cada uno de los dichos vertidos por el accionante en su libelo de demanda, salvo los que expresamente se reconozcan en este escrito”.

Niega adeudar al actor la suma de PESOS UN NOVENTA MIL (\$ 90.000)

Niega “que el demandado” (sic) esté habilitado para la venta de inmueble.

Niega que en el mes de agosto de 2017, se haya producido el hecho invocado.

Niega haber tenido una relación de corretaje con el Martillero Gonzalo Bravo.

Niega haberle encomendado la venta del inmueble de su propiedad en la ciudad de Deán Funes, individualizado en el Registro General de la Provincia de Córdoba, bajo el número de Matrícula 1.228.525, Nomenclatura Catastral 17-05-0702-01-056-005-000.

Niega que se haya ofrecido la venta del inmueble por página web o por cartel.

Niega que el demandado se trasladara a la ciudad de Deán Funes a fin de mostrar el inmueble, que él posea una inmobiliaria en la mencionada ciudad, desconociendo esta parte donde tiene el domicilio real el actor.

Niega que se haya cerrado la operación de venta del inmueble descripto mediante seña el día 25 de Abril de 2018.-

Niega haber tomado conocimiento del recibo de la seña descripto por el martillero Bravo.-

Niega haber autorizado a recibir seña por el valor de pesos Veinte Mil (\$20.000).

Niega haber recibido seña del día 25 de Abril de 2018.

Niega tener conocimiento de la existencia del Sr. Julio Alberto Ruiz

Niega que el inmueble posea un valor de pesos Un Millón Quinientos Mil (\$ 1.500.000).

Niega que se deba abonar al tres por ciento (3%) a cargo de cada parte.

Niega que los vendedores de manera intempestiva dejaran sin efecto la seña tomada.

Niega deber abonar honorarios al Martillero y Corredor Publico, correspondientes a la operación que no se realizó.

Niega tener algún tipo de responsabilidad sobre este evento y niego que se haya producido por su culpa.

Niega e impugna el monto de Pesos Noventa Mil (\$90.000).-

Niega que se hayan solicitado informes notariales, de Catastro y Rentas.

Niega que el demandado haya enviado carta documento a mi hermana y a mi persona.

Impugna Documental: Impugna la totalidad de la documental acompañada por el actor al momento de la presentación de la demanda en su totalidad.

Afirma que en el mes de Agosto de 2017 se presentaron en la Inmobiliaria que posee el Martillero Gonzalo Bravo, en calle Tte. Morandini N° 39 en la ciudad de Deán Funes, Provincia Córdoba.

Que en ese momento le solicitaron que se haga una tasación del inmueble, ubicado en calle Juan XXIII 350 de la localidad de Deán Funes, que se encuentra individualizado ante el Registro General de la Provincia de Córdoba, bajo el número de Matrícula 1.228.525, Nomenclatura Catastral 17-05-0702-01-056-005-000 y posteriormente le conferirían el mandato necesario para la venta del inmueble, según ESTATUTOS DEL COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, de conformidad con la Ley 9445.

Dice que en ese momento se le dejó las llaves para realizar la tasación, habiéndole manifestado que el inmueble sufría de un pequeño deterioro y que tendrían que contratar al personal especializado para tales fines, que se le imposibilitaba en la inmediatez, ya que vive en la ciudad de Frías, Provincia de Santiago del Estero y su hermana vive en la ciudad de Córdoba.

Que el actor se ofreció a contratar personal para realizar mejoras en el inmueble a fin de poder realizar la tasación encomendada.

El Martillero Gonzalo Bravo, contrató al Sr. Osvaldo Alfredo Tosini para arreglar las cerraduras del inmueble, también debería contratar un albañil para arreglar los techos y pintar el inmueble, lo que se pagaría una vez finalizados los trabajos encomendados a terceros y la tasación correspondiente.

Prosigue en su relato que ante el transcurso del tiempo y viendo que la casa se deterioraba aún más, al estar vacía y no produciéndose los arreglos que el actor se había ofrecido a realizar y con el temor de que se produzca una usurpación del mismo, con su hermana decidieron que ella vendería su parte a la hija del compareciente Delfina Antonella Picola, según consta en Primer Testimonio, Escritura Numero Veintiocho de fecha 28 de Mayo de 2018.

Hace presente que el valor que se abonó por la mitad de la propiedad es sumamente inferior al que menciona el Martillero Bravo que se vendería el inmueble.

Sostiene que habiéndose dilatado la tasación que se le había solicitado, y ante la situación de no ver frustrada la relación con el actor, consultaron si la venta de su hermana y la donación del compareciente a favor de su hija Delfina Antonella Picola, la podría realizar su hermano el Escribano Julio Javier Bravo, ya que él había confeccionado el primer testimonio de escritura y que hasta la fecha no les había sido entregado.

