



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 5771492 - **MATTONE, EMILIANO C/ CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. - ORDINARIO - COBRO DE PESOS**
 PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: DEL 24/04/2015

JUZG 1A INST CIV COM 11A NOM

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución:

Año: Tomo: Folio: -

SENTENCIA NÚMERO:149

Córdoba, 28 de Abril de dos mil quince.-----

Y VISTOS: Estos autos caratulados: **"MATTONE, Emiliano c/ CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. - Ordinario - Cobro de Pesos - Expte. N° 2482218/36"**, venidos a despacho para resolver, y de los que resulta que a fs. 1/6 comparece el Sr. Emiliano Mattone, DNI 28.535.118, de profesión Martillero y Corredor Público conforme lo acredita al encontrarse inscripto en el R.P.C. Protocolo de Comerciante bajo la matrícula 6210-C con fecha 25-08-2010, Corredor Público Inmobiliario, matrícula 04-3582 / 02-3581, conforme certificado habilitante expedido por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba con fecha 10-09-2010, y dice que, inicia demanda ordinaria en contra de Centro Comercial Costanera S.A. en procura del cobro de la suma de pesos Doscientos Dieciséis Mil Doscientos Cincuenta (\$ 216.250,00) en concepto de honorarios correspondientes a la labor de Corredor Inmobiliario que desempeñare en la operación de compra-venta realizada entre Centro Comercial Costanera S.A. (vendedor) y Cooperativa de Vivienda, Consumo y Crédito Horizonte LTDA. (comprador), respecto de la mayor superficie de un lote ubicado en Barrio los Boulevares de la ciudad de Córdoba, designado con Matricula Folio Real 799557 Capital (11), con más sus intereses, el Impuesto al Valor Agregado que corresponda, costos y costas.- Dice dejar reclamados también los honorarios del letrado actuante correspondiente a tareas previas a iniciar juicio conforme art. 104 inc. 5º de la Ley 9.459.- Manifiesta que en la operación de compra-venta realizada entre Centro Comercial Costanera S.A. (vendedor) y Cooperativa de Vivienda, Consumo y Crédito Horizonte LTDA. (comprador) por la mayor superficie de un lote ubicado en Barrio los Boulevares de la ciudad de Córdoba, designado con matricula folio real 799557 capital (11), actuó como corredor inmobiliario efectuando todas las operaciones preparatorias, presentación, del cliente que resultó finalmente comprador, acompañamiento al cliente en la visita al predio, puesta en conocimiento sobre el estado registral y catastral del predio, participación en numerosas reuniones entre vendedora y compradora, donde se fijaron condiciones de la operación, presentaciones de propuestas escritas por parte del cliente que resultó ser el comprador y demás.- Dice que, en el mes de Enero de 2.012 en función de su interés profesional individualiza un inmueble tipo lote de terreno ubicado en barrio Los Boulevares en la Ciudad de Córdoba, con gran potencialidad para su comercialización.- Que luego a través de distintos medios, obtiene información registral respecto tanto del inmueble como sobre su propietario, la empresa Centro Comercial Costanera S.A.- Que el día Lunes 05 de noviembre de 2.012, sostiene una conversación telefónica con una persona que se identifica como Gustavo Luis Planas y le consulta si resulta de interés de la firma, promover la venta del inmueble tipo lote de terreno sito en barrio Los Boulevares, y luego el referido Gustavo Planas, le confirma el interés en vender el inmueble a través de su intervención como corredor inmobiliario, indicando un precio tentativo cercano a la suma de pesos Nueve Millones (\$ 9.000.000), incluyendo todas las obras y diligencias que estaban realizando en el terreno en ese momento, tales como obtención de acceso a la red de agua corriente, para obtener la factibilidad de parte de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, de parte de "E.P.E.C", de parte de "Aguas Cordobesas S.A.", agregando que se encontraba demorado el trámite de la subdivisión del inmueble en el Registro General de la Provincia de Córdoba en función de la expropiación de una parte del lote para diagramar una calle que descomponía la matrícula en cuatro nuevas matrículas (tres lotes y la calle -expropiada).- Señala que se comunicó con distintos potenciales inversores y/o interesados en inmuebles situados en la zona de referencia, despertando su interés concreto; que de ello informó al Centro Comercial Costanera S.A., recibiendo por respuesta que era perentorio que coordine una reunión entre el Presidente de dicha firma como propietaria del terreno con quien resulta más firmemente interesado en la adquisición, disponiendo que se efectúe la reunión en el domicilio de la empresa.- Que organizó la reunión, que tuvo lugar en calle Mendoza N° 472 de la Ciudad de Córdoba, participando el Cr. José Luis Weissbein por Centro Comercial Costanera S.A., el Dr. Carlos Edmundo Moro por la Cooperativa de Vivienda, Consumo y Crédito Horizonte LTDA. y el suscripto como corredor inmobiliario interviniente en la operatoria.- Luego las partes discurren sobre sus posiciones respecto a la posible operatoria, y pasados unos 15 días, organizaron una segunda reunión que tuvo lugar el día miércoles 05 de Diciembre de 2.012, sumándose -además de los mismos intervinientes- un representante técnico (Ingenieros o afines) en representación de cada parte.- Que, el día 06 de diciembre coordinó con el Cr. Weissbein una reunión personal para ultimar detalles de sus honorarios por la

