



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

CAMARA APEL. CIV.COM.FLIA - SAN FRANCISCO

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 149

Año: 2022 Tomo: 4 Folio: 1127-1137

EXPEDIENTE SAC: 9854888 - FONTI HUBAIDE, ROBERTO MARTIN C/ ORLANDINI MÜLLER, CATRIEL Y OTRO -

ABREVIADO - COBRO DE PESOS

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 149 DEL 14/06/2022

SENTENCIA NÚMERO: Ciento cuarenta y nueve

San Francisco, catorce de junio de dos mil veintidós. La Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de esta ciudad, sede de la Quinta Circunscripción Judicial de la provincia de Córdoba, integrada por los señores Vocales Dres. Mario Claudio Perrachione, Analía Griboff de Imahorn y Horacio Enrique Vanzetti, con la presidencia del primero de los nombrados, procede en audiencia pública en la forma que da cuenta el acta labrada a tal efecto a dictar sentencia en estos autos caratulados: "**FONTI HUBAIDE, ROBERTO MARTÍN c/ ORLANDINI MULLER, CATRIEL Y OTRO – ABREVIADO - COBRO DE PESOS**", (*Expte. N° 9854888, iniciado el 26/02/2021, Secretaría a cargo del Dr. Emilio J. M. Cornaglia*); venidos del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Conciliación, Familia, Control, Niñez y Juventud, Penal Juvenil y Faltas de la ciudad de Arroyito, por concesión a la parte actora, del recurso de apelación interpuesto con fecha 01-09-2021, en contra de la Sentencia N° 175, del 27-08-2021, en la cual el Señor Juez titular de dicho juzgado resolvió: "1) Rechazar la demanda por cobro de pesos entablada por el actor, Sr. Roberto Martín Fonti Hubaide, en contra de los Sres. Catriel Orlandini Müller 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 Martín 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. Fdo. Martínez Demo, Gonzalo-Juez”.-

Que firme el decreto de autos, los señores Vocales reciben los actuados conforme lo determina el art. 379 CPC, según acta labrada al efecto y, concluido, pasan los autos al acuerdo fijándose las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTION: ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia N° 175 del 27/08/2021?

SEGUNDA CUESTION: ¿Qué pronunciamiento corresponde en definitiva?

Los señores Vocales emiten sus votos en el siguiente orden: Dra. Analía Griboff de Imahorn, Dr. Horacio Enrique Vanzetti y Dr. Mario Claudio Perrachione, los que son leídos por Secretaría.

A LA PRIMERA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DRA. ANALÍA GRIBOFF DE IMAHORN, DIJO: I) El caso: El actor: Roberto Martín Fonti Hubaide, en su calidad de propietario de la firma “FONTI SERVICIOS INMOBILIARIOS” entabla demanda por cobro de pesos en contra de los Sres. Catriel Orlandini Müller y Anggie Evelyn Manassero, persiguiendo el cobro de la suma de pesos \$ 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 descrita, que asciende al 3% más IVA 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 no exhiba su matrícula de inscripción ante el Colegio Profesional de Inmobiliarios (CPI). Dice que 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 1.984, 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”. 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.° 044478 de Corredor Público y n.° 053291 de Martillero Público. Posteriormente recién a finales de 2007 se logró la aprobación de la Ley n.° 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. Por tal motivo, 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. Por su parte, los demandados comparecen y contestan la demanda, negando 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 un expreso reconocimiento por su parte. Desconocen la documental 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); desconoce la autenticidad material e ideológica de la misma y hace presente que la documental acompañada no se corresponde con documental emanada o recibida por esta parte y respecto de la cual deba expedirse en los términos del Art. 192 del C.P.C., razón por la que deberá, en el hipotético caso de resultar ello posible, acreditar su autenticidad, por los medios legales correspondientes. Concluye que es por ello que la demanda deberá ser rechazada con costas. Sostienen que la realidad de los hechos es que suscribieron la Escritura Pública N° 25 de fecha 26 de enero de 2021 y compramos el inmueble MATRICULA 1713039.

