



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**CAMARA APEL CIV. Y COM 8a**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 96

Año: 2022 Tomo: 4 Folio: 932-939

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

- COBRO DE PESOS

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 96 DEL 03/08/2022

SENTENCIA NUMERO: 96.

En la Ciudad de Córdoba, a los tres días del mes de agosto del año dos mil veintidós, de conformidad a lo dispuesto por el Acuerdo Número un mil seiscientos veintinueve (1629) Serie “A” del seis (06) de junio del año dos mil veinte (punto 8 del Resuelvo) dictado por el Tribunal Superior de Justicia, los Sres. Vocales Dres. Gabriela Lorena Eslava y Héctor Hugo Liendo proceden a dictar sentencia en los autos caratulados: **“BRAVO, GONZALO GUILLERMO C/ PICOLA, LEONARDO MANUEL Y OTRO - ABREVIADO - COBRO DE PESOS - EXPTE. N° 7544623”** con motivo del recurso de apelación interpuesto por el actor en contra de la Sentencia N° 15 de fecha 22/03/2022, dictada por el Sr. Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de 8ª Nominación de Córdoba, por el que resolvía: *“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)...”-*

El tribunal se planteó las siguientes cuestiones a resolver:-

1°) ¿Es justa la sentencia apelada?-

2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?-

De conformidad con el orden establecido por el sorteo para la emisión de los votos **A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SRA. VOCAL DRA. GABRIELA LORENA ESLAVA DIJO:-**

1) Contra la sentencia relacionada, cuya parte resolutive ha sido transcripta, interpone recurso de apelación el Sr. Gonzalo Guillermo Bravo.-

2) Radicados los autos en este Tribunal de Alzada, el apelante expresó agravios, por medio de su apoderado Dr. Jorge Genaro Mariño, el día 16/5/2022; los cuales fueron respondidos por la Sra. Vivian Denise Picola, patrocinada por la Dra. Liliana Silvia Brenzoni, el día 1/6/2022; y por el Sr. Leonardo Manuel Picola, a través de su representante Dra. Fernanda Quintana, con fecha 1/6/2022.-

Firme el proveído de autos, queda el asunto en condiciones de ser resuelto.-

3) La sentencia contiene una relación fáctica que satisface las exigencias del art. 329 CPCC, por lo que a ella nos remitimos en honor a la brevedad.-

**4) Expresión de agravios.-**

El apoderado del apelante expresa en síntesis los siguientes agravios:-

**Primer agravio. “Supuesta Falta de Legitimación Sustancial”.** En primer lugar arguye que el Juez desestimó la demanda incoada por el Martillero y Corredor Público, Sr. Gonzalo Guillermo Bravo, por entender que no estaba legitimado para iniciar la presente acción por el cobro de sus honorarios por las tareas efectuadas en las actividades de corretaje público

realizadas al procurar la venta del bien encomendado por sus clientes Sres. Leonardo y Vivian Picola –tareas que dice fueron debidamente acreditadas en autos- por no estar matriculado en el Colegio que regula la Ley 9445.-

Expone que sus estipendios son de carácter estrictamente alimentarios; y -agrega- está inscripto en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, Ley 7191 (fs. 13 y 150/157). Que dicha ley se encuentra actualmente vigente en la provincia de Córdoba, y regula la tarea que ejercen los Martilleros y Corredores Públicos, siendo que esta última actividad se dedica a la intermediación entre dos personas para concretar negocios. Que esto puede ser cualquier tipo de bienes o servicios, o tal como ocurrió en el presente caso fue un inmueble encomendado por los demandados. Señala que el Código Civil y Comercial de la Nación, determina de manera clara y precisa cuál es la tarea que debe ejercer un corredor, y no discrimina qué tipo de bienes éste puede intermediar en la negociación, sino que habla de negocios en general (generalidad de cosas, y no solo las inmobiliarias). Cita el art. 1435 CCC. Añade que el título que otorgan tanto las Universidades Públicas como Privadas, brindan la calidad de Martillero y Corredor Público, este último haciendo referencia a los bienes lícitos.-

