




PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**JUZ.1°INS.C.C.CONC.FLIA.CTROL,NIÑEZ Y  
JUV,PEN.JUVENIL Y FALTAS-SEC.C.C.C.Y  
FLIA - ARROYITO**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 175

Año: 2021 Tomo: 3 Folio: 703-713

EXPEDIENTE: 9854888 -  - FONTI HUBAIDE, ROBERTO MARTIN C/ ORLANDINI MÜLLER,  
CATRIEL Y OTRO - ABREVIADO - COBRO DE PESOS

Arroyito, 27 de agosto de 2021.

**Y VISTOS:** El expediente del encabezado, en el que

1) Con fecha 26/02/2021 comparece el Sr. Roberto Marín Fonti Hubaide, en su calidad de propietario de la firma “FONTI SERVICIOS INMOBILIARIOS” y entabla demanda por cobro de pesos en contra de los Sres. Catriel Orlandini Muller y Anggie Evelyn Manassero, persiguiendo el cobro de la suma de pesos ciento veinticuatro mil ochocientos setenta y dos (\$ 124.872), con más expresa imposición de costas y el pago de intereses. Manifiesta que en ejercicio de la actividad de corretaje, su empresa tomó activa participación en la compra-venta del inmueble sito en calle Constancio Francisca n° 1.836 de la ciudad de Arroyito, que reconoce a los demandados como compradores; todo según surge de Escritura Pública n° 25 de fecha 26 de enero de 2.021, labrada por la Escribana Pública Nacional María Fernanda Cortes de Casco. Manifiesta que pese a distintos reclamos verbales, a la fecha aún le adeudan el pago de la comisión correspondiente al ejercicio de la actividad descripta, que asciende al 3% más IVA (por mi condición impositiva de Responsable Inscripto) del valor de venta, por así estar regulado en el art. 83 inc b) de la Ley n° 7.191. Toma en consideración que el valor de venta fue de \$3.440.000, los accionados adeudan la suma de \$103.200 más \$21.672 en concepto de IVA, y los intereses compensatorios devengados a la fecha.

Reconoce que remitió con fecha 8 de febrero del corriente, carta documento CD 097530658, reclamando el pago de lo adeudado. Ante ello, los demandados consultan a la abogada Roberts, quien les aconseja no pagar la deuda devengada, hasta que el suscribiente no exhiba su matrícula de inscripción ante el Colegio Profesional de Inmobiliarios (CPI). Vale decir, su postura radica en reconocer que existió la tarea de corretaje por parte de “FONTI SERVICIOS INMOBILIARIOS”, pero se niegan a abonar comisión alguna porque, según ellos, si no se encuentra matriculado en el CPI, su actividad deviene en ilegal y no puede exigir jurídicamente comisión alguna; todo lo cual se plasmó en carta documento CD 113761286, de fecha 12 de febrero de 2021. Expresa que el 30 de octubre del año 1984, el Poder Legislativo de la Provincia de Córdoba sancionó la Ley n° 7.191 de Martilleros y Corredores Públicos, donde su art. 11 establece: “Todos los Martilleros y Corredores Públicos que ejerzan su actividad en el ámbito provincial, deberán inscribirse en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba organismo que ejercerá el gobierno de la matrícula”. El Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba nació en 1984, en el marco de la sanción de la Ley n.º 7191, iniciativa que fue firmada y presentada por el legislador Dr. Alfredo Orgaz. La Ley n.º 7191 rige la actividad profesional y estableció la integración de la entidad colegiada; norma que luego contó con las modificatorias 7.524, 7.724 y 8.764. De esa forma se institucionalizó la actividad que se venía desarrollando desde hacía décadas. Hasta entonces, los corredores estaban legislados por el Código de Comercio y la matrícula se otorgaba a quienes estaban inscriptos en el Registro Público de Comercio.

En virtud de lo dispuesto por ese ordenamiento normativo y para desarrollar legalmente su profesión, indica que se matriculó en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, bajo el n.º 044478 de Corredor Público y n.º 053291 de Martillero Público.

Posteriormente en el año 2.007 la Legislatura de la Provincia de Córdoba, sancionó la Ley