Cierto es 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; hago 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 Provincial N° 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. Hacen saber que el tema en discusión ha tenido tratamiento jurisprudencial y se encuentra totalmente zanjado; por lo que la condena en costas al actor será inexcusable. 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. Formula reservas en tal sentido. Indica que desde su sanción la Ley Provincial Nro. 9445, se remarca la especificidad de la profesión del corredor inmobiliario y la necesaria jerarquización de esta profesión, dándole su marco legal propio, exclusivo y excluyente: en su art. 1º estableció que“...El ejercicio del corretaje inmobiliario en el territorio de la Provincia de Córdoba, se regirá por las disposiciones de la presente ley...”; para agregar en su art. 2º, que: “...Para ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la provincia de Córdoba será necesario: ...c) Estar inscripto en la Matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios que crea la presente ley...”.

Como ya afirmaron en numerosas Provincias de nuestro país, han dictado leyes análogas a la Ley 9445, regulando el ejercicio del corretaje inmobiliario, creando simultáneamente un Colegio Profesional propio y específico de inmobiliarios, encargado del gobierno de la matrícula y de la fiscalización de tal actividad profesional. Además, la misma norma preveía normas de transición, equiparación y migración a la matrícula de corretaje inmobiliario. (arts. 54, 55, 56 y 57 Ley 9445). Es por ello, que a partir de diciembre de 2007 la matriculación en el Colegio de Martilleros para ejercer el corretaje inmobiliario es ilegítimo. Como el actor reconoce en su acto de postulación, existe un precedente jurisprudencial denominado caso Mattone (pero el actor omite su análisis) que engasta a la perfección a la pretensión del actor y las circunstancias del caso: 1. Falta de matriculación del Corredor Público Mattone ante Ley 9445, 2. Matriculación en el Colegio

Ley 7191. 3. Ejercicio actividad inmobiliaria y 4. Pretensión de cobro de honorarios profesionales, por corretaje/intermediación inmobiliaria. En dicha causa caso "MATSTONE", se le rechazó la pretensión de este corredor público con matrícula del Colegio de Martilleros (igual situación que Fonti) que perseguía el cobro de honorarios por intermediación inmobiliaria y se reputó la actividad desarrollada como ejercicio ilegal de la profesión. Allí se sostuvo que "Esa exigencia se traslada también a lo dispuesto en la ley 9.445 en sus arts. 1, 18 y 15, en la medida en que la falta de matriculación en quien desarrolla la actividad propia 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" (la negrita les pertenece). Es por ello que desde esta primera oportunidad plantean que adoptar una decisión en contrario a lo resuelto constituirá un vicio que motivará el Recurso de Casación, toda vez que la Sentencia además fue ratificada por la Cámara 2da de Apelaciones Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba. Se solicita a se verifiquen por SAC las Resoluciones dictadas en dicha causa y, también el pedido de participación del Colegio de Martilleros en esa causa que llegó al T.S.J. y fue totalmente desestimado.

Expresa que en la causa Mattone se ratifica la decisión judicial con autoridad de cosa juzgada material fundado en las decisiones recaídas en los autos: "COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA C/ PROVINCIA DE CÓRDOBA - AMPARO" (Expte. N° 338.680, iniciado el 15 de febrero de 2008), a saber: 1. Auto Número: treinta y uno. - Córdoba, ocho de agosto del año dos mil trece, Dictado por el Tribunal Superior de Justicia de la Pcia. de Córdoba. 2. Sentencia nro. 67 de fecha 14 de diciembre del 2011 Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Villa María. y 3. Resolución de la C.S.J.N. de fecha 09 de junio de 2015. La discusión que propone el actor, ya fue resuelta de la siguiente manera: La Ley Provincial N° 9445 constituye la razonable reglamentación jurídica en materia de corretaje público inmobiliario y el ejercicio profesional;