Pone de manifiesto que como surge en el recibo que el martillero acompaña en autos, hace la devolución de los papeles que les habían sido conferidos al Escribano Bravo, no al martillero como le manifiesta en el recibo que acompaña, obrando, dice, maliciosamente.

En cuanto al recibo, señala que el Martillero omite mencionar su matrícula de Corredor Inmobiliario M.P 02-3791, según consta en tarjeta personal del Martillero Bravo que fuera adquirida en el Colegio de Martilleros de la Ciudad de Deán Funes, Provincia de Córdoba.

Afirma que imprevistamente el actor les informó que tenía otro escribano de confianza en la ciudad de Córdoba, que le solicitaría todos los informes necesarios y nos daría un presupuesto

de la operación a realizarse.

El martillero solicitó el turno en la escribanía para realizar la operación de venta y donación del inmueble descripto Ut- Supra a favor de su hija Delfina Picola.

Que el día de la firma, 28 de Mayo de 2018 y no el día 29 de Mayo como indica el Martillero Gonzalo Bravo, teniendo conocimiento el martillero que se encontrarían allí con su hermana, el Sr. Bravo les manifiesta que había conseguido un comprador para el inmueble, el Sr. Julio Alberto Ruiz y que este había dejado una seña de pesos veinte mil (\$ 20.000), la que tuvo que devolver.

Arguye que según el art. 1059 del Código Civil y Comercial de la Nación, el actor debería haber restituido el doble de seña, lo que no se indica en el recibo de devolución de seña.

Aduce una maniobra fraudulenta en el recibo de seña y en la devolución de la misma, careciendo de los requisitos mínimos que indican las leyes.

Esgrime que no obra en autos mandato alguno a favor del Corredor Inmobiliario Gonzalo Bravo MP 02-3791, conferido por su persona para la realización de venta alguna.

Que el actor invoca la ley 7191 y modificatorias, siendo la Ley 9445 la que regula el Corretaje Inmobiliario dentro de la Provincia de Córdoba.

Sostiene que el actor obra maliciosamente y de mala fe, ya que les consiguió el escribano para que su hermana venda su parte de la casa a su hija Delfina Picola, de hecho se advierte que el actor tenía conocimiento del día y la hora de la operación por que llega a la Escribanía a dejar la documentación que su hermano les adeudaba, haciéndoles firmar un recibo por ello, sin advertir esta parte cual era el verdadero motivo por lo que les hacía firmar.

Reitera que el actor no tenía conferido mandato para realizar esa operación inmobiliaria, y que el importe de la venta es muy superior al que en realidad se vendió, según la escritura pública que acompaña.-

Cita jurisprudencia y esgrime que en función de la ley 9445 el actor no estaba habilitado para realizar la venta.

Pide, en definitiva, el rechazo de la demanda, con costas.

4. Diligenciada la prueba que obra incorporada en autos, se dictó el decreto de autos que, firme, deja la causa en estado de ser resuelta.

Y CONSIDERANDO:

I. El caso.

i. La pretensión.

GONZALO GUILLERMO BRAVO demanda a LEONARDO MANUEL PICOLA y VIVIAN DENISE PICOLA la suma de noventa mil pesos (\$ 90.000) más intereses, en concepto de honorarios profesionales.

Funda su reclamo en su actuación como corredor inmobiliario respecto de la venta del inmueble que los accionados le habrían encomendado, por la cual el Sr. Julio Alberto Ruiz entregó una seña a cuenta del precio, y que se habría frustrado por exclusiva decisión de aquéllos.

ii. Las defensas.

La demandada VIVIAN DENISE PICOLA niega haber contratado los servicios del accionante, el cual no se encontraría habilitado para el ejercicio de la actividad de conformidad con la ley 9445, así como adeudarle la suma que se le reclama.

El demandado LEONARDO MANUEL PICOLA reconoce haberle encomendado la realización de una tasación del inmueble y que se le solicitó la recomendación de un escribano para realizar la venta convenida entre su hija y su hermana, pero niega haberle conferido mandato a su favor para la venta del inmueble.

Esgrime el carácter fraudulento de la seña referida por el actor, así como la ausencia de matriculación de conformidad con la ley 9445.

Tal, en términos sintéticos, la forma en que ha quedado trabada la litis.

II. El marco normativo.

El art. 1 del CCCN establece: *“Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las*

leyes que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte”.

La normativa aplicable, en tanto determina una consecuencia jurídica para determinado supuesto fáctico, constituye el horizonte en función del cual deben ser establecidos los hechos relevantes, e, incluso, conteniendo reglas sobre la carga y valor de la prueba, comprobada su acreditación o no, así como la legitimación para el reclamo y, en su caso, también, la eventual procedencia de la presentencialidad; y, en definitiva, obtener la solución del caso.