9.445 de “Corredor Público Inmobiliario”. Vale decir esta ley regula, sólo el corretaje inmobiliario, a diferencia de la Ley 7.191, que comprende todo corretaje. El artículo 5 de la referida ley establece: “El ejercicio de la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba requiere la inscripción en la matrícula en el Colegio Profesional”. En 1988, a sólo 4 años de creado el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, un grupo de profesionales advierten la necesidad de generar un ámbito específico que contuviera a los Corredores, y nucleados a través de la CaCIC -Cámara de Corredores Inmobiliarios de Córdoba- en septiembre de ese año, elevan una nota al Gobierno provincial solicitando la reforma de la ley 7191. Con el correr de los años, se elaboraron varios proyectos de ley, pero ninguno prosperó. Recién en el año 2005, desde la CaCIC, se diseñó un ambicioso plan para lograr una ley que contuviera el ejercicio profesional de los Corredores Inmobiliarios. Se realizaron gestiones en toda la provincia, recolectando firmas de los profesionales que estaban de acuerdo con la Ley. Además, se logró apoyo de las principales cámaras y organizaciones como CEDUC -Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal e Inmobiliaria-, La FIRA -Federación de Inmobiliaria de la República Argentina-, La Red Clin -La Cámara de Comercio de Córdoba-, La Cámara de la Construcción de Río 4, La Cámara Inmobiliaria de Rafaela, El CECIS, Centro Comercial del Río Cuarto, La Asociación Inmobiliaria de Carlos Paz, Cámara de Inmobiliaria de Salta, entre las más destacadas. Después de 19 años de gestiones, a finales de 2007 se logró la aprobación de la Ley n.º 9445, que permite la creación del Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de Córdoba. Ante la coexistencia de dos leyes, 7.191 y 9.445; y por ende de dos Colegios Profesionales, uno de Corredores Públicos y otro de Corredores Públicos Inmobiliarios, se planteó la cuestión de si quien está inscripto en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, bajo el amparo de la Ley 7.191 puede o no ejercer el corretaje inmobiliario, o si para ello indefectiblemente debe inscribirse en el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de Córdoba , en el marco de la Ley 9.445.

Esta cuestión fue resuelta ya por la justicia provincial. En autos “Colegio Profesional de Martilleros Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba – Amparo (Expte. 8938282)”, la Cámara en lo Contencioso Administrativo de 2ª Nominación resolvió que todos los Martilleros y Corredores Públicos matriculados bajo la Ley 7.191 se encuentran habilitados para intermediar con bienes inmuebles. Señaló que la petición del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos es procedente ya “que no concurre una norma nacional que al regular la incumbencia del título profesional expedido por una Universidad -pública o privada-, limite el corretaje a bienes “no inmobiliarios”. Por tal motivo, sostuvo que todo Martillero Corredor Público matriculado en la Ley n.º 7191, puede “ejercer las incumbencias de su profesión con los alcances de su título habilitante, expedido por Universidad Pública o Privada en el ejercicio regular de las atribuciones del art. 29 (en particular inciso “f”), 41 y 42 de la Ley 24.521 de Educación Superior y lo dispuesto por el Decreto n.º 2293/1992”. De esta manera, y por la fuerza vinculante del título habilitante, el corretaje inmobiliario puede ser ejercido tanto por el Corredor Público matriculado en la Ley n.º 7.191, como por el Corredor Inmobiliario matriculado en la Ley n.º 9.445.

Descalifica las resoluciones dictadas en las causas “Mattone”, “Urcegui” e “Isola” en tanto los colegiados bajo la Ley 7.191 son “profesionales con “título habilitante” y “matriculados activos”. Por tal motivo, concluye que “si los títulos profesionales con reconocimiento oficial certifican la formación académica recibida y habilitan para el ejercicio profesional respectivo en todo el territorio nacional, el ejercicio del poder de policía sobre las profesiones que corresponde a las provincias, no puede ser ejercido en contra de la validez y alcance de un título con reconocimiento oficial”. En virtud de ello, se ordenó a la Provincia de Córdoba que “incluya a los profesionales con título de Martillero Corredor Público matriculados en la Ley n.º 7191 en el portal web “Compra Transparente”, para que operen en las mismas condiciones que los Corredores Inmobiliarios, matriculados en la Ley n.º 9445. De ese modo, como lo

viene sosteniendo, todos los colegiados bajo la Ley n.º 7191 pueden ejercer la intermediación inmobiliaria en la Provincia de Córdoba. Ello dado que se trata de una incumbencia profesional que se deriva del título único de Martillero y Corredor Público.

Agrega que los demandados son legitimados procesales pasivos, toda vez que en virtud de Escritura Pública n.º 25 de fecha 26 de enero de 2.021, labrada por la Escribana Pública Nacional María Fernanda Cortes de Casco, revisten el carácter de compradores del inmueble sito en calle Constancio Francisca n.º 1836 de esta ciudad, inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble a la Matrícula n.º 1.713.039, del Departamento San Justo; por lo que a mérito de lo dispuesto por el art. 83 inc b) de la Ley n.º 7.191, deben afrontar el pago de la comisión inmobiliaria, esto es, el 3% del valor de venta más IVA (atento la condición impositiva del suscribiente). Ofrece prueba consistente en: Documental, Testimonial, Confesional, e Informativa.

2) Con fecha 10/03/2021 se le otorga el trámite de juicio abreviado (art. 418 C.P.C.).

3) Con fecha 26/03/21 comparecen los Sres. Catriel Orlandini Muller y Anggie Evelyn Manassero, contestan la demanda y solicitan su rechazo en todas sus partes, con costas. Niegan en forma general y luego en particular, todos y cada uno de los hechos, el derecho y las pruebas invocadas por la parte actora en su libelo introductorio de demanda, que no sean materia de su expreso reconocimiento. Reconocen en honor a la colaboración con el proceso y brevedad de la presente causa la recepción de carta documento CD097530658 haciendo saber que la misma fue contestada en tiempo y forma mediante CD113761286 de fecha 12/02//2021. Niegan la procedencia de la acción y la legitimidad procesal pasiva que refiere FONTI SERVICIOS INMOBILIARIOS y/o el actor. Desconocen la documentación acompañada por el actor (factura B de fecha 24/02/2021, datos del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba respecto al Sr. Fonti Hubaide Roberto Martín) la autenticidad material e ideológica de la misma y hacen presente que la documental acompañada no se corresponde con documental emanada o recibida por su parte y respecto de