labor de corretaje dado el avance de la operatoria y su factibilidad de concreción, la cual tuvo lugar ese mismo día aproximadamente a las 15:00 hs. en el domicilio de la empresa, abordando de manera general pautas a las cuales ceñirse en caso que se concrete la venta.- Que, el 07 de diciembre de 2.012, el Presidente de la Cooperativa antes mencionada, Dr. Moro, le comunicó una oferta de compra concreta para transmitírsela a Centro Comercial Costanera S.A., diligencia que efectuó a través de una reunión personal con el Cr. Weissbein en su oficina; en esa reunión le ratificó que una vez que cierre la cuantificación de la operatoria de venta y que culmine la negociación entre las partes, fijarían definitivamente los honorarios por su labor de corretaje.- Que, luego de tres reuniones más entre las partes el día 21 diciembre de 2.012, aproximadamente a las 11:00 hs. se cerró el precio de la operatoria, siendo que ambos representantes de las entidades que actuaban como vendedora y compradora de manera reservada y privada, resolvieron detalles que hacían a la modalidad de la operatoria.- Señala que dado el positivo resultado de su intervención, concertó con la empresa una nueva reunión con el Cr. Weissbein para cerrar definitivamente sus honorarios por la actuación como corredor inmobiliario en la operatoria de marras, para ese mismo día después de las 15:00 hs.- Que en esa oportunidad el Sr. Gustavo Planas, le informó que el Cr. Weissbein, no se encontraba en el lugar y que no tenía instrucciones para pagarle sus honorarios.- Que, el día 26 de diciembre de 2.012 el Cr. Weissbein, le informó que la empresa vendedora del inmueble, sólo estaría dispuesta a abonarle por su intervención como corredor inmobiliario en la operatoria reseñada, la suma de pesos Cuarenta Mil (\$ 40.000), la que rechazó dado que infringía la normativa arancelaria vigente para tal labor profesional.- Dice que existió un acuerdo entre quien suscribe como corredor inmobiliario y Centro Comercial Costanera S.A. como propietario de un inmueble tipo lote de terreno urbano, para intermediar en la venta del mismo.- Que fue a causa de su intervención, que se logró acercar a un comprador interesado con quien celebrar la operación proyectada.- Dice que, dada la dinámica de la operatoria, se acordó su intervención de manera verbal, ante la presencia de numerosas personas que pueden dar fe de sus labores de corretaje inmobiliario concretas efectivamente desarrolladas y aceptadas inequívocamente por Centro Comercial Costanera S.A. como propietario-vendedor del inmueble reseñado.- Manifiesta que la operación fue perfeccionada a través de la Escritura Pública N° 109 sección "A" de fecha 06.06.2013, ante la escribanía Gisele Bourdichon, titular del Registro N° 206 de la Ciudad de Córdoba, quien emitió el correspondiente certificado notarial N° 26296 de fecha 24/05/2013, quedando constancia de todo ello en el Registro General de la Provincia de Córdoba.- Dice que del antecedente dominial: Matrícula 799.557 (11), se originaron en función de la compraventa reseñada, la registración de tres matrículas: 1421515, 1421516 y 1421517 que dan cuenta de la transferencia dominial de parte de Centro Comercial Costanera S.A. como vendedor, a favor de Cooperativa de Vivienda, Consumo y Crédito Horizonte LTDA como comprador.- Adjunta copias de las Matrículas mencionadas y sus antecedentes dominiales.- Señala que se ha generado a su favor el derecho a la percepción por parte de la demandada de la retribución profesional por su actuación (honorario) que como arancel mínimo establece el art. 83 inciso "c" de la Ley Provincia N° 7.191 y sus modificatorias que regula la actividad profesional de los Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba y que asciende a la suma dineraria que resulte de calcular el cinco por ciento (5%) del valor del inmueble tipo terreno urbano a cargo de cada parte (comprador y vendedor).- Dice que, la Escritura Pública N° 109 sección "A" de fecha 06.06.2013, ya relacionada, señala como precio de la operatoria la suma de pesos Cuatro Millones Trescientos Veinticinco Mil (\$ 4.325.000)', el 5% de dicho valor asciende a la suma de pesos Doscientos Dieciséis Mil Doscientos Cincuenta (\$ 216.250,00), que es la demanda en concepto de honorarios correspondientes por la labor de Corredor Inmobiliario desempeñada.- Dice que el derecho a su retribución se encuentra también conocido y declarado por el art. 37 inc. "a" de la Ley Nacional n° 20.266 modificada por Ley 25.028.- Pone de manifiesto que, ante la injustificada renuencia de la demandada a abonar sus honorarios, procedió a intimarla de pago fehacientemente a través de la Carta Documento 361339263 de fecha 03.06.2013, respondiendo la demandada a través de la Carta Documento 260973962 impostada con fecha 18.06.2013, donde asume la posición de negar su condición de corredor público inmobiliario manifestando que mi actuación habría sido en representación del comprador en la operatoria.- Mediante Carta documento 342889930 con fecha 28.06.2013 y Carta Documento 388026808 con fecha 21.08.2013, siendo esta última recibida por la destinataria el día 22.08.2013, rechazo la denegatoria de la demandada.- Cita jurisprudencia.- Funda sus pretensiones en las disposiciones de los arts. 1, 10 inc. "b" y "c", 14, 81, 83 inc. "c" y ce. de la Ley Provincial N° 7.191 y sus modificatorias, art. 37 inc. "a" de la Ley Nacional N° 20.266 modif. por Ley 25.028 y demás legislación vigente.- Ofrece prueba (fs. 64): a) Documental, b) Presuncional e Indiciaria, c) Confesional, d) Informativa, e) Testimonial.----- Impreso trámite de ley mediante decreto de fecha siete (7) de octubre de 2.013 obrante a fs. 26, de la demanda, y mediante decreto de fecha 08.11.13 se ordena correr traslado a la demandada.----- A fs. 39/45 la demandada Centro Comercial Costanera S.A. por medio de su apoderado Sr. José Luis Weissbein, conforme participación que tiene acordada contesta traslado de la demanda y dice que niega todos y cada uno de los términos esgrimidos por el actor, salvo aquellos que sean de especial reconocimiento por esta parte.- Niega adeudar la suma de pesos Doscientos Dieciséis Mil Doscientos Cincuenta (\$ 216.250,00), con más intereses e Impuesto al Valor Agregado, en concepto de pago de honorarios por intermediación inmobiliaria del Sr. Emiliano Mattone, por no constarle su participación como profesional inmobiliario, ni su actuación en el carácter de profesional asesor inmobiliario de esa parte.- Niega que el Sr. Emiliano Mattone sea corredor inmobiliario inscripto en la provincia de Córdoba, y niega que en tal carácter haya intervenido en la operación de compra-venta realizada entre Centro Comercial Costanera S.A. como vendedor, y la Cooperativa de Vivienda, Consumo y