y cuya constitucionalidad, validez y vigencia han sido ya resueltas por este Poder Judicial de la Provincia de Córdoba y ha pasado a la autoridad de “cosa juzgada material”, lo que señala, los exime de mayores comentarios. Concluye que por ello desde el primer momento manifestaron al actor y 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. La compra se realizó mediante Escritura N° 25 de fecha 26/01/2021 en la escribanía de Casco sólo en presencia de los compradores y vendedores, cuando se nos comunica que debíamos abonar comisión inmobiliaria, adujeron que no afrontarían el pago de honorarios profesionales, basándose en: 1. la constitucionalidad de la Ley 9445, 2. la derogación expresa y parcial de la Ley 7191, 3. lo resuelto unánimemente por la Jurisprudencia Cordobesa en numerosos precedentes recaídos en acciones promovidas tanto por el Colegio que nuclea al actor, como por profesionales de la materia y particulares afectados. Afirma que su parte desde el primer momento exigió 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. Resalta el hecho de que, esta parte recibe 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). No es que se hizo trabajar al actor y luego este fue sorprendido con la decisión del no pago de honorarios. Dicho extremo fue manifestando 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. Dice que 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. Hace saber que así se hubiera visto beneficiado (cosa que niega 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 mi derecho. Así las cosas, el actor por no contar con matrícula habilitante carece derecho al cobro de honorarios profesionales y se deberá rechazarse la acción con costas. Este es

el motivo por el que esa parte se niega a abonar la comisión pretendida (honorario profesional a rigor de verdad) por el actor ya que consideramos que aquel se encuentra incurriendo en ejercicio ilegal de la profesión y carece de acción de cobro de honorarios y así deberá resolverse en definitiva. Hace consideraciones de derecho, con cita de doctrina y jurisprudencia. Ofrece prueba: Documental: 1-) CARTA DOCUMENTO CD097530658 de fecha 08/02/2021 2-) CARTA DOCUMENTO CD097530658 2-) ESCRITURA N°25 de fecha 26/01/2021 3) Certificado de no inscripción del Sr. Fonti al colegio CPI. Documental en Sistema de Administración de causas. Tratándose de una cuestión de puro derecho, a los fines de propender a la despapelización se hace saber que ofrece como prueba las Resoluciones Judiciales que hacen a su derecho y a las que remite en honor a la brevedad. Informativa: Se libre oficio a los siguientes organismos y/o entidades: 1- AL CPI: a los fines de que informe: a) si el Sr. Fonti Hubaide Roberto Martín DNI 29.023.986 tiene matrícula habilitante, b) si se encontraba habilitado para ejercer la actividad de corretaje inmobiliario.- c) si al 21/01/2021 se encontraba matriculado conforme Ley 9445. 2- Correo Oficial República Argentina S.A. a fin de que remita copia certificada de la Carta Documento CD remitida. Hace reserva del Caso Federal. Pide en definitiva se rechace la demanda en todas sus partes, con costas.

II) La sentencia de primera instancia: En ella el *a quo* rechaza la demanda por cobro de pesos. Gira 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 Martín Fonti Hubaide, DNI 29.023.986 califica en algún delito penal. Imponer las costas al actor. Regula honorarios a la letrada de los demandados, no así al del actor.

III) Los agravios del actor apelante y su contestación por la parte demandada: Los expresa con fecha 27-10-2021.- Manifiesta que la única matrícula legalmente posible para un profesional con título de martillero corredor público -como el actor-, es la otorgada por la ley 7191 y la sentencia viola dicha normativa. Afirma que tanto el título universitario de Martillero Corredor Público (MCP), como luego el de Corredor Público Inmobiliario (CPI) están aprobados y con validez nacional por el Ministerio de Educación de la Nación y se trata de carreras universitarias comprendidas en el art.42 de la Ley 24.521 de Educación Superior. Señala que no es la actividad lo que define el Colegio Profesional y la Matrícula habilitante para el ejercicio profesional sino el título universitario. Luego; el actor no tiene título de Corredor Público Inmobiliario; por lo tanto – aunque quisiera – no puede matricularse bajo Ley 9445, en tanto tiene otro título (MCP) y por lo tanto otra profesión (MCP); y como tal, se encuentra correctamente matriculado en el único COLEGIO PROFESIONAL que puede hacerlo, conforme al art.11 de la Ley 7191. Como puede apreciarse, quien posea el título de MCP debe matricularse bajo la ley 7191 y las personas que posean el título de CPI deben obtener la matrícula que regula la ley 9445. Dice que las incumbencias profesionales o competencias de un profesional se derivan de su título universitario, y no de la matrícula profesional provincial. Comenta que por lo tanto, la intermediación inmobiliaria es una “actividad” para la que tanto los profesionales con título MCP, como con título CPI, se encuentran capacitados, y no existe norma legal alguna que impida ejercer dicha incumbencia / competencia a quienes tienen el título de MCP, considerando que tales competencias se derivan de un título universitario con validez nacional. Entonces, si para las carreras que son