la cual debe expedirse en los términos del art. 192 CPC, razón por la que deberá, en el hipotético caso de resultar ello posible, acreditar su autenticidad, por los medios legales correspondientes. Señalan que la realidad de los hechos es que suscribieron la Escritura Publica N° 25 de fecha 26 de enero de 2021 y compraron el inmueble matrícula 1713039. También que el actor y/o la firma FONTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, carece de derecho al cobro de monto alguno por intermediación inmobiliaria por carecer de matrícula profesional habilitante para el ejercicio de corretaje inmobiliario en la Provincia de Córdoba. La adopción de otro criterio sería como regular honorarios profesionales a una persona con título de abogado, pero sin matrícula. El derecho al cobro de honorarios surge con la matriculación, siendo la titulación universitaria uno de los requisitos que exigen los Colegios profesionales para otorgar la matrícula (otros son certificado de antecedentes, acreditar la buena conducta, certificado de no inhabilitación, domicilio en la provincia etc). La titulación per se no habilita el ejercicio de una profesión, siendo las Provincias las que establecen los requisitos para ejercer una profesión (facultad no delegada a la Nación por CN). Para esclarecer la confusión que tiene el actor en cuanto al título profesional y la matriculación; hacen saber lo resuelto por autorizada jurisprudencia de la Provincia se ha expedido categóricamente; Cámara Tercera de Apelaciones Civil y Comercial Cba - autos: “Defrancisco Buteler, Alejandro Antonio - Insc. Reg. Pub. Comercio- Recurso de Apelación - SAC: 1191922/36. Sentencia N° 8, la Dra. Beatriz Mansilla de Mosquera y el Dr. Guillermo E. Barrera Buteler con fecha 23/02/2016 han resuelto que “(...) Está fuera de toda discusión que entre los poderes conservados por las provincias está el de regular el ejercicio de las profesiones dentro de su territorio. Así lo decía ya Arturo M. Bas cuando sostenía que “si bien las autoridades nacionales se encuentran habilitadas para el otorgamiento de títulos profesionales, pertenece a cada una de las provincias, dentro de los límites de su respectiva jurisdicción, la determinación de las condiciones bajo las cuales fuera permitido el ejercicio de las profesiones referidas. (Bas, Arturo M. “El derecho Federal Argentino Nación y

Provincia”, Valerio Abeledo Editor, Bs. As., 1927, Tomo II, pág. 327).(…)”.

Así las cosas, siendo que el actor aduce efectuar actividad inmobiliaria incumpliendo a sabiendas la Ley n.º 9445 (normativa a la que debieron someterse todos los corredores públicos inmobiliarios desde el año 2007), no corresponde abonar monto alguno y corresponde rechazar la demanda con costas. Niegan la matriculación del actor como corredor inmobiliario y lo acreditan con un certificado expedido por el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios. Por su parte, la impresión de pantalla de la página web de la institución que acompaña el actor resulta insuficiente a todas luces para acreditar matriculación en una entidad; por lo que la orfandad probatoria de la demanda es palmaria.

Señalan que este tema ha tenido tratamiento jurisprudencial y se encuentra totalmente zanjado; no hay razones legítimas para litigar, menos aún para trabar embargo alguno; ya mal puede existir verosimilitud del derecho si se lo hace invocando una norma derogada. Manifestaron que desde su sanción la Ley n.º 9445, remarca la especificidad de la profesión del corredor inmobiliario y la necesaria jerarquización de esta profesión, dándole su marco legal propio, exclusivo y excluyente.

Expresan que desde el primer momento manifestaron al actor y a su entorno que no le iban a pagar honorarios profesionales, toda vez que carecía de matrícula profesional para ejercer corretaje inmobiliario. Por su parte hacen saber que no han suscripto en presencia ni con el actor boleto, seña, ofertas, autorizaciones, documentos etc. relativas a la compra. Señalan que la compra se realizó mediante escritura pública n.º 25 de fecha 26/01/2021 en la escribanía de Cortez de Casco sólo en presencia de los compradores y vendedores, cuando se les comunica que debían abonar comisión inmobiliaria, aducen que no afrontarían el pago de honorarios profesionales.

Agregan que su parte desde el primer momento exigieron matrícula habilitante, hizo saber que no se iba a pagar honorarios por carecer de matrícula habilitante y de allí surge que -más allá que se acredite algún tipo de participación- la intermediación ha sido ilegítima. Además

resaltaron que el hecho de que, esta parte recibió intimación al pago de comisión en fecha 08/02/2021, responde en fecha 12/02/2021 y el actor acompaña como prueba una factura emitida en fecha 24/02/2021, lo que demuestra una inconsistencia en los dichos vertidos en la demanda quien pretendía cobrar en fecha 08/02/2021 por algo que ni siquiera había facturado. A todo evento, la negativa al pago de honorarios podría interpretarse como un protesto expreso a pagar comisión en razón a su falta de matriculación (art. 1346 CCCN).