Crédito Horizonte LTDA como comprador, por la mayor superficie de un lote ubicado en Barrio Los Boulevares de la ciudad de Córdoba, designado como Matricula folio real 799557 capital (11).- Niega adeudar costos y costas, como así también honorarios del letrado actuante, como también por tareas previas a iniciar juicio conforme art. 104 inc. 5º de la Ley 9.459, por no corresponder.- Niega que el Sr. Emiliano Mattone haya actuado como corredor inmobiliario en la operación de compra-venta entre Centro Comercial Costanera S.A. (vendedor), y la Cooperativa de Vivienda, Consumo y Crédito Horizonte LTDA (comprador), por la mayor superficie de un lote ubicado en Barrio Los Boulevares de la ciudad de Córdoba, designado como Matricula folio real 799557 capital (11).- Niega que haya efectuado todas las operaciones preparatorias, presentación del cliente, acompañamiento al cliente, visita del predio, puesta en conocimiento sobre el estado registral y catastral del predio, participación en numerosas reuniones entre vendedora y compradora y presentación de propuestas escritas.- Dice no ser cierto que el Sr. Emiliano Mattone, se haya comunicado con ellos a los fines de ofrecer en venta el inmueble ubicado en Barrio Los Boulevares de la ciudad de Córdoba.- Que no es cierto que el Sr. Emiliano Mattone hubiese tenido reunión alguna con quien suscribe (Sr. Cdor. José Luis Weissbein) a los fines de acordar honorarios.- Dice que el Sr. Emiliano Mattone, jamás se identificó como corredor inmobiliario.- Que no es cierto que esa parte hubiese realizado una oferta de pago de honorarios al Sr. Emiliano Mattone, como así tampoco es cierto que ofrecieran la suma de pesos Cuarenta Mil (\$ 40.000,00).- Que, no es cierto que a través de su intervención lograra acercar un comprador, en tanto que el mismo se presentó como representante de la Cooperativa Horizonte.- Que no es cierto que el mismo transmitiera propuestas y contrapropuestas entre las partes.- Dice que lo que es cierto es que se realizó una operación de compra-venta entre Centro Comercial Costanera S.A. (vendedor), y la Cooperativa de Vivienda, Consumo y Crédito Horizonte LTDA (comprador), por la mayor superficie de un lote ubicado en Barrio Los Boulevares de la ciudad de Córdoba, designado como Matricula folio real 799557 capital (11).- Dice que en el mes de enero del 2012, recibieron en sus oficinas una llamada telefónica de una persona que se identificó como empleado de la Cooperativa Horizonte, preguntando condiciones sobre un inmueble de propiedad de su representada en Barrio Los Boulevares, también es cierto que dicha persona no se identificó en ningún momento como corredor publico inmobiliario.- Que, en el inmueble de referencia no se encontraban realizando obras destinadas a preparar al inmueble para un desarrollo inmobiliario de envergadura.- Que es cierto que posteriormente a un llamado telefónico se hizo presente el Sr. Emiliano Mattone, diciendo siempre actuar en el carácter de representante de Cooperativa Horizonte, y al momento de requerirle que demuestre el carácter invocado se hizo presente en sus oficinas el Sr. Mattone acompañado por el Sr. Carlos Edmundo Moro, presidente de la Cooperativa Horizonte.- Que, también es cierto que en ningún momento ni el Sr. Emiliano Mattone, ni el Sr. Carlos Moro expresaron que el primero fuera y/o actuara en el carácter de corredor inmobiliario.- Que es cierto que en dicha reunión se cruzaron opiniones y términos sobre la operatoria y posibles propuestas tendientes a realizar la operación inmobiliaria, que el Sr. Carlos Moro, les solicito autorización para que profesionales (ingenieros y arquitectos) de la Cooperativa Horizonte pudieran realizar algunos estudios en el inmueble.- Que luego recibieron por parte de la Cooperativa Horizonte una propuesta concreta a los fines de realizar la compra del inmueble, y que el Sr. Emiliano Mattone, no participo más de conversación alguna, existiendo varias reuniones con representantes de la Cooperativa Horizonte a los fines de acordar los términos de la operación inmobiliaria que finalmente se concretó.- Dice que es cierto es que se realizó Escritura Pública Nro. 109 - Sección -"A" de fecha 06.06.2013, ante la escribanía Gisele Bourdichon, titular del registro Nro. 206 de la ciudad de Córdoba.- Que al no revestir el Sr. Mattone el carácter de corredor inmobiliario matriculado no le corresponde el cobro de honorario alguno.- Manifiesta que en la Pcia. de Cba. la profesión del corredor inmobiliario se encuentra regulada por la Ley provincial Nro. 9.445 "Ley del Corredor Publico Inmobiliario", y que en virtud de la mencionada ley se exige que para ejercer la profesión de corredor inmobiliario, entre otros, el requisito de estar inscripto en la Matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, hecho que no se verifica en el Sr Emiliano Mattone, y que resulta dirimente al resolver la presente causa.- Dice que, el hecho que el Sr. Emiliano Mattone no sea un corredor inmobiliario matriculado no es un hecho menor en la cuestión planteada y así se ha expresado claramente en una Ley mencionada por el mismo, la Ley Nacional 20.266, en su art. 33 y la reglamentación local de la misma en la mencionada Ley provincial Nro. 9.445 que especifica, al igual que aquella que aquellas personas que no cumplan las condiciones fijadas en la norma o sin tener las calidades exigidas y que ejercen el corretaje no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista en el art. 37, ni retribución de ninguna especie.- Cita jurisprudencia.- Que, las únicas probanzas rendidas en el expediente se refieren exclusivamente a la situación como corredor inmobiliario del Sr. Emiliano Mattone, pero de acuerdo con los términos de la Ley Provincial Nro. 7.191, que fuera derogada por la Ley Provincial Nro. 9.445, que específicamente establece en su art. 58 que: "...Deróganse las disposiciones de la Ley N° 7.191 que se opongan a la presente Ley...", es decir no puede el Sr. Emiliano Mattone fundar su pretensión en una ley derogada en el año 2.007.- Dice que la misma ley 9.445, otorgaba en su art. 55, el plazo de ciento ochenta (180) días para que aquellos que ejercían el corretaje inmobiliario en la provincia de Córdoba, cumplieran con obligación de adecuar su ejercicio profesional, situación está que fuere desoída por el Sr. Emiliano Mattone, que no cumplió con el ordenamiento legal vigente.- Que, su falta de matriculación- que no es otra cosa que su incumplimiento de los deberes que le impone la ley- amerita sancionar su falta, con la negación legal de acción para el cobro de honorarios.- Señala que la clandestinidad en el ejercicio del corretaje no puede dar lugar al cobro de la comisión, ni aún ante la existencia de pruebas que -en definitiva- dieran espacio para considerar que la actuación del actor fue un antecedente causal de la celebración del negocio jurídico de que se trata.- Manifiesta que la aplicación del