Indica que el Sentenciante se limitó a tratar la prueba informativa del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, y omitió la acompañada por su parte del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos que obra a fs. 150/157. Que de dicha informativa surge que si bien existe la Ley 9445 que regula solamente el corretaje inmobiliario, ello no obsta que la Ley 7191 se torne inaplicable, ya que el título habilitante de Martillero y Corredor Público no puede limitar el corretaje a bienes “no inmobiliarios”. Que las tareas realizadas por el martillero y corredor Bravo no pueden ser negadas, y tampoco sus honorarios; las actividades desarrolladas por el actor fueron acordes al título de su Profesión y del Colegio donde se encuentra matriculado, y esta es “la intermediación de bienes”; siendo en este caso la intermediación de un bien inmueble. Cita el art. 16 *ib.*-

Puntualiza que en marras la cosa era la casa ubicada en calle Juan XXIII 346/350 de la ciudad de Deán Funes de la Provincia de Córdoba, donde el Sr. Bravo efectuó todas las tareas encomendada por los demandados. Cita jurisprudencia. Sostiene que el fallo que cita, destaca que al recibir el título de corredor público, que es autorizado mediante la Ley de Educación Superior, y por resolución del ministerio de educación, este no limita al corretaje de bienes no inmobiliarios, sino que a todo tipo de bienes, por lo que quien se haya matriculado bajo la Ley 7191 puede hacerlo con los alcances y atribuciones otorgados por el Título Universitario adquirido. Que dichos fundamentos se basaron en las Leyes de Educación Superior, en especial el inciso “f” del artículo 29, el 41 y 42 de la Ley 24.521; DNU 2293/1992; y en la resolución administrativa 536 del Ministerio de Educación. Aduce que en función de ello, el Martillero y Corredor Público Bravo no tenía la obligación de estar inscripto en ambos colegios, sino en el que correspondía a su título otorgado, o sea, la Ley 7191; y por ende se encuentra apto para poder percibir sus estipendios por sus tareas realizadas, en concordancia con el artículo 33 de la Ley 20.266.-

Afirma que verse obligado a matricularse en dos instituciones diferentes, le generaría un grave perjuicio económico, debido que al tener que pagar doble matrícula le produciría erogaciones innecesarias, cuando su título de corredor público lo habilita a efectuar negocios con todo tipo de bienes lícitos, ya sea automóviles, lanchas, relojes y en esta causa un inmueble. Cita un proyecto de ley ingresado en el año 2019 por el Legislador Dr. Oscar González, que se encontraría en estado parlamentario (Expte. 29588/L/19), el cual regula ambas colegiaciones, sin que una pueda excluir a la otra.-

Dice que de confirmarse el fallo apelado, se estaría vulnerando Derechos Constitucionales del actor, como ser el del trabajo y de ejercer toda industria lícita que se encuentra receptada en el artículo 14, como así también el de propiedad privada, consagrado en el artículo 17, ambos de la Carta Magna.-

**Segundo agravio. “Falta de tratamiento de las tareas desarrolladas por el martillero y**

**corredor público Gonzalo Guillermo Bravo”**. En segundo término, esgrime que el Magistrado no trató la prueba aportada en el expediente; y al menos pudo haber tratado los hechos para que quede en claro en sentencia como fueron fijados y si estos fueron probados o no, a los fines que el *ad quem* pueda tener conocimiento cierto en una Resolución completa de los actos procesales que se ventilaron.-

Previo indicar que su parte acreditó encontrarse inscripto en el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, relata que el contrato de corretaje quedó probado con el recibo que entregó el Sr. Bravo a los hermanos Picola al devolverles la documentación (fs. 15). Destaca que ambos demandados negaron haberlo suscripto en total mala fe procesal; empero el perito calígrafo desmintió tal situación y manifestó que ambas firmas que se encuentran en la documental antes nombrada habían sido suscriptas por ambos Picola. Pide la aplicación del art. 83 del CPCC, y se aplique una sanción a los demandados.-  
Agrega que en tal recibo surge el monto de la operación que era de Pesos Un Millón Quinientos Mil (\$ 1.500.000), que también quisieron desvirtuar por medio de la escritura pública acompañada, pretendiendo consignar el valor fiscal del inmueble, siendo este inferior al de la operación.-