Manifiesta que no se hizo trabajar al actor y luego este fue sorprendido con la decisión del no pago de honorarios. Dicho extremo fue manifestado de manera personal al Sr. Fonti y también ante su letrado Dr. Arévalo. Nunca hubo mala fe, sino que desde el primer momento se informó que no se iba a pagar honorarios profesionales y las razones son las mismas que se le expusieron al actor personalmente, luego a su letrado, más tarde mediante pieza postal y, en esta oportunidad, en la contestación de demanda. Manifestaron que su parte no se vio beneficiada en nada por el accionar del Sr. Fonti, es más se le manifestó que no se le iba a pagar y que la actividad que el actor quería desarrollar estaba prohibida. Es más, le hicieron saber que así se hubiera visto beneficiado (cosa que negamos haya sido así), queda fuera del ámbito de las obligaciones a cargo de esta parte. Por su parte si el vendedor le abonó la supuesta comisión la liberalidad que hubiera realizado el Sr. Cohen en nada puede afectar a su derecho. Así las cosas, el actor por no contar con matrícula habilitante carece derecho al cobro de honorarios profesionales y se deberá rechazar la acción con costas.

Expone que el motivo por el que ésta parte se niega a abonar la comisión pretendida (honorario profesional a rigor de verdad) es que aquel se encuentra incurriendo en ejercicio ilegal de la profesión y carece de acción de cobro de honorarios. Cita jurisprudencia.

Señala que en estricta técnica legislativa existe una abrogación y/o derogación expresa, consolidada en un sólo artículo entre las disposiciones finales de la Ley 9445, siendo esta una ley especial, posterior y que deroga expresamente a la Ley 7191. Ofrecen prueba: Documental e Informativa.



4) Con fecha 29/03/2021 se provee a la prueba ofrecida por ambas partes.

5) Con fecha 09/06/2021 se dicta el decreto de autos, el firme y consentido deja la causa en condiciones de resolver.

**Y CONSIDERANDO:**

1) Trabada la litis conforme los Vistos precedentes, la cuestión a resolver consiste en determinar si, el Sr. Roberto Martín Fonti Hubaide en su condición de martillero y corredor público tiene derecho a cobrar la comisión que reclama (3% más IVA del precio de venta) por la intermediación de la operación inmobiliaria del inmueble, matrícula n° 1.713.039 plasmada en la Escritura Pública n° 25 de fecha 26 de enero de 2021, labrada por la escribana pública, María Fernanda Cortes de Casco, según el art. 83 inc b) de la Ley n.º 7.191.

Por su parte, los actores, adquirentes del inmueble mencionado, los Sres. Catriel Orlandini Muller y Anggie Evelyn Manassero, niegan adeudar suma alguna, por entender que no corresponde pago de la comisión en atención a que el actor carece de matrícula profesional habilitante para ejercer la función de corretaje inmobiliario (art. 5 de la Ley n.º 9445).

2) Antes de ingresar al examen de la cuestión, estimo necesario exponer, siguiendo los lineamientos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, que el juzgador no tiene la obligación de analizar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo los que sean conducentes y relevantes para decidir el caso (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; entre otros), quedando excluidas aquellas manifestaciones que no integraron la traba la litis. También se ha sostenido que no es obligación ni deber de los jueces ponderar toda la prueba producida, sino aquella/s que estime apropiadas para resolver el conflicto (Fallos 280:3201; 144:611); por supuesto en ambas hipótesis, con la debida fundamentación lógica y legal (art. 326 CPC y 157 Const. Pcial).

Efectuada dicha aclaración, corresponde señalar que en lo que respecta al marco normativo, a la hora de caracterizar y diferenciar **la profesión de martillero, corredor público y, corredor inmobiliario**, nos encontramos con que:

-Desde la sanción del **Código de Comercio** en su versión original se dispensó un trato legislativo diferenciado a martilleros y corredores. En aquella oportunidad el parlamentario los incluyó entre los auxiliares del comercio, incorporándolos a la enumeración en apartados distintos (art. 87 ib.) y, a su turno, a lo largo del articulado, les brindó un tratamiento particular a cada uno de ellos.

**-Ley nacional n. 20.266** -actualizada mediante Ley n.º 25.028- regula en primer término, en los arts. 1 al 30, **las cuestiones propias de los martilleros** y a partir del artículo siguiente y hasta finalizar su reglamentación, todo aquello relacionado con **los corredores**. Con similar técnica legislativa tales ordenamientos abordan en forma diferenciada ambos quehaceres no sólo en orden a sus funciones y facultades sino además en lo que acontece respecto a las condiciones habilitantes, inhabilitaciones y prohibiciones y a la matriculación, entre otras cuestiones.

**-A dicha sistemática adhiere la Ley n.º 9.445** (sancionada el 28/11/2007), previendo la creación de un Colegio Especial a tal efecto, respetando las diferencias ontológicas apuntadas por la doctrina y receptadas por la legislación nacional desde sus inicios. Dispone en su art. 5: “El ejercicio de la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba requiere la inscripción en la matrícula en el Colegio Profesional”.