A su vez, al decir de Julio Lalanne *“el derecho (entendido en el sentido de las normas jurídicas) y los hechos (las circunstancias del caso) son dos polos que juegan dialécticamente y que están íntimamente relacionados entre sí. A punto tal de que no es posible considerarlos en forma independiente uno del otro. Las normas jurídicas que el operador del derecho considera aplicables al caso las seleccionará en función de los hechos conocidos, y éstos adquieren significado en función de aquellas. Ambos elementos van y vienen constantemente, sin que sea posible, muchas veces, establecer una prelación entre ambos, o una consideración aislada o cronológicamente primera. Son considerados de consuno y casi simultáneamente pues son factores correlativos, es decir, cosas que se reclaman recíprocamente y que no es posible entender sin el análisis de la otro”.*

Es por ello que resulta menester primeramente explicitar el marco normativo con base en el cual se analizará y decidirá este caso.

En este sentido, sin perjuicio de las normas generales, corresponde atender específicamente a las disposiciones del Libro Tercero del CCCN, en particular las de su Título II (Contratos en general) y las del Capítulo 10 (Corretaje) del Título IV (Contratos en particular), las de la ley nacional 20.266 así como a las de la ley provincial 9445.

III. Legitimación sustancial.

Antes de ingresar en la, al decir de Fairén Guillén *“pura sustancia del asunto”* (Estudios de derecho procesal, Reus 1955, pág. 229) debe estudiarse la legitimación para obrar.

Consiste en “*la cualidad que tiene una persona para reclamar respecto de otra por una pretensión en el proceso*” (FALCON, Tratado de derecho procesal civil y comercial, T. II., pg. 268). Es aquél requisito “*en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual versa el proceso*” (PALACIO, Derecho Procesal Civil”, Bs. As., Abeledo-Perrot, tomo 1, 1975, pág. 406).

Constituye un presupuesto procesal verificable de oficio para que pueda dictarse sentencia de fondo, en cualquier sentido que ésta sea.

Se trata de examinar la aptitud que tiene la parte para obtener un pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión en un caso concreto, legitimación que surge de la ley. No es menester, en esta consideración previa, ingresar sobre el fondo de lo pretendido, sino de verificar la aptitud o legitimación para obrar en función de la calidad esgrimida.

Ingresando a tal consideración, cabe decir, en forma preliminar, que, en virtud del art. 730 del CCCN el acreedor tiene derecho a emplear los medios legales para que el deudor le procure aquello a que se ha obligado.

Ello así, postulada la condición de acreedor, el actor estaría legitimado para el reclamo en contra de sus deudores, cuya procedencia sustancial dependerá, no obstante, de la prueba de la existencia de tal vínculo así como de los demás extremos a que la norma supedita el cobro de su acreencia.

Ahora bien, en el caso, la pretensión se funda en un contrato de corretaje el cual contiene una regulación particular.

Según el art. 1346 del CCCN este contrato “*se entiende concluido, si el corredor está **habilitado** para el ejercicio profesional del corretaje ...*”

Y según el art. 33 de la ley Ley 20.266 (cfme. modif. de la ley 25.028 B.O. 29/12/1999): “*Quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la*

jurisdicción correspondiente”.

En jurisdicción de la Provincia de Córdoba, el ejercicio de la profesión de Corredor Público Inmobiliario requiere la inscripción en la matrícula en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios creado por la ley 9445 (cfr. art. 2° inc. c y art. 5).

Sin embargo, según lo informado por dicho Colegio, **el aquí reclamante no se encuentra matriculado** (cfr. fs. 189).

Si bien no se desconoce los diferendos a que dio lugar la aludida ley 9445, en particular en lo que respecta a la actividad de los martilleros de conformidad con la ley 7191, el TSJ in re “Colegio Profesional de Mart. y Corred. Púb. de la Prov. de Córdoba c/ Prov. de Córdoba – Amparo - Recurso directo” (Auto n° 31 del 08/08/2013) reconoció la constitucionalidad de la norma y la Cámara 2ª de Apelaciones de esta Ciudad in re MATTONE, EMILIANO C/ CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. - ORDINARIO - COBRO DE PESOS - EXPEDIENTE SAC: 5771492 en Sentencia del 10/11/2016 ha tenido oportunidad de señalar que *“las controversias que puede haber suscitado la Ley 9.445, las mismas con existir, no son hábiles para justificar el apartamiento del claro texto legal, el cual impera que el corretaje inmobiliario se rige dentro del territorio provincial por sus disposiciones (art.1), una nueva matriculación (art. 2), por ante un nuevo Colegio Profesional (igualmente art. 2 y art. 26) y prescribe la calidad de ilegal frente al incumplimiento de matriculación (art. 18). Si algún cuestionamiento le merecía dicha norma, debió requerir en Justicia su dilucidación, pues con no compartirse el tenor de la nueva legislación, no quiere decir que el ciudadano se encuentre autorizado al incumplimiento”.*

Es de remarcar, no obstante, que, en el caso, el accionante ningún cuestionamiento realizó a la aludida normativa.