Adiciona que su parte también acreditó haber concertado una operación con el Sr. Julio Ruiz, que si bien no pudo ser ubicado el testigo, tal hecho fue debidamente corroborado con la testimonial del Escribano Carlos Conrad, DNI 20.380.349, del día 24 de junio 2021, la cual cita. Que tal como surge de los dichos del Escribano, quien iba a efectuar la escritura era el Sr. Julio Ruiz quien se había contactado con el Sr. Bravo para realizar la operación inmobiliaria, pero que no se llevó a cabo porque se cayó debido a que Picola se arrepintió.-

Refiere que su parte probó todos y cada uno de los dichos de demanda; y respecto a las labores efectuadas de corredor público, también fueron corroboradas por los testigos Sres. Osvaldo Eugenio Borgobello y Osvaldo Alfredo Tosini.-

Finalmente, sostiene que al revocarse la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a la

acción incoada, las costas deben correr con la misma suerte, debiendo ser cargadas a los demandados perdidosos.-

Hace reserva del Caso Federal.-

Por ello pide se haga lugar al recurso planteado, revocando en todas sus partes la sentencia apelada, con costas.-

**Contestación de agravios de la Sra. Vivian Denise Picola.-**

Corrido traslado del recurso a dicha codemandada, solicita su rechazo con costas, por las razones que esgrime en su libelo de contestación al cual nos remitimos en honor a la brevedad.-

**Contestación de agravios del Sr. Leonardo Manuel Picola.-**

Corrido traslado del recurso a dicho codemandado, pide se declare desierto, y subsidiariamente su rechazo con costas, por los argumentos que expone en su pieza referenciada a la cual nos remitimos *brevitatis causae*.-

5) Corresponde ingresar al análisis del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia que rechaza la demanda promovida por el Sr. Gonzalo Guillermo Bravo en contra de los Sres. Leonardo Manuel Picola y Vivian Denise Picola, con costas a cargo de la parte actora.-

6) Ante todo, debemos señalar que la expresión de agravios realizada por el accionante reúne los requisitos formales para mantener la apelación en esta instancia. Es decir, manifiesta los puntos que considera erróneos en la resolución dictada por el Juez, por lo que se consideran cumplidos los requisitos mínimos para que este Tribunal pueda ingresar al análisis del recurso de apelación.-

Por si hubiera alguna duda al respecto, participamos del criterio amplio en la ponderación del cumplimiento de la carga de expresar agravios, en razón de estar en juego el derecho al acceso a la doble instancia que hace al debido proceso. La apelación es una vía impugnativa de carácter ordinario, razón por la cual los jueces deben ser más bien amplios e indulgentes en

la apreciación de la suficiencia crítica de los argumentos que se expresan para fundarla, procurando siempre preservar la garantía constitucional de defensa en juicio y evitando incurrir en excesos de rigor formal. De allí que la sanción prevista en el art. 374 del CPCC, en cuanto importa pérdida o caducidad de los derechos del apelante, debe ser interpretada con criterio restrictivo (confr. TSJ, “Toscano, Julio Cesar c/ Municipalidad de Biale Masse - Acción de Nulidad - Recurso de Casación – 754725”, Sent. n.º 54 del 7/6/17).—

7) Ingresando al examen del recurso incoado, advertimos que las quejas del apelante giran alrededor de los siguientes aspectos:-

En **primer lugar**, arguye que el Juez desestimó la demanda incoada por su parte, al entender que no estaba legitimado para iniciar la presente acción por el cobro de sus honorarios por las tareas efectuadas en las actividades de corretaje público realizadas al procurar la venta del bien inmueble encomendado por quienes -dice- eran sus clientes, Sres. Leonardo y Vivian Picola, por no estar matriculado en el Colegio que regula la Ley 9445. Sostiene que se encuentra inscripto en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, Ley 7191. Explica que el corretaje es la intermediación entre dos personas para concretar negocios, en base a cualquier tipo de bienes o servicios, incluidos los inmuebles. Expone que el Sentenciante se limitó a tratar la prueba informativa del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, y omitió la acompañada por su parte del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos. Alega que de dicha informativa surge que si bien existe la Ley 9445 que regula solamente el corretaje inmobiliario, ello no obsta que la Ley 7191 se torne inaplicable, ya que el título habilitante de Martillero y Corredor Público no puede limitar el corretaje a bienes “no inmobiliarios”. Refiere que el título universitario que posee, lo habilita para las actividades de corretaje en general, independientemente de la naturaleza del bien de que se trate. Como **segundo agravio** critica que el Magistrado no haya analizado la prueba aportada al proceso, la cual acreditaría que el contrato por el que demanda se celebró, así como también la frustración de la venta del inmueble por culpa de los

accionados. **Por último**, pide que, como correspondería acoger la demanda, las costas deberían ser impuestas a los accionados perdidosos.-