**-La Ley n.º 7.191 sancionada el 30/10/1984**, regula de un modo conjunto y en disposiciones comunes ambas actividades en lo referido a inhabilidades, matriculación, obligaciones, derechos y prohibiciones, funciones propias y disposiciones comunes aunque salvando su singularidad en el art. 10 cuando se ocupaba de distinguir las actividades propias del martillero y las del corredor, más en su art. 2 aclaraba expresamente que la matrícula de martillero no suplía la de corredor público, dando como claras las diferencias de las actividades desarrolladas. De ello surge que la profesión de corredor es en sí misma una profesión comercial como lo entiende la doctrina desde hace tiempo. En su art. 11 dispone que: “**Todos los martilleros y corredores públicos** que ejerzan su actividad en el ámbito

provincial, deberán inscribirse en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba organismo que ejercerá el gobierno de la matrícula”.

En base a lo señalado y dado que el actor se encuentra inscripto en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (conforme lo informado por el Colegio de Martilleros y Corredores de la Provincia de Córdoba, según archivo adjunto en formato PDF de fecha 04/06/2021), la duda a disipar radica en determinar si puede o no ejercer válidamente el corretaje inmobiliario o si para ello **indefectiblemente debe inscribirse (matricularse) en el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de Córdoba (Ley n.º 9.445).**

3) Luego de repasar numerosos antecedentes jurisprudenciales, legislativos y doctrinarios, debo señalar que la presente cuestión ha sido objeto de un extenso debate y tratamiento, discusión que hoy, entiendo, se encuentra concluida.

En efecto, el TSJ, en pleno y a través de su Sala Electoral y de Competencia Originaria, por Auto n.º 31 de fecha 08/08/2013 en la causa: “Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba - Amparo - Recurso Directo” examinó la constitucionalidad de la Ley 9445 y delineó conceptos muy precisos y brindó fundamentos más que sólidos que, como se verá, echarán luz a la cuestión que nos convoca, poniendo en evidencia la falta de sustento jurídico de las postulaciones formuladas por el actor en su pretensión, referidas -en definitiva- a que todos los colegiados bajo la Ley n.º 7191 pueden ejercer la intermediación inmobiliaria en la Provincia de Córdoba, dado que se trata de una incumbencia profesional que se deriva del título único de martillero y corredor público.

Sobre el particular, y delimitando las diferencias entre las profesiones de martillero y corredor público, y -posteriormente- abordando el corretaje inmobiliario, el TSJ sostuvo: “...Así las cosas, al iniciar la tarea propuesta nos hallamos con que, ciertamente, los autores al desarrollar y analizar las funciones y el rol que atañe a martilleros y a corredores advierten las

diferencias que los distinguen. En efecto, la doctrina destaca que mientras el martillero actúa por mandato o como auxiliar de la justicia, propone las cosas destinadas a la venta haciéndolo a viva voz y en forma pública aceptando sin excepción la mayor oferta; el corredor actúa con más libertad, en forma privada y directamente con el posible comprador. El martillero es la persona que interviene en las subastas o remates, es decir, en las ventas públicas donde la oferta es realizada en forma general y cerrada con aquel que ofrece el mejor precio. Es conceptualizado como ...el que ejerce en forma habitual la profesión de subasta o remates, cuya venta es pública, con o sin base, de viva voz, adjudicándole las cosas al mejor postor, mediante un golpe de martillo, acción que determina que la venta se ha producido”. Por otra parte, se ha dicho que bajo el nombre de corredor se comprende a quien profesionalmente se interpone entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la celebración de contratos. Así se expresa “...es el que media entre el comprador y el vendedor, acercándolos para celebrar el contrato, pero no es él quien concluye la operación, sino las partes, ya que no representa al comitente sino que se limita a poner en contacto a las partes quienes formalizan el contrato”. No concluye los contratos que interesan a sus clientes -se explica- “...sino que se limita a promoverlos o facilitarlos; pero su actividad intermediadora constituye el contenido de una prestación que el corredor debe a su comitente en virtud de una relación o de un contrato de mediación o corretaje, distinto y autónomo respecto del contrato de cuya promoción se ha encargado. De tales conceptos 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. Respecto a este último no existe ni representación ni mandato, son los interesados los que concluyen el contrato. Asimismo vale poner de manifiesto que el martillero ejerce sus funciones en forma pública mientras que las del corredor son fundamentalmente secretas. A la luz de tales consideraciones, cabe colegir, como ha sido motivo de reflexión en la doctrina, que las actividades de uno y otro son bien distintas. Tal distinción se ve reflejada en la legislación...