de interés público (art. 43 Ley 24.521) se admite expresamente que diversas profesiones compartan incumbencias, con más razón ello se encuentra autorizado para las carreras que no son de interés público, dado que en tal caso las incumbencias o competencias surgen del título universitario, en ejercicio de la autonomía propia de las universidades y son admitidas por el Ministerio de Educación de la Nación cuando aprueba los planes de estudio. Destaca que la sentencia desconoce la medida cautelar vigente desde febrero de 2020 que ratifica la habilitación para intermediar con inmuebles de los MCP colegiados bajo la ley 7191. Cuenta que en tal sentido con fecha 27 de Febrero de 2020, la Cámara en lo Contencioso Administrativo de 2da. Nominación de la ciudad de Córdoba, en autos “COLEGIO PROFESIONAL DE

MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA C/ SUPERIOR DE GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA – AMPARO (LEY 4915)”, Expte. Nro. 8938282, dictó el Auto Nro. 19/2020. Aduce que esta medida cautelar tiene por presupuesto esencial la habilitación profesional para ejercer la intermediación inmobiliaria por parte de todo Martillero Corredor Público (MCP) matriculado bajo Ley 7191. Dice que debe tenerse presente que la operación inmobiliaria que constituye la causa del reclamo de honorarios, ocurrió en el mes de Enero de 2021, y la medida cautelar se encuentra vigente en la actualidad y desde Febrero de 2020.- Relata que ambas profesiones comparten una actividad o incumbencia profesional, que es la intermediación inmobiliaria, en tanto la currícula universitaria que emite sus respectivos títulos con validez nacional - por aprobación del Ministerio de Educación de la Nación - así lo prescribe (art.42 L.24.521); y ello no puede, ni ha sido afectado por la normativa provincial. Entonces, debido a que se encuentra plenamente vigente, el art.11 de la Ley 7191 – como todo el resto de su articulado -, la misma exige que el actor – debido al título de MCP que posee – se matricule obligatoriamente en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba para poder ejercer en plenitud las competencias / incumbencias propias de la profesión de

Martillero Corredor Público y entre las que se encuentra la intermediación inmobiliaria. Por estos motivos, la Sentencia apelada desconoce el derecho vigente y viola las Leyes 7191 y 9445 y por ello debe revocarse y/o dejarse sin efecto, como asimismo hacerse lugar a la pretensión actora, con costas en ambas instancias. Considera que es absurdo que un MCP pueda ejercer la intermediación inmobiliaria en todo el país y no lo pueda hacer en la Provincia de Córdoba, siendo el mismo título, y por ende, la misma profesión. Sostiene que como puede apreciarse, entonces, en la medida en que la sentencia atacada restringe los alcances del título de MCP de los actores en la Provincia de Córdoba impidiendo la intermediación en materia de bienes inmuebles, está atentando contra la validez nacional del título (y las incumbencias que comprende) en clara violación a dichos preceptos constitucionales (art. 75 inc. 19 y 7 de la CN) y legales (art. 41 y 42 de la Ley 24.521), poniendo de resalto la procedencia del agravio y el deber de VE de revocar la sentencia atacada. Dice que si seguimos el razonamiento efectuado en el fallo, ello implica consagrar que en la provincia de Córdoba existen dos colegios (CPMCP y CPCPI) para la misma profesión y título (MCP). Peticiona en definitiva se revoque la sentencia impugnada, con costas en ambas instancias.

Con fecha 12-11-2021 la contraria evacúa el traslado que le fuera corrido, peticionando su rechazo, con costas.

IV) La solución: 1) La “expresión de agravios” para superar el test de admisibilidad requiere de una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, punto por punto y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho (Alsina, Hugo, “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial”, 2º edic., IV, p. 589; Palacio, Lino F., “Derecho Procesal Civil”, T. V., p. 599, Ibáñez Frocham, “Tratado de los recursos en el proceso civil”, 1957, p. 43).