Adelantamos que el recurso no es de recibo. Damos razones.-

8) A esta altura no se encuentra discutido que el Sr. Gonzalo Guillermo Bravo posee el título de Martillero y Corredor Público; que se encuentra matriculado en el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos bajo el amparo de la Ley 7191; y que no se encuentra inscripto en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, regulado mediante Ley 9445.-

El meollo de la cuestión radica en determinar si el actor tiene derecho a cobrar sus honorarios por la supuesta intermediación en la compraventa de un inmueble que le habrían encomendados los demandados, y se habría frustrado por arrepentimiento de los mismos, luego de haber encontrado el accionante un comprador.-

El impugnante fundamenta su postura en que el título de corredor público autorizado mediante la Ley de Educación Superior, y por resolución del Ministerio de Educación, no se limita al corretaje de bienes no inmobiliarios, sino que a todo tipo de bienes, por lo que quien se haya matriculado bajo la Ley 7191 puede hacerlo con los alcances y atribuciones otorgados por el Título Universitario adquirido.-

Ante todo, cabe destacar que el quejoso en modo alguno cuestiona la validez de la Ley 9445, sino más bien postula que la misma no resulta una cortapisa para que los martilleros y corredores públicos matriculados conforme Ley 7191 puedan desenvolverse en las actividades de corretaje inmobiliario. No obstante, no compartimos la postura propuesta por el Sr. Bravo.-

Así, tenemos como primer antecedente a fin de dilucidar la cuestión sometida a estudio, que el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba ya se ha expedido sobre la validez constitucional de la Ley 9445, en los autos “COLEGIO PROFESIONAL DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA C/ PROVINCIA DE CÓRDOBA - AMPARO - RECURSO DIRECTO” (expte. letra “C”, n° 20) (Auto N° 31 de fecha 8/8/2013). En este, el Tribunal Címero local realizó esclarecedoras



consideraciones sobre el tema sometido a examen. Si bien no desconocemos que el fallo atañe -en un primer momento- a la distinción entre martillero y corredor, basta una lectura integral del mismo para inferir que al referirse al “corredor” hace alusión tanto al “corredor genérico” como al “corredor inmobiliario”, analizando al final a este último de manera expresa a fin de demostrar el fundamento de la Ley 9445.-

En este orden, primeramente, sostuvo que corresponde al poder de policía de las provincias el debido control del desempeño legal de las profesiones; función que fue delegada a los colegios profesionales en virtud de lo prescripto por el art. 37 de la Constitución Provincial; y en base a ello tienen el gobierno y control de la matrícula y de la actividad profesional. Indicó el Tribunal Superior que en lo que refiere a los corredores públicos, el art. 33 de la Ley Nacional N° 20266 (según Ley N° 25028) reconoce la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional y sobre colegios profesionales, al señalar que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente (y -agregamos- en la misma línea se encarrila el inc. “e” en tanto dispone que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá cumplir “...*los demás requisitos que exija la reglamentación local*”). Sumado a ello, explicó el Tribunal Casatorio que la creación de la Ley N° 9445 se basó en la fuerte convicción de la diferencia existente entre las profesiones de martilleros y corredores, y puntualmente con relación al corredor inmobiliario. Con respecto a este último, destacó las características, entidad y volumen de la actividad que realiza, la que requiere de un control especial e intenso por parte del Estado Provincial, delegado en el ente deontológico. Resaltó la complejidad de la contratación inmobiliaria, unida al ritmo de la vida moderna, que ha generado que la casi totalidad de los negocios de compraventa de inmuebles sean fruto de la gestión de un intermediario que, por hacer de esa actividad su profesión habitual, se constituye en un conocedor del negocio; y de allí se deducen los conocimientos técnicos y alcances que el ejercicio de dicha profesión requieren, así como el alto monto de los contratos en que interviene. Puntualizó que la doctrina jurídica