Ello así, legisla el art. 33 de la ley 20.266 que *“[l]os que sin cumplir estas condiciones sin tener las calidades exigidas ejercen el corretaje, **no tendrán acción** para cobrar la remuneración prevista en el artículo 37, ni retribución de ninguna especie”.*

En consecuencia, la falta de matriculación priva al actor del derecho a reclamar por las tareas en función de las que demanda. O, en otras palabras, la ley no le concede derecho a reclamar por las mismas.

Es así, que sin necesidad de ingresar a la consideración de si las labores fueron o no realizadas, la demanda debe ser rechazada por carecer el actor de legitimación sustancial para el reclamo.

IV. Costas.

En mérito del resultado arribado deben ser impuestas a la parte actora (art. 130, CPC).

V. Honorarios.

Para regular los honorarios de las abogadas de la parte demandada corresponde tomar como base “*el valor del crédito y sus intereses o los bienes motivo de la demanda*” (art. 31 inc. 2, C. A.), esto es \$ 90.000 más la Tasa Pasiva Promedio nominal mensual publicada por el Banco Central de la República Argentina, con más el 2 % mensual desde el 28/05/2015 (art. 33 ib.) esto es \$ 470.822,43, lo que hace un total de \$ 560.822,43.

Aplicando sobre ella, en función de las pautas de valuación del art. 39, el punto medio de la escala del art. 36 resulta una regulación de \$ 126.185,04, para cada una de aquéllas.

Ahora bien, se trata, en el caso, de dos demandados, hermanos, que aunque han actuado con diverso patrocinio letrado y contestado la demanda en distintos términos, ambos plantearon el ejercicio ilegal del corretaje por infracción a la ley 9445, que constituye el argumento dirimente de esta sentencia. Ello así, se advierte mérito, en justicia y equidad, para proceder de conformidad con el art. 48 de la ley 9459 y distribuir un único honorario de \$ 126.185,04 entre ambas letradas.

Intereses. IVA. Los honorarios así determinados devengarán, en caso de falta de pago, intereses conforme la tasa pasiva que publica el BCRA con más el 2% nominal mensual, desde la presente regulación y hasta su efectivo pago (art. 35, Ley 9459).

Sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 27 de la ley 9459 y resoluciones 689/1999 y

1105/2001 de la AFIP; conforme con lo dispuesto por el Tribunal Fiscal de la Nación en el caso "Tatedetuti S.A." (sent. del 13-IX-2007; "La Ley Online" AR/JUR/5694/2007), en orden a que aquéllas no pueden entenderse como una modificación de Ley de Impuesto al Valor Agregado, en función de la cual cabe estar al momento de configuración del hecho imponible, el que tendrá lugar con la percepción total o parcial del precio (v.g. honorarios, en el caso) (artículo 5, inciso b), apartado 4, ley 23.349, t.o. decreto 280/97), deberá, en caso de revestir los beneficiarios a tal momento la condición de responsable inscripto, adicionarse a la suma regulada el monto resultante de aplicar la alícuota correspondiente (21 % o la que en el futuro la reemplace) en concepto del tributo, a cargo del obligado al pago del honorario respectivo (CSJN, 16/04/2002, Central Neuquén S.A. y otra c/ Buenos Aires, Provincia de y otra s/ acción declarativa).

POR TODO ELLO, este Tribunal,

RESUELVE:

1) No hacer lugar a la demanda promovida por GONZALO GUILLERMO BRAVO en contra de LEONARDO MANUEL PICOLA y VIVIAN DENISE PICOLA.

2) Imponer las costas a la parte actora.

3) Regular los honorarios de las Abs. ANDREA HERRERA, M. P. 1-32476 y FERNANDA M. T. QUINTANA, M. P. 9-061 en idénticas sumas de \$ 63.092,52 para cada una de ellas.

Estos estipendios devengarán el interés fijado en el considerando respectivo, desde la fecha de la presente resolución, y no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA). Si, al momento de la percepción, el/la beneficiario/a acreditara ser responsable inscripto frente a ese tributo, se incluirá el importe correspondiente en la liquidación, según la alícuota vigente (21 % o la que en el futuro la reemplace).

4) No regular en esta oportunidad honorarios al abogado de la parte actora (art. 26, CA).

Protocolícese y notifíquese.

Texto Firmado digitalmente por:

MAINA Nicolas

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2022.03.22