art. 33 del Decreto ley 20266/73 incorporado por ley 25.028 -Anexo I-, no confiere acción legal por cobro de comisiones de ninguna especie a quien no se encuentre matriculado como corredor, y que ello no puede ser dispensado por el Tribunal a pesar de la existencia de pacto expreso sobre el pago de una comisión (conf. CNCom, esta Sala A, 09.10.07, "Club Member S.A. c. Primucci Emi Juan Ángel s. ordinario"; "Sartori de Cairolí Concepción c/ Moyano Hernán s/ ordinario", 13.07.2001, entre otros).- Que, la presunta retribución prometida nunca fue acordada por escrito sino en todo caso de manera verbal (v.fs.52 vta. y memorial de agravios), circunstancia que sustrae el caso del ámbito de aplicación del plenario "Sujolusky Juan Carlos c/ Cairo Virginio Amadeo y Otro – Ordinario", Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala: A, 14-ago-2009.- Con cita jurisprudencial señala que la inobservancia de la exigencia legal relativa a la inscripción en la matrícula de corredores, priva del derecho a percibir comisión y no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto con apoyo en el principio general consagrado en el art. 1.197 Cód. Civil.- Señala que, el primer requisito que deben cumplir quienes aspiran a desempeñarse como corredores públicos inmobiliarios y que pretenden cobrar honorarios en el ejercicio de esa actividad, es el de matricularse en el Colegio Profesional creado por la Ley 9.445 (art. 26), ya que ésta es condición insoslayable para ejercer esa actividad y hallarse legalmente habilitado para percibir la retribución que es inherente a ese ejercicio.- Que, el Sr. Emiliano Mattone no se presentó en su carácter de corredor inmobiliario, por el contrario, supuestamente hacía las veces de mandante del comprador (Cooperativa Horizonte), lo cual desvirtúa la actuación del mismo como corredor inmobiliario.- Que, la falta de recaudos en cuanto a obtener la autorización de venta o de compra, muestra claramente que el Sr. Emiliano Mattone ocultó el carácter que hoy dice tener.- Impugna la documental acompañada, en razón de ser la misma un carnet profesional de una entidad que no se encuentra autorizada por la ley a otorgar matrícula de corredor público inmobiliario.- Ofrece prueba (fs.108): a) Documental, b) Instrumental, c) Testimonial, d) Confesional.----- Recepcionada toda la prueba ofrecida en la medida de su efectivo diligenciamiento, clausurado el estadio probatorio, incorporados los alegatos de las partes, y consentido y firme el decreto de autos ha quedado la causa en estado de ser decidida.-----

