



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 5771492 - MATTONE, EMILIANO C/ CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. - ORDINARIO - COBRO DE PESOS
PROTOCOLO DE RESOLUCIONES. NÚMERO: DEL 10/11/2016

CAMARA APEL CIV. Y COM 2a

Protocolo de Resoluciones

Nº Resolución:

Año: Tomo: Folio: -

En la ciudad de Córdoba, a diez días del mes de noviembre del año dos mil dieciséis, reunidos en Audiencia Pública los Señores Vocales de la Excmá. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de esta Ciudad, a los fines de dictar sentencia en estos autos caratulados: "MATTONE, EMILIANO C/ CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. - ORDINARIO - COBRO DE PESOS - RECURSO DE APELACIÓN" (EXPTE. N° 2482218/36) venidos a este Tribunal de Alzada en virtud del recurso de apelación deducido por el actor Señor Emiliano Mattone, en contra de la Sentencia Número Ciento Cuarenta y Nueve, de fecha veintiocho de abril de dos mil quince, dictada por el Señor Juez titular del Juzgado de Primera Instancia y Décimo Primera Nominación en lo Civil y Comercial de esta Ciudad, Dr. Eduardo Benito Bruera, por la cual se dispusiera: "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" (fs. 152/160 vta.). -----

-----2. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?-----

Efectuado el sorteo de ley, la emisión de los votos resulta en el siguiente orden: 1°) Dra. Delia Inés Rita Carta de Cara, 2°) Dra. Silvana María Chiapero y 3°) Dr. Mario R. Lescano.--

A LA PRIMERA CUESTION, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA DELIA INÉS RITA CARTA DE CARA, DIJO:-----

de fecha veintiocho de abril de dos mil quince, dictada por el Señor Juez titular del Juzgado de Primera Instancia y Décimo Primera Nominación en lo Civil y Comercial de esta Ciudad, Dr. Eduardo B. Bruera "Primer Agravio, errores in iudicando", expresa que el A quo realiza una errónea y arbitraria interpretación de la Ley Provincial n° 9445, desconociendo los alcances de la Ley Nacional n° 20.266 y su modificatoria n° 25.028 como así también, la Ley Provincial n° 7191 que nuclea a los "Corredores Públicos". Manifiesta que el Juzgador de primera instancia omitió un análisis armónico de la legislación aplicable al caso concreto. Efectúa una breve reseña de lo dispuesto por la resolución apelada. Sostiene que el fallo de marras realiza una interpretación equivocada de la Ley Provincial n° 9445 sugiriendo que ésta seguiría la sistemática nacional, cuando en realidad la ley provincial solamente regula una especie de corretaje en relación a bienes sobre los que actúa (inmobiliario), en distinción del corretaje en general (todo tipo de bien), y que, por el contrario, la ley nacional trata unificadamente todo el corretaje sin distinción alguna respecto a los bienes sobre los que actúa. Considera que utiliza equivocados tiempos verbales, expresándose en tiempo "pasado" como si se tratase de una norma

completamente derogada respecto a la Ley n° 7191 en materia de corretaje (siendo que continua plenamente vigente en materia de corretaje en general), y que redunda en el error de transpolar la división genérica entre martilleros y corredores, respecto de una sub-especie dentro del corretaje bajo el tópico de analizarlo según el bien sobre el que verse la actividad (inmobiliaria y bienes en general). dieron por resultado un fallo injusto y carente de motivación, ya que no expresa razones suficientes para desatender o tener implícita o tácitamente "por rechazados" los argumentos vertidos por el actor a favor de su pretensión. Reitera conceptos en aval de su postura. Requiere se revoque la decisión impugnada, se haga lugar a la apelación y admita la demanda en todas sus partes.-----

de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (Ley 9445), algunos de sus directivos y algunos de sus respectivos colegiados. Que dentro de ese contexto de incertidumbre jurídica e institucional viene desempeñando pacíficamente el ejercicio de la actividad de corredor público, inmerso en medio de un conflicto judicial entre dos entidades profesionales que se disputan el gobierno de la matrícula.-----

"Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c. Provincia de Córdoba s/Amparo" (publicado en La Ley Córdoba año 30 n° 10 Noviembre 2013 páginas 1104 a 1114). Manifiesta que en la resolución impugnada, el A quo hace suyos, argumentos plasmados por el Máximo Tribunal en el marco de un amparo por inconstitucionalidad de una ley provincial, para rechazar de esa manera el cobro de la suma dineraria reclamada por su labor de corretaje efectivamente desempeñado, soslayando que el amparo se corresponde con un planteo de inconstitucionalidad y no con un pedido de honorarios como fue en este caso. Asimismo, afirma que independientemente de esa clara evidencia, el Juez de primera instancia omitió valorar todas y cada una de las circunstancias que hubo alrededor de ese caso en concreto y la incertidumbre existente en el ejercicio profesional, situación que cobra especial relevancia en el marco jurídico de la presente causa. Reitera conceptos en aval de su postura.-----