**Desde esta doble perspectiva -doctrinaria y legislativa- y como corolario del abordaje efectuado en el apartado anterior, se desprende lógicamente que la profesión de corredor es en sí misma una profesión comercial como lo entiende la doctrina desde hace tiempo.**

En lo que respecta al ejercicio del corretaje inmobiliario y su notable importancia dentro de la vida social, la resolución que se examina, destaca que: “...**En la época actual nadie duda de la trascendencia pública en el quehacer comercial que ha cobrado la figura del corredor inmobiliario en forma específica, en razón de las características, entidad y volumen de la actividad que realiza,** la que, sin duda, requiere de un control especial e intenso por parte del Estado Provincial, delegado en el ente deontológico. Su rol ha sido definido como quien: ...en forma normal, habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización”. **A este respecto se ha dicho que la complejidad de la contratación inmobiliaria, unida al ritmo de la vida moderna 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. Ese intermediario es el que en primer término asesora al vendedor respecto del precio posible de venta, practicando una tasación ajustada a los valores de mercado y las condiciones de ubicación y mantenimiento del inmueble a ofertar, así como acerca de las modalidades de la operación a realizar en cuanto a plazos para la firma del boleto, para la escritura y entrega de la posesión. 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. En función de tales notas, la doctrina jurídica viene hace tiempo abordando el estudio de la cuestión del corretaje inmobiliario de un modo particular.** A la vez, desde tal concepción, se viene insistiendo en que el corredor inmobiliario debe estar dotado de una

legislación y de una colegiación especial: “...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 supe 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.º 9445.

En esta línea también se sostuvo: “En resguardo del correcto ejercicio de la actividad del Corredor Inmobiliario, en lo que atañe a los corredores públicos, en forma expresa y específica, el art. 33 de la Ley n.º 20.266 actualizado por la Ley n.º 25.028 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. Por su parte el art. 33, ap. 2do. de la Ley n.º 20.266 que fuere incorporado por Ley n.º 25.028 dispone expresamente que, quien ejerciere la profesión de corredor, sin tener las calidades exigidas en dicha ley, no tendrá acción para cobrar la remuneración prevista en el art. 37, ni retribución de ninguna especie. **Esa exigencia se traslada también a lo dispuesto en la Ley n.º 9.445 en sus arts. 1, 18 y 15, en la medida en que la falta de matriculación en quien desarrolla la actividad propias de los corredores públicos inmobiliarios le hace incurrir en el ejercicio ilegal de la profesión y siendo ello así mal podría pretender el cobro de honorarios que solamente pueden reclamar quienes ajusten su actividad en un todo en consonancia con esa ley .**

Conforme con los términos el art. 55: Las personas dedicadas en forma habitual al corretaje inmobiliario y que cuenten con matrícula a la fecha de la promulgación de esta ley, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la entrada en vigencia de la misma para adecuar su ejercicio profesional; a su vez en el art. 56 de la misma ley se dispuso que: Por única vez se equipararán los corredores públicos inmobiliarios habilitados para el ejercicio de sus funciones con los egresados universitarios, siempre que a la fecha de sanción de la presente ley estén legalmente constituidos e inscriptos como tales en los organismos estatales pertinente (cfr. “Mattone, Emiliano c/ Centro Comercial Costanera - Ordinario - Cobro de Pesos (Expte. n° 2482218/36)”, Sent. n.° 149/15).

4) Precisadas las diferencias entre martilleros y corredores, con la consecuente conceptualización del corretaje inmobiliario, como profesión independiente, conducen a afirmar que la Ley n.° 9445 que **crea el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba** constituye, **sin dudas**, el medio idóneo para delegar en un ente especialmente conformado a tal fin, el gobierno y control de la matrícula de la actividad de corretaje inmobiliario; que quienes ejerce esa actividad, los que **deben estar debidamente colegiados**, y precisamente a la falta de matriculación en quien desarrolla tales oficios, los hace incurrir en un **ejercicio ilegal** de la profesión y siendo ello así **mal podrían pretender o exigir el cobro de honorarios**, que solamente pueden reclamar quienes ajusten su actividad a las previsiones de la Ley n.° 9445; lo que pone de manifiesto la improcedencia del reclamo articulado por el actor.

5) Sin perjuicio de ello, y a mayor abundamiento, sólo con miras a satisfacer íntegramente las pretensiones del actor, estimo pertinente explayarme sobre el ámbito de actuación, competencias e incumbencias profesionales de quien detenta el título de martillero y corredor público, para lo cual me remitiré al análisis efectuado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y Contencioso Administrativo de Villa María, pronunciamiento confirmado por el TSJ y que se encuentra firme, ante el rechazo del Recurso Extraordinario

por la CSJN.

El órgano de alzada, en su Sent. n.º 67 del 14/012/2011, expuso con total solvencia y razonabilidad los siguientes fundamentos: “En ese ejercicio competencial, la Provincia de Córdoba, al establecer en el art. 1º de la Ley 9445 que: “El ejercicio del corretaje inmobiliario en el territorio de la Provincia de Córdoba, se regirá por las disposiciones de la presente ley”, no ha hecho otra cosa que ejercitar el poder de policía no delegado a la Nación , **regulando separadamente a una de las formas posibles de ejercicio del corretaje, para lo cual se encuentra facultada cualquier persona que posea el título universitario de “corredor público”** (más allá, si posee o no, en forma conjunta el título universitario de “martillero público”). **Ello, en la medida de que el “corredor público” se dedique a dicha actividad puntual (esto es, el corretaje inmobiliario), lo que no implica que no lleve a cabo otras formas de corretaje e inclusive la profesión de martillero (a cuyo fin deberá obtener la matrícula habilitante de parte del “Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos”).** Es de público y notorio, que esta suerte de “especialización” en determinadas actividades englobadas dentro de una profesión, ha ocurrido en muchas de ellas, que han sido finalmente reguladas separadamente, a través de Colegios Profesionales específicos creados legislativamente (v.gr.: arquitectos, ingenieros, etc., con distintas especializaciones). **El corretaje inmobiliario representa una actividad perfectamente diferenciable dentro del corretaje en general, cuya importancia en múltiples aspectos resulta sobreabundante remarcar por constituir materia pública y notoria...** En este andamiaje, cabe poner de relieve que en la actualidad el corredor inmobiliario se desempeña en un mercado de amplias dimensiones, de suerte tal que el impacto social que su ejercicio provoca, torna necesaria una regulación específica. En consecuencia, considero que las exigencias que prevé la Ley n.º 9445, no aparecen como desmedidas, resultando -por el contrario- ajustadas a los requerimientos vigentes. **En efecto, entiendo que resulta razonable la regulación independiente para los corredores**