Y CONSIDERANDO: I).- Que, reclama el Sr. Emiliano Mattone, del Centro Comercial Costanera S.A. el cobro de la suma de pesos Doscientos Dieciséis Mil Doscientos Cincuenta (\$ 216.250,00) en concepto de honorarios correspondientes a la labor de Corredor Inmobiliario que dice desempeñare en la operación de compra-venta realizada entre Centro Comercial Costanera S.A. (vendedor) y la Cooperativa de Vivienda, Consumo y Crédito Horizonte LTDA. (comprador), respecto de la mayor superficie de un lote de terreno ubicado en Barrio los Boulevares de la ciudad de Córdoba, designado con Matrícula Folio Real 799557 Capital (11), con más sus intereses, el Impuesto al Valor Agregado que corresponda, costos y costas.- Dice dejar reclamados también los honorarios del letrado actuante correspondiente a tareas previas a iniciar juicio conforme art. 104 inc. 5º de la Ley 9.459.- En la relación de causa que antecede -a cuyo relato in extenso me remito- señala los detalles de su intermediación en la operatoria y requiere la aplicación de las normas contenidas en los arts. 1, 10 inc. "b" y "c", 14, 81, 83 inc. "c" y ce. de la Ley Provincial N° 7.191 y sus modificatorias, art. 37 inc. "a" de la Ley Nacional N° 20.266 modif. por Ley 25.028.----- Por su parte la demandada que en un principio niega todas y cada una de las circunstancias relatadas por la actora, en especial adeudarle suma alguna de dinero, reconoce luego en su alegato que la operación denunciada en la demanda efectivamente existió, que es cierto que la operación inmobiliaria realizada fue producto de la labor desplegada por el actor quien dijo luego haberse desempeñado como Corredor Inmobiliario, pero que el Sr. Emiliano Mattone al no encontrarse inscripto en la matrícula en el respectivo Colegio Público de Corredores Inmobiliarios como Corredor Público Inmobiliario no puede ejercer esa profesión y por ende tampoco puede percibir los honorarios previstos en los arts. 24 y 25 de la misma y art. 34, 2ª párr. de la Ley 20.266 incorporado por Ley 25.086.-----