Advierte que la citada ley Segundo Agravio: Omisión de atender constancias de autos y de valorar toda la prueba rendida. Sostiene que el derecho a peticionar y ser oído por la autoridad pública, a ejercer la debida defensa en juicio (art. 18 de la C.N.), incluye correlativamente el derecho a que se fundamente razonadamente el porqué del rechazo o desatención de los argumentos utilizados al justificar su pretensión. Que ha quedado acreditado en autos la plataforma fáctica y jurídica que hacen a su petición: la labor profesional desarrollada, la omisión de pago de la retribución por parte de quien resulta obligado, el concepto, rubro y monto que hacen a la acreencia reclamada. Efectúa una enumeración de las distintas probanzas rendidas en autos: documental, informativa, testimonial y confesional, en pos de justificar la pretensión de cobro esgrimida. Reitera conceptos y afirma que cumple con todos los requisitos formales y habilitantes para desempeñar la actividad de corretaje inmobiliario. Que quien desarrolla una labor profesional de estas características, que se presume onerosa, tiene derecho a obtener una justa retribución por la misma, por lo que cada una de las partes que se benefician con dicha tarea de intermediación, resultan responsable del pago de la retribución correspondiente. Que se encuentra determinado el quantum reclamado, aplicando la norma arancelaria. Por ello, considera que resulta legítimo, justo y procedente su reclamo. Señala que todos estos elementos incorporados en el expediente fueron injustificadamente soslayados por el fallo impugnado, que se limitó a considerar "abstractas las demás cuestiones introducidas", cuando eran elementos esenciales para decidir la causa en marras, lo que hubiese producido un resultado contrario al arribado. Solicita, se acoja a la apelación interpuesta.-----

Tercer Agravio: Imposición de costas al actor. Se queja de la sentencia apelada en cuanto decide imponerle las costas, sin mayor consideración y bajo el simple recurso de considerarlo "vencido", sin reparar en ninguna circunstancia de tiempo, modo, lugar y personas, relativa a la presente causa. Realiza una breve reseña de los planteamientos formulados en relación al tópico "régimen de costas". Reitera conceptos desarrollados en el primer agravio y cita Jurisprudencia. Sostiene que el actor tenía fundados argumentos como para entenderse con derecho a litigar, se encontraba plenamente imbuido de *iusta causa litigandi*, y en última instancia, de considerarse eximido del encuadramiento general del "costas al actor vencido" por las particulares excepciones que rodean al caso de marras. Cita doctrina y jurisprudencia en aval de su postura. Requiere que se revoque el fallo apelado dejando sin efecto el régimen de costas al actor vencido e imponiendo un régimen de "costas por el orden causado".-----

IV) A su turno, el demandado, responde las quejas expuestas. Inicialmente manifiesta que el actor apelante intenta inferir agravios, pero que del análisis de los mismos, se advierte que no se ha formulado expresión de agravio alguna, sino que se limita a expresar su discrepancia de criterio con el Juez de primera Instancia. Que pese a exponer el apelante que en el fallo existen errores que pasará a exponer y criticar razonadamente, no se vislumbran los razonamientos que deben fundar una apelación.-----

Subsidiariamente a lo expresado y como contestación de la queja, pasa a exponer lo que sigue. En relación al Primer Agravio, señala que el apelante intenta confundir en los términos de la expresión de agravios en cuanto manifiesta que su pretensión es cobrar "...como consecuencia de su labor profesional como Corredor Público..." siendo que la demanda fue iniciada tendiente al cobro de honorarios profesionales como "Corredor Público Inmobiliario". Insiste que esta diferencia es de suma importancia, en razón que es la base del fundamento de la sentencia del A quo. Sostiene que el apelante cuando se queja diciendo "...que se omitió un análisis armónico de la legislación aplicable al caso concreto...", muestra un disconformismo con el fallo impugnado, pero que de modo alguno dicha expresión puede constituir un "agravio" en los términos exigidos por el C.P.C.C.. Señala que de la sentencia apelada surge que el Juez de primera instancia hace un análisis crítico de las leyes vigentes, del alcance de las mismas y de lo resuelto por el Tribunal Superior de Justicia sobre el tema en cuestión. Manifiesta que resulta extraño que el apelante quiera confundir realizando un cambio de terminología, ya que ha quedado más que claro que existen dos profesiones (corredor y corredor inmobiliario) perfectamente diferenciadas, con dos colegios profesionales totalmente separados uno regulado por la ley provincial n° 7191 y otro por la Ley Provincial n° 9445. Que esto es señalado en razón que cada profesión tiene sus incumbencias y sus requisitos a los fines de la matrícula. Que dichos requisitos no fueron cumplidos por el Sr. Mattone y ello conlleva a que el Juez de primer grado califique de ejercicio ilegal de la profesión de Corredor Público Inmobiliario, al momento de haber efectuado la intermediación inmobiliaria, y por ello determine que carece de derechos a reclamar honorarios. Considera que es adecuado el razonamiento y la aplicación de las normas contenidas en la Ley 20.266 y 25.028 que realiza el A quo. Afirma que la Ley n° 9445 solamente regula el corretaje en relación a los inmuebles, es decir corretaje público inmobiliario, respetando las diferencias ontológicas apuntadas por la doctrina y receptada por la legislación nacional. Cita Jurisprudencia.-----