hace tiempo lleva un estudio particularizado sobre el corretaje inmobiliario; y “...se viene insistiendo en que el corredor inmobiliario debe estar dotado de una legislación y de una colegiación especial. Esta concepción ha sido acogida en algunas jurisdicciones como la de Ciudad Autónoma de Buenos Aires la que dictó en mayo de dos mil siete la Ley N° 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios. Se refiere al respecto ‘...no puede pasar ignorado que el corredor dedicado a la especialidad comentada, debe estar dotado de una preparación muy superior a la del que se dedica a artículos de comercio. La tarea del corredor inmobiliario, en función de venta, no se suple solamente dando lugar a la objetiva misión de reunir al vendedor y comprador de un inmueble, sea en carácter de tal o de mandatario. La misión técnica de esta función comprende tareas preliminares que para llevarlas a cabo requiere algunos conocimientos elementales de derecho; debe realizar un estudio previo del título traslativo de dominio; tomar conocimiento legal de la individualización de las partes, capacidad de los mismos para contratar, etcétera. Asimismo y por citar parte de ello, es necesario conocer los fundamentos de los contratos en general y con especialidad sobre la compraventa, la permuta, nociones sobre tasación técnica, etcétera’. Precisamente, a tales requerimientos obedeció la sanción de la Ley N° 9445...”. En fin, adujo el Máximo Tribunal local que “...no cabe cuestionar la razonabilidad de la Ley N° 9445 en cuanto crea el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba puesto que se presenta como un medio idóneo y proporcionado para delegar en un ente especialmente conformado a tal fin, el gobierno y control de la matrícula de la actividad de corretaje inmobiliario. 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...”-

Cabe señalar que el recurrente se limita a mostrar su disenso con la Ley 9445, empero no aporta fundamento alguno que permitan apartarse de los sólidos argumentos brindados por el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba, máxime cuando el Juez de Grado

citó dicho fallo. Es que el quejoso insiste en que el título expedido por una universidad nacional no distingue entre corretajes en base a los bienes involucrados, y por ende -agrega una ley provincial no puede ir en contra de una ley nacional (Ley de Educación Superior). Sin embargo, el mentado fallo ha señalado las diferencias entre el corretaje en general y el corretaje inmobiliario, y cómo las Provincias poseen la potestad de reglamentar la actuación y colegiación de las profesiones en virtud del poder de policía no delegado a la Nación.-

Por otro lado, en la misma línea se ha expedido más recientemente la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Córdoba en autos “PRATO, MARCELO RODOLFO GUSTAVO Y OTROS C/ COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) – AMPARO (LEY 4.915) - EXPTE. N° 6493568” (Sent. N° 109 de fecha 23/9/2021). En el mencionado precedente (que a la vez cita otros fallos anteriores del mismo tribunal), la Cámara enfatizó la diferencias de desempeño en cada profesión, los cuales requieren de conocimientos atinentes, que a la postre benefician a la sociedad. Puntualizó que sin menoscabar y ensalzar ninguna de las dos, el nivel de desarrollo y complejidad actual justifica una regulación (un ente deontológico, una matrícula y un tribunal de disciplina) propio de la profesión de que se trata. Dijo la Cámara: *“Respecto de las controversias que puede haber suscitado la Ley 9.445, las mismas con existir, no son hábiles para justificar el apartamiento del claro texto legal, el cual impera que el corretaje inmobiliario se rige dentro del territorio provincial por sus disposiciones (art. 1), una nueva matriculación (art. 2), por ante un nuevo Colegio Profesional (igualmente art. 2 y art. 26) y prescribe la calidad de ilegal frente al incumplimiento de matriculación (art. 18)”*. Aclara que no existen dos entidades profesionales superpuestas, y que en modo alguno lo contrario significaría que se obligara a una doble matriculación, debido a que no existen dos Colegios que regulen la misma actividad, sino que uno contempla la intermediación genérica y otro específicamente la inmobiliaria.-