II).- De los términos expuestos en la demanda y en su contestación, surge prioritaria la resolución del derecho a la percepción de los honorarios que se reclaman, dado que de lo que ella se diga pende la consideración de las demás cuestiones debatidas.- Parafraseando lo señalado por el TSJ en autos: "Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c. Provincia de Córdoba s/ amparo - recurso directo", LLC2013 (noviembre), 1104, debe partirse de la base que Ley nacional N° 20.266 -actualizada mediante Ley nacional N° 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.- Que, a dicha sistemática adhiere la Ley provincial N° 9.445 cuando regula separadamente al corredor público inmobiliario, 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.- La anterior, Ley N° 7.191 regulaba de un modo conjunto y en disposiciones comunes ambas actividades en lo referido a inhabilitaciones, 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.- Sigue señalando el Alto Cuerpo en los autos referenciados 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.- 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, Lapa, Eduardo L.; "Algunas acotaciones a la reforma parcial del régimen para corredor. Ley 23.282 (Olvido de la legislatura sobre el 'corredor inmobiliario'), L.L.1986-D, 1152.; Gurfinkel de Wendy, Lilian; obra citada; Carello, Luis Armando; "La colegiación profesional de los corredores públicos inmobiliarios", LLLitoral 2008 (junio), 473.- Por ende *"...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"* Lapa, Eduardo L.; "Algunas acotaciones a la reforma parcial del régimen para corredor. Ley 23.282 (Olvido de la legislatura sobre el "corredor inmobiliario"), L.L.1986-D, 1152.- A tales requerimientos obedeció la sanción de la Ley N° 9445.-----