Señala que la Ley n° 7191, se encuentra vigente en materia de corretaje, y si esto es verdad, respecto al ejercicio profesional del corretaje público en general (como le denomina el apelante). A saber, el art. 10, establece como funciones del corredor, la de intervenir en todos los actos propios del corretaje, relacionados con toda clase de bienes de tráfico lícito, que no estén expresamente prohibidas por el Código de Comercio o por leyes especiales. Destaca que esta mención tiene directa relación con el art. 58

de la Ley n° 9445, que dispuso derogar las disposiciones de la Ley n° 7191 que se opongan a la misma, con lo cual quedaría sin efecto todo lo relacionado al corretaje inmobiliario, es decir a la intervención de tráfico en bienes "inmuebles". Continúa diciendo, que el art. 58 - Ley 9445, derogó el art. 19 de la Ley 7191, que disponía que el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba ejercerá el contralor de la actividad de las personas físicas dedicadas al corretaje inmobiliario. En consecuencia, concluye que de todos los análisis posibles se desprende la validez de la Ley n° 9445; ya sea porque se la considere una ley especial (art. 10 de la Ley 7191); o porque derogó el corretaje inmobiliario de la Ley n° 7191.-----Afirma que el apelante cae en un error al considerar que el fallo hace una distinción entre el corredor público y el corredor inmobiliario, sin prestar atención en que dicha distinción fue realizada por el ordenamiento nacional y por el ordenamiento provincial que adopta el sistema de colegios profesionales y por lo tanto el control de la matrícula. Resalta que no existen dos colegios profesionales sobre una misma profesión, sino que se trata de dos profesiones distintas cuya diferencia radica precisamente en el objeto de cada una. Cita Doctrina.-----Considera que constituye un desconformismo sostener que el A quo, no tuvo en cuenta los argumentos fácticos y jurídicos de las controversias judiciales existentes, en relación a la legislación provincial regulatoria de la actividad, que generaron pública incertidumbre ante la coexistencia de una dualidad de leyes referidas a la materia. Que se trata de una aseveración poco feliz del apelante, habida cuenta que es ampliamente conocido que no pueden coexistir dos leyes sobre una misma materia, más aún cuando una de ellas expresamente deroga a la anterior (art. 58 de la Ley 9445), y cuando la "supuesta" controversia fue resuelta por el Tribunal Superior de Justicia con fecha 08/08/2013 y la presente demanda fue ingresada con fecha 20/09/2013, es decir con la "supuesta controversia" finalizada. Que su obligación legal era la de matricularse en los términos establecidos por la Ley n° 9445. Manifiesta que el fallo del A-quo es sumamente claro en cuanto analiza las obligaciones que tienen los que quieren ejercer el corretaje inmobiliario en la Provincia de Córdoba (inscribirse en la matrícula correspondiente). Por ello, concluye que al no cumplir con tal requisito, ejerce ilegalmente la profesión de Corredor Público Inmobiliario, y al no detentar ese carácter a la fecha en la que dice haber efectuado la intermediación inmobiliaria, le corresponde la sanción impuesta y carece del derecho a reclamar honorarios.-----Bajo el epígrafe, contexto jurídico sobre la profesión de Corredor Público Inmobiliario, señala que el corretaje no requería de una "profesión", se trataba de un "auxiliar de comercio", conforme lo reglaba el Código de Comercio en su art. 87, con sus sucesivas reformas, fueron otorgando mayor jerarquía a la actividad, dictando posteriormente las leyes 20.266 y 25.028. Dentro de este marco la Provincia de Córdoba, dicta la Ley Provincial Nro. 7191 (19/11/1984), en uso del ejercicio del poder de policía, y especialmente en la facultad no delegada del control de las profesiones en territorio provincial. Que por medio de dicha ley, la Provincia regula distintas profesiones a saber: Martillero, Corredor Público, y también la de Corredor Público Inmobiliario. Remite al art. 18 y 19 de la misma, donde se distingue la profesión de Corredor Público y Corredor Inmobiliario, el Colegio Profesional que ejerce el control de dichas actividades y todo ello en razón de que no son la misma profesión ya que las diferencia el objeto perseguido. Que es en este orden de pensamiento que se dicta la Ley provincial n° 9445, buscando remarcar aún más la especificidad de la profesión inmobiliaria y la necesaria jerarquización de la profesión, dándole su marco legal propio. Realiza una enunciación de las numerosas Provincias que han dictado leyes análogas a la 9445, regulando de manera específica el ejercicio del corretaje inmobiliario, creando simultáneamente un Colegio Profesional propio encargado del gobierno de la matrícula y de la fiscalización de tal actividad profesional. Destaca que la especificidad que caracteriza al "corretaje inmobiliario", como actividad profesional, permite sostener que no aparece conculcada la razonabilidad de su regulación diferenciada, incluida la creación una persona jurídica de derecho público no estatal con facultades delegadas, atinentes al gobierno de la matrícula habilitante (en el caso puntual: en el Colegio Profesional de