**inmobiliarios, en virtud de la especificidad de la profesión.** Esta concepción ha sido acogida en algunas jurisdicciones, como la de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que dictó en mayo de dos mil siete la Ley n.º 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios, también la provincia de Mendoza dictó la Ley n.º 7372 modificada por las Leyes n.º 7622 y 8137, entre otras”.

Cabe agregar, que este mismo criterio fue asumido, de manera unánime por la jurisprudencia local. En este sentido se expidieron la Cámara de Apelac. en lo Civil y Comercial de 2º Nom. de Cba. en autos “Mattone Emiliano c/ Centro Comercial Costanera S.A. – Cobro de Pesos (Expte. 2482218/36), Sent. n.º 147 del 10/11/2016” y la Cámara de Apelac. en lo Civil y Comercial de 5ª Nom. en autos “Bellomo Sergio Edgardo y otros c/ Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Pcia. de Córdoba – Amparo (Expte. 1729379/36)”, Sent. n.º 142 del 20/12/2013”.

Recientemente, en idéntica línea se ha pronunciado la Cámara de Apelac. en lo Civil y Comercial de 2º Nom. en autos “Isola, Oscar c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba - Amparo (Expte 5831292), Sent. n.º 88 del 26/08/2019”, como así también en autos “Urcegui, Gustavo Adolfo c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba – Amparo (Expte 5689223), Sent. n.º 90 del 28/08/2019”.

Asimismo, la Cámara de Apelac. en lo Civil y Comercial de 1º Nom. ha confirmado la medida cautelar que ordena al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba a aclarar en todas sus declaraciones, informaciones, publicaciones y demás formas de comunicación que aquellas personas que quieran ejercer la profesión de corredor público inmobiliario en la Provincia de Córdoba, deben inscribirse en la matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, conforme lo dispone la Ley n.º 9445 (cfr. Auto n.º 251 del 01/10/2019, en autos “Colegio Profesional De Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba c/ Colegio Profesional de Martilleros y Corredores

Públicos de la Provincia de Córdoba - Ordinario – Otros (Expte. 6797727).

6) En este contexto, resulta pertinente destacar que la Ley n.º 9445, **en su art. 58 expresamente dispone**: “Deróganse las disposiciones de la Ley n.º 7191 que se opongan a la presente Ley”. De ello se deriva, que a partir de la sanción de aquella normativa, todos los que quieran ejercer el Corretaje Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba deben, además de ser mayores de veintiún (21) años o estar emancipados y poseer título universitario habilitante; inscribirse en la matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios que crea la Ley 9445 y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en los art. 3 y 4 de la presente Ley (según lo disponen los arts. 2 y 5). Asimismo, crea la nueva ley en su art. 26 un nuevo colegio profesional: el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, el que se presenta como un medio idóneo y proporcionado para el gobierno y control de la matrícula de la actividad de corretaje inmobiliario. Éste actuará con el carácter, derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público no estatal, conforme a lo dispuesto por el art. 37 de la Constitución Provincial, teniendo su domicilio legal y asiento principal en la Ciudad de Córdoba, con jurisdicción en toda la Provincia de Córdoba. Dentro de las finalidades y atribuciones que le comprenden a esta entidad, se encuentran (art. 27): defender la actividad profesional, controlar la matrícula habilitante, llevar el registro y ejercer su gobierno; otorgar la habilitación profesional y la credencial correspondiente; recibir el juramento profesional; sancionar su Estatuto y el Código de Ética que regirá la actividad profesional del matriculado, y ejercer la potestad disciplinaria sobre todos los profesionales matriculados.

Así es que tratándose la Ley n.º 9445 de una ley posterior y especial, y con una derogación expresa de la Ley n.º 7191, en lo que se refiere al corretaje genérico, no caben dudas resulta plenamente vigente y aplicable al corretaje público inmobiliario; en consecuencia queda sin vigencia el Capítulo II denominado “Corretaje Inmobiliario” del Título IV denominado “ACTOS PROFESIONALES” de la Ley n.º 7191 y los matriculados, por lo que de acuerdo

con el art. 10 inc. b) y c) del dicho cuerpo legal no pueden ejercer la actividad del corretaje inmobiliario.