----- **III).**- 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 nacional N° 20.266 actualizado por la Ley N° 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 20.266 que fuere incorporado por ley 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 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 equiparán 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 pertinentes,* es decir que el actor a más tardar con fecha 19.06.08 debió haberse encontrado inscripto en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios -dada la publicación en fecha 19.12.07 de la mencionada ley- si pretendía ejercer esa profesión y por ende hacerse acreedor de los honorarios retributivos por la labor que desempeñare.- Esta circunstancia en efecto no ocurre; véase al respecto el informe negativo respecto de su matriculación expedido por el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios que corre agregado a fs. 114 y se tomará razón de que el actor Sr. Emiliano Mattone ha incurrido en el ejercicio ilegal de la profesión de Corredor Público Inmobiliario no detentando ese carácter a la fecha en la que dice haber efectuado la intermediación inmobiliaria, y por lo tanto carece del derecho a reclamar honorarios.- En idéntico sentido *"Debe rechazarse la demanda por cobro de la suma resultante de la intervención que le cupo al actor en su calidad de intermediario en la conclusión de un contrato de compraventa de inmueble si, aquél no se encuentra matriculado como corredor pues, conforme a lo establecido en el art. 33 de la ley 25.028, se trata de un recaudo que no puede ser soslayado ni aún ante la demostración de una intermediación efectiva susceptible de guardar nexo de causalidad con la operación inmobiliaria"* Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A (CNCom) (Sala A), 14.08.2009.- Ello implica el rechazo de la demanda deviniendo en abstractas la consideración de las demás cuestiones introducidas, lo que así decido.----- **III).**- Las costas, por aplicación del principio

objetivo de la derrota (art. 130 del C. de P.C.) deben ser soportadas por el actor que resulta vencido.----- **IV).**- La base regulatoria de los honorarios de los profesionales intervinientes está dada por el monto actualizado de la demanda mediante la aplicación de una tasa equivalente a la tasa pasiva que publica el BCRA con más un dos por ciento mensual (2%) desde el día 03.06.2013 fecha de la emisión de la Carta Documento 361339263 en que se pretendió quedare la demandada constituida en mora y que a la fecha de este pronunciamiento asciende a la suma de \$ 382.048,73. Sobre dicha resultante, deberá aplicarse para el cálculo de los honorarios de los letrados de la demandada, el punto medio previsto por el art. 36 de la ley 9.459 (22.5%). Ahora bien, atento a que han intervenido en dicha representación dos letrados, cabe diferenciar el emolumento que le corresponde a cada uno. Así tal como lo establece el art. 45 C.A. y atento a que los Dres. Sabatini Zapata y Granda han intervenido conjuntamente en la etapa de contestación de demanda, lo que representa un porcentaje equivalente al 40%, corresponde se distribuya dicho porcentaje en partes iguales para ambos. Por su parte, atento a que la etapa de ofrecimiento y diligenciamiento de prueba y alegatos ha sido realizada íntegramente por el Dr. Sabatini Zapata, a él le corresponde el porcentaje previsto para dichas etapa (60%). Para el letrado de la parte actora, corresponde regularle sobre la base mencionada el mismo porcentaje (22.5%) tomando el 20% de dicha base en virtud de lo dispuesto por el art. 31 inc. 1° de la ley 9.459. -----

----- Por lo expuesto, legislación doctrina y jurisprudencia citada y lo dispuesto por los art. 326, 328, 329, 506, sig. y concordantes del C. De P.C. y arts. 26, 29, 31, 36 y correlativos de la ley 9.459.-----

RESUELVO: 1°).- Rechazar la demanda de cobro de pesos deducida por el Sr. Emiliano Mattone, DNI 28.535.118, en contra de Centro Comercial Costanera S.A.- **2°).**- Imponer costas al actor vencido a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales definitivos del Dr. Mario Roberto Nigro en la suma de pesos Diecisiete Mil Ciento Noventa y Dos con Diecinueve centavos (\$ 17.192,19); de la Dra. Beatriz María Granda en la suma de pesos Diecisiete Mil Ciento Noventa y Dos con Diecinueve centavos (\$ 17.192,19); y del Dr. Ignacio Sabatini Zapata en la suma de pesos Sesenta y Ocho Mil Setecientos Sesenta y Ocho con Setenta y Seis centavos, con más la suma de pesos Catorce Mil Cuatrocientos Cuarenta y Uno con Cuarenta y Tres centavos (\$ 14.441,43) en concepto de IVA atento su condición de responsable inscripto ante la Afip. -----

PROTOCOLÍCESE, HÁGASE SABER Y DÉSE COPIA.-

Impreso el 11/08/2022 a las 11:08 a.m. por 2-874