En la especie el impugnante no cumplió con esta exigencia pues en la “expresión de agravios” omitió hacerse cargo de formular una crítica fundada y precisa de los

fundamentos por los cuales el *a quo* consideró “...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° 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.° 9445) [...] 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.° 9.445) [...] el TSJ, en pleno y a través de su Sala Electoral y de Competencia Originaria, por Auto n.° 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.° 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 [...] 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 [...] 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 [...] 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 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.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 [...] Precisadas las diferencias entre

martilleros y corredores, con la consecuente conceptualización del corretaje inmobiliario, como profesión independiente, conducen a afirmar que la Ley n.º 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 ejercen 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.º 9445; lo que pone de manifiesto la improcedencia del reclamo articulado por el actor[...] 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 [...] 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) [...] 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 [...] 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... ”.

Esta transcripción de la sentencia de primer grado, demuestra que el “*holding*” o “*ratio decidendi*” de ella, se basa en que con fundamento en toda la doctrina judicial mencionada y analizada por el juez de grado, el actor habría incumplido la normativa prevista por la ley N° 9445 que regula la actividad de los Corredores Públicos Inmobiliarios en virtud de la cual, el mismo reclama se le abonen trabajos profesionales realizados en tal carácter -sin encontrarse matriculado en el Colegio Profesional correspondiente-, al momento de celebrarse la operación inmobiliaria que es base de la presente acción.

En efecto, al respecto, cabe advertir la conducta intercadente del aquí apelante, analizada la causa que se encuentra radicada ante esta Cámara, recientemente resuelta por este Tribunal y que no puede dejar de tenerse en cuenta por estar íntimamente relacionada -caratulada “Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba c/ Fonti Hubaide, Roberto Martín – Ordinario” (Expte. 9988668) (por Sentencia N° 145 de fecha 09/05/2022), en la misma con fecha 03/11/2021 comparece el apoderado del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba y acompaña en formato digital un certificado de matriculación expedido por el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, del que surge que el Sr. Fonti Hubaide -con fecha 29/10/2021-, obtuvo matrícula profesional para ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario en los términos de la Ley 9445. Al respecto, la juez interviniente en esa causa sostuvo en su decisorio que “...*la entidad actora solicita el cese de la actividad irregular que el demandado desarrolla en carácter de corredor público inmobiliario, como así también se abstenga de publicitar dicho servicio profesional, por incumplir con las previsiones de la Ley provincial N° 9445.- [...]el art. 5 de la ley 9445 expresamente dispone que “El ejercicio de la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba requiere la inscripción en la matrícula en el Colegio Profesional”, a lo que el art. 18 añade: “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” [...] si bien es cierto lo manifestado por los apoderados del accionado en cuanto a que la demanda incoada no perseguía su matriculación en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba sino el cese de la actividad presuntamente irregular, no es menos cierto que al cumplimentar el demandado con dicho requisito (matriculación) indirectamente ha dado cumplimiento a lo solicitado por la entidad actora.- En efecto, tal como se desprende de la normativa citada precedentemente, uno de los requisitos para ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario es la matriculación ante el CPCPI, sin el cual su ejercicio deviene ilegal.- Por lo tanto, una vez cumplimentado el mismo (y reunidos los demás requisitos) no existe actividad irregular en los términos de la Ley 9445 cuyo cese perseguir, todo conforme los términos de la demanda [...] habiendo el demandado cumplimentado de manera indirecta el objeto perseguido por la entidad actora en su demanda (cese de la actividad irregular) al matricularse de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 9445, debemos necesariamente concluir que la presente acción se ha tornado abstracta en los términos referidos... ”. La declaración de cuestión abstracta en la sentencia citada -a raíz de la matriculación del aquí actor se encuentra firme-, es decir que, con su conducta intercadente, el apelante ha violado la doctrina de los actos propios, que informa un principio de derecho que impide a un sujeto colocarse en un proceso judicial en contradicción con su anterior conducta, para así impedir el obrar incoherente que lesiona la confianza suscitada en la otra parte de la relación e impone a los sujetos un comportamiento probo en las relaciones jurídicas. Nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con una anterior, deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (Fallos 294:200, considerando 6 y sus citas, CSJ Comp. N° 291 XX, "in re" "Mercedes Benz Argentina c. Domini, Eduardo", del 1.10.85). La regla enuncia: "nadie puede ir válidamente contra sus propios actos" (*venire contra factum non potest*); porque no es

posible que alguien asuma conductas o pautas que susciten ciertas expectativas o confianza y que, más luego, se contradigan en reclamos en la sede judicial. Se han diagramado y señalado que deben cumplirse ciertos requisitos para la aplicación del principio del "*venire contra factum ...*", y ellos son: la conducta vinculante, el comportamiento contradictorio que surge en un proceso judicial, el choque entre la actitud anterior y la asumida en el proceso, y por último, la existencia de dos sujetos que puedan identificarse. Todos estos requisitos se verifican en la situación que se plantea, toda vez que aquí se acciona reclamando la regularidad en el ejercicio de su intervención como Corredor Público Inmobiliario y en la causa citada se matriculó en el Colegio que regula esa profesión para regularizar su situación.