Por lo tanto, y en función de la jurisprudencia citada -la cual compartimos plenamente-, no existe una superposición de leyes, al regular los ordenamientos actividades profesionales distintas, aun cuando el corretaje inmobiliario se configure como una especie del corretaje en general. Repárese que el art. 58 de la Ley 9445 resulta prístino al prescribir que se derogan las disposiciones de la Ley N° 7191 que se opongan a ella; consecuencia lógica de los principios de “ley posterior deroga a ley anterior” y “ley especial deroga a ley general”.-

No basta con que al accionante le disguste una la ley para privarla de su aplicación. La Ley N° 9445 existe (fue sancionada el 28/11/2007 y publicada en el Boletín Oficial el 21/12/2007), *ergo*, corresponde su aplicación al caso de marras.-

Por último, en relación al fallo citado por el actor (dictado por la Cámara Contencioso Administrativo de Segunda Nominación de Córdoba), es dable destacar que en modo alguno el mismo es vinculante para este Tribunal. Ello por cuanto se trata de una resolución que resuelve puntualmente una medida cautelar por la cual se ordenó a la Provincia de Córdoba que incluya a los profesionales con título de “Martillero y Corredor Público” matriculados en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba -Ley 7191- para que puedan ejercer su profesión de corredor público mediante la intermediación del portal web “Compra Transparente”, en las mismas condiciones que los Corredores Públicos Inmobiliarios, matriculados en el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios -Ley 9445-. De este modo, la cautelar quedó circunscripta a dicho acotado marco de decisión. En adición, esta Cámara -y también el Juzgador interviniente- puede o no compartir los argumentos brindados por el mentado Tribunal (reiteramos, dictado en el marco de una medida cautelar), empero no está obligada a resolver en el mismo sentido.-

Como consecuencia del marco normativo por el cual debe resolverse la presente controversia, y como bien analizara el Magistrado de Primera Instancia, tenemos que el Sr. Gonzalo Guillermo Bravo no se encuentra matriculado en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (Ley 9445, arts. 2 inc. c y 5) (v. f. 189). Por lo tanto, se torna aplicable

lo prescripto en el art. 33 de la Ley 20266 en relación a que quienes no cumplan con las condiciones y calidades exigidas en dicho artículo, y ejerzan el corretaje, no tendrán acción para cobrar remuneración o retribución de ninguna especie. Por consiguiente, la ausencia de matriculación del Sr. Bravo en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios (aun cuando esté inscripto en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, v. f. 150), y en tanto denuncia que el objeto de la intermediación era un inmueble, lo priva del derecho a exigir el cobro por las tareas que alega haber realizado, determinando así la ausencia de legitimación sustancial activa, luciendo correcto y ajustado a derecho el rechazo de la acción incoada.-

Por ello se rechaza el primer agravio.-

**9)** En función de lo resuelto, se torna abstracto el examen del segundo agravio.-

**10)** Con respecto al tercer agravio, siendo que el mismo quedó supeditado exclusivamente al supuesto que se modifique lo resuelto en la anterior sede, y en tanto en esta instancia se confirma la resolución apelada, se rechaza el agravio vertido.-

Reiteramos, el actor no brindó fundamentos para modificar la imposición de costas de Primera Instancia para el caso que se confirme el rechazo de la acción, limitando su queja a expresar que si se acoge su primer agravio, las costas deberían ser soportadas por los demandados.-

**11)** En lo atinente al pedido de aplicación de la multa prescripta en el art. 83 CPCC por desconocimiento insincero de la firma por parte de los demandados del documento de f. 15, tenemos que el demandante pretende introducir una cuestión no planteada en la primera instancia, esto es, incorpora en esta oportunidad una petición no sustanciada en la anterior sede, como si el procedimiento de primera instancia no hubiera existido, ya que al no ser cuestiones sometidas a juicio de la primera instancia, no puede ingresar en el ámbito de la competencia de la Alzada (art. 332, del Cód. Procesal Civil).-

Efectivamente, expresa el apelante en esta instancia que corresponde sancionar a los

accionados por desconocimiento insincero de su firma en el documento de f. 15, cuando dicha solicitud no fue peticionada ante el Juez anterior. De acuerdo con lo dispuesto por el art. 332 CPC, no pueden someterse a la Alzada puntos no sometidos al juicio de la Primera instancia, porque su análisis violaría el principio de congruencia.-