En razón de todos los fundamentos desarrollados podemos concluir que el **Colegio profesional creado por la Ley 7191** mantiene su potestad y el ejercicio del poder de policía sobre la profesión de corredor público (**excluida la intermediación inmobiliaria**), mientras que el **Colegio Profesional creado por la Ley 9445, la ejerce sobre los corredores públicos que practican específicamente la intermediación inmobiliaria, razón por la cual los corredores públicos matriculados en los términos de la Ley n.º 7191 no están autorizados a intermediar en operaciones que involucren inmuebles.**

7) En base a todo lo apuntado, y surgiendo de la prueba informativa remitida por el Colegio Profesionales de Martillero y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (agregada en autos en formato PDF con fecha 04/06/2021) que el Sr. Roberto Martín Fonti Hubaide se encuentra matriculado en dicha institución, bajo la matrícula n.º 29023986 con certificado habilitante de martillero público n.º 05-3291 desde el día 17/10/2014, y certificado de corredor público n.º 04-4478 desde el día 17/10/2014, **pero que carece de matrícula habilitante como corredor público inmobiliario** -según informativa remitida por el Colegio Profesional Inmobiliario (incorporada en autos en formato PDF con fecha 04/06/2021) corresponde rechazar su pretensión de cobro de comisión.

Insisto, al no encontrarse habilitado Sr. Fonti Hubaide para ejercer la actividad **como corredor público inmobiliario, lisa y llanamente no debió intervenir en el negocio de compra-venta** del inmueble sito en calle Constancio Francisca n.º 1836 de la ciudad de Arroyito, inscripto en el Registro Gral. de la Pcia. bajo la matrícula n.º 1.713.039 (cfr. escritura pública adjuntada en formato PDF de fecha 26/02/2021), tal como expresamente es reconocido por ambas partes, y aun cuando de haberlo hecho, **carece de legitimación para reclamar el pago de la comisión de tal labor de intermediación.**

Reitero, si pretendía ejercer esa específica actividad, debió haberse encontrado inscripto en el

Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, circunstancia que brilla por su ausencia.

8) Es más, a esta altura del análisis, no puedo pasar por alto la conducta en la que habría incurrido el actor, ello en relación a lo expresamente normado en **el art. 18 de la Ley n.º 9445**, el que dispone: “Toda persona no matriculada con arreglo a la presente Ley, que ejerza funciones o desarrolle actividades propias de los Corredores Públicos Inmobiliarios, incurre **en el ejercicio ilegal** de la profesión”; en consecuencia al no encontrarse el actor matriculado para el ejercicio específico de las actividades de corretaje inmobiliario que reconoce haber realizado y por las que reclama el pago de sus honorarios, entiendo que deben girarse los antecedentes al Ministerio Público Fiscal, a fin de que investigue si la conducta llevada a cabo por el actor, el Sr. Roberto Marín Fonti Hubaide, DNI 29.023.986 califica en algún delito penal.

9) A mérito del resultado que he arribado sobre la cuestión de fondo, las costas se imponen al actor, el Sr. Roberto Marín Fonti Hubaide, en su condición de vencido (art. 130 CPC). Los honorarios del letrado de la demandada, Dra. Georgina Roberts, se regularan en forma definitiva de conformidad a las pautas arancelarias dispuesta en los arts. 31 inc 2º, 1º supuesto, 36 y 39 del CA; tomando para ello el crédito reclamado \$124.872, con más los intereses de uso judicial, desde la fecha de promoción de la presente demanda (26/02/2021) hasta la presente resolución.

Efectuados los cálculos pertinentes utilizando la planilla de cálculos que proporciona el Portal ([www.justiciacordoba.gov.ar](http://www.justiciacordoba.gov.ar)) la base resulta de **\$151.787,55** (Cap.: \$124.872 + Int.: \$26.915,55 ). Estimando apropiado aplicar el 20% (art. 36 b) CA) de la base, ello arroja la suma de pesos treinta mil trescientos cincuenta y siete con cincuenta y uno (\$ 30.357,51). No corresponde regular los honorarios profesionales del Dr. Martín Arévalo, por la labor desarrollada, de conformidad a lo dispuesto por el art. 26 CA, contrario sensu.

Por todo ello y las normas legales citadas, **RESUELVO:**

- 1) Rechazar la demanda por cobro de pesos entablada por el actor, Sr. Roberto Marín Fonti Hubaide, en contra de los Sres. Catriel Orlandini Muller y Anggie Evelyn Manassero.
- 2) Girar los antecedentes de la causa al Ministerio Público Fiscal, a fin de que investigue si la conducta llevada a cabo por el actor, el Sr. Roberto Marín Fonti Hubaide, DNI 29.023.986 califica en algún delito penal, de conformidad a lo expuesto en el considerado 9).
- 3) Costas a cargo del actor en su condición de vencido.
- 4) Regular en forma definitiva los honorarios profesionales de la Dra. Georgina Roberts en la suma de pesos treinta mil trescientos cincuenta y siete con cincuenta y un centavos (\$ 30.357,51). No corresponde regular los honorarios profesionales del Dr. Martín Arévalo, de conformidad a lo dispuesto por el art. 26 CA, contrario sensu.

Sin enmiendas. Notifíquese.

Texto Firmado digitalmente por:

**MARTINEZ DEMO Gonzalo**

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2021.08.27