Por todas las razones apuntadas el recurso de apelación planteado por Roberto Martín Fonti Hubaide, en contra de la Sentencia Nro. 175, del 27/08/2021, será rechazado.

2) Las costas serán impuestas al apelante vencido (art. 130 C.P.C.C.). Regúlanse los honorarios de la letrada de la demandada (art. 26 L.A.) tomando como base, la utilizada en la sentencia de grado, con más intereses judiciales desde la fecha de aquella hasta el presente, sobre la que se aplicará el 40% del término medio de la escala del art. 36 L.A. (art. 40 L.A.).-

Así voto.-

A LA PRIMERA CUESTION EL SEÑOR VOCAL DR. HORACIO ENRIQUE VANZETTI, DIJO: Que adhiero a la "relación de causa" y "solución" brindadas por la Sra. Vocal de Primer Voto, a las que remito en honor a la brevedad. Así voto.-

A LA PRIMERA CUESTION EL SEÑOR VOCAL DR. MARIO CLAUDIO PERRACHIONE, DIJO: Que adhiero a la "relación de causa" y "solución" brindadas por la Sra. Vocal de Primer Voto, a las que remito en honor a la brevedad. Así voto.-

A LA SEGUNDA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DRA. ANALÍA GRIBOFF DE IMAHORN, DIJO: A mérito de las conclusiones contenidas en los votos precedentes, el Tribunal deberá dictar el siguiente pronunciamiento I) Rechazar el recurso de apelación

planteado por Roberto Martín Fonti Hubaide, en contra de la Sentencia Nro. 175, del 27/08/2021. II) Las costas serán impuestas al apelante vencido (art. 130 C.P.C.C.). III) Regúlanse los honorarios de la letrada de la demandada (art. 26 L.A.) tomando como base, la utilizada en la sentencia de grado, con más intereses judiciales desde la fecha de aquella hasta el presente, sobre la que se aplicará el 40% del término medio de la escala del art. 36 L.A. (art. 40 L.A.), sin perjuicio del mínimo previsto en la normativa citada. Formulados los cálculos aritméticos la base regulatoria estimada al 10-06-2022 asciende a la suma de pesos doscientos catorce mil setenta y siete con veinte centavos (\$214.077,20) (cap. 124.872 + int. 89.205,20).

Así voto esta cuestión y en definitiva.

A LA SEGUNDA CUESTION EL SEÑOR VOCAL DR. HORACIO ENRIQUE VANZETTI, DIJO: Que adhiere a la solución propuesta por la Sra. Vocal de primer voto (art. 382 CPC). Así voto esta cuestión y en definitiva.

A LA SEGUNDA CUESTION EL SR. VOCAL DR. MARIO CLAUDIO PERRACHIONE, DIJO: Que adhiere a la solución propuesta por la Sra. Vocal de primer voto (art. 382 CPC). Así voto esta cuestión y en definitiva.

A tenor los votos transcritos,

SE RESUELVE:

1º) Rechazar el recurso de apelación planteado por Roberto Martín Fonti Hubaide, en contra de la Sentencia Nro. 175, del 27/08/2021.

2º) Las costas serán impuestas al apelante vencido (art. 130 C.P.C.C.).

3º) Regúlanse los honorarios de la Dra. Georgina Roberts (art. 26 L.A.) en la suma de pesos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y dos y cincuenta y seis centavos (\$34.442,56.-) (8 jus). No regular honorarios a los letrados de la demandada (art. 26 CAAP).-

Protocolícese y oportunamente bajen.-

Texto Firmado digitalmente por:

GRIBOFF Analia

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.14

VANZETTI Horacio Enrique

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.14

PERRACHIONE Mario Claudio

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.14