Ello en tanto el límite cognoscitivo que impone tal principio establecido en los arts. 328 y 330 del C.P.C. para el juez de primera instancia, se aplica también al tribunal de alzada, cuyo conocimiento en la causa se reduce por un lado a las peticiones realizadas en la etapa de constitución del proceso, y por otro lado al alcance de los recursos concedidos (conf. TSJ, Sala Civil, Sentencia N 30/04).-

El principio de congruencia constituye una manifestación del principio dispositivo en sentido material, dado que si el juez no respeta esa conformidad que debe existir entre su fallo, por un lado, y las pretensiones y oposiciones a las mismas, por el otro, estaría incursionando de esta manera en un campo que el ordenamiento jurídico ha reservado exclusivamente a la voluntad de los particulares, cual es el de la disposición de los derechos materiales o de fondo (Cfr. Loustayf Ranea, *El recurso ordinario de apelación en el proceso civil*, Tomo I, pág. 115).-

Las pretensiones de las partes constituyen la primera limitación a que debe ceñirse el Tribunal en su ámbito de conocimiento y decisión.-

En consecuencia, el motivo de impugnación así expuesto, deviene ineficaz para habilitar la jurisdicción revisora, razón por la cual, debe rechazarse la petición.-

**12)** Consecuentemente, corresponde rechazar el recurso de apelación incoado por el actor, confirmando la resolución impugnada en todo cuanto ha sido materia de agravios.-

Costas de Alzada: Estimamos que corresponde imponer las costas del recurso de apelación por el orden causado atento que la divergente interpretación jurisprudencial de las directivas locales en conflicto justifica ampliamente que la parte actora se haya considerado con derecho recurrir la sentencia en crisis (art. 130, 1er. párr. *in fine* del CPCC).-

La doctrina, en posición que compartimos, sostuvo al respecto que “...*la exoneración de*

*costas al vencido es una excepción a la regla, y debe ser fundada porque se sustenta en criterios subjetivos que atemperan el rigor del principio general por razones de justicia y equidad del caso particular (error de hecho excusable; diversas interpretaciones de la ley en la doctrina y jurisprudencia; necesidad de acudir a juicio, etc.).” FERREYRA DE DE LA RÚA, Angelina – GONZÁLEZ DE LA VEGA DE OPL, Cristina, *Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba*, 2ª Edición, La Ley, Buenos Aires, 2002, t. I, pág. 203/204) (el subrayado nos pertenece).-*

Honorarios: No se regulan en esta oportunidad los honorarios profesionales de los letrados intervinientes en el recurso de apelación por aplicación del art. 26 CA *a contrario sensu*.-

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. HÉCTOR HUGO LIENDO DIJO:** Adhiero a la solución propuesta por la Sra. Vocal preopinante, expidiéndome en igual sentido.-

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SRA. VOCAL DRA. GABRIELA LORENA ESLAVA DIJO:** Corresponde: **1)** Rechazar el recurso de apelación incoado por el actor, confirmando la resolución impugnada en todo cuanto ha sido materia de agravios. **2)** Imponer las costas de Alzada por el orden causado. **3)** No regular en esta oportunidad los honorarios profesionales de los letrados intervinientes en el recurso.-

Así voto.-

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. HÉCTOR HUGO LIENDO DIJO:** Adhiero a la solución propuesta por la Sra. Vocal preopinante, expidiéndome en igual sentido.-

Por lo expuesto, normas legales citadas, certificado que antecede y art. 382 del CPCC; **SE RESUELVE:** **1)** Rechazar el recurso de apelación incoado por el actor, confirmando la resolución impugnada en todo cuanto ha sido materia de agravios. **2)** Imponer las costas de Alzada por el orden causado. **3)** No regular en esta oportunidad los honorarios profesionales de los letrados intervinientes en el recurso.- **Protocolícese, hágase saber y bajen.-**

Texto Firmado digitalmente por:

**ESLAVA Gabriela Lorena**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.08.03

**LIENDO Hector Hugo**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.08.03