Corredores Públicos Inmobiliarios). Cita Jurisprudencia en aval de su postura.-----
Considera que el actor intenta desviar la discusión del planteo original, el cual fue el reclamo de los
honorarios profesionales por el desempeño en su labor como Corredor Publico Inmobiliario, para lo cual no
contaba con matricula habilitante, según la normativa legal vigente. Circunstancia que lo inhibe del
reclamo y consecuente cobro de honorarios por sus tareas profesionales. Cita jurisprudencia.-----A
modo de conclusión, reitera conceptos desarrollados a lo largo de la contestación de agravios.-----
-----En cuando al mencionado por el apelante como Segundo Agravio, deja presente las siguientes
consideraciones: a) el actor manifiesta revestir condición de corredor público inmobiliario matriculado,
lo que no es cierto conforme surge de la prueba diligenciada. Señala que en ningún momento se ha negado
que el Sr. Mattone hubiese actuado, lo que se advierte es que no lo hizo dentro del marco de la ley y en
consecuencia no le asiste derecho alguno y menos a cobrar honorarios de ningún tipo por su ejercicio
profesional. Que un reconocimiento de esta manera, generaría un daño y una violación del orden público
que pretende la regulación de las carreras profesionales y la sanción del ejercicio ilegal de una
profesión. Que así se ha expresado la jurisprudencia desde hace mucho tiempo. Por todo cual, solicita el
rechazo del agravio.----- En relación al Tercer Agravio, entiende que resuelta
nuevamente producto del disconformismo del impugnante con lo resuelto por el A quo, porque no existen
motivos para no condenar en costas al vencido en el pleito, ya que el planteo formulado no reviste
ninguno de los caracteres necesarios para apartarse de dicho principio. Sostiene que el actor, ejerce
ilegalmente una profesión y ello no genera derecho alguno, por lo cual debe primar el criterio objetivo
general básico de costas al vencido. Requiere se rechace el recurso de apelación interpuesto, con
imposición de costas.-----

V) y reseña del mismo ya efectuada. Consiguiente con lo expuesto, procede rechazar la objeción.-----

efectivamente existió y que fue producto de la actividad desplegada por el actor, pero que en tanto el
Sr. Mattone no se encuentra inscripto en el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios no puede ejercer
la profesión de Corredor Público y, por ende, tampoco puede percibir los honorarios previstos en la
ley.-----Continúa el proveimiento bajo examen, citando el fallo del
Tribunal Superior de Justicia in re "Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la
Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba s/amparo - Recurso Directo" de fecha 08/08/13, en cuanto
caracteriza y diferencia la profesión de martillero de la de corredor público inmobiliario y que a tales
requerimientos, obedeció la sanción de la Ley n° 9.445. Agrega el Señor Juez a quo que la Ley nacional n°
20.266, reformada por Ley 25.028, reconoce expresamente la competencia provincial para la regulación del
ejercicio profesional del corretaje y que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá
inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Que quien lo hiciera, sin las calidades
exigidas en dicha Ley, no tendrá acción para cobrar la remuneración prevista en el art. 37, ni
retribución de ninguna especie. Que la misma exigencia se traslada a la Ley 9.445 (arts. 1, 18 y 15). Que
en defecto de ello, el ejercicio de la profesión es ilegal y no se puede pretender cobro alguno. Asevera
que el actor contaba hasta el 19/06/08 para inscribirse en el nuevo Colegio Profesional (atento la fecha
de publicación de la Ley: 19/12/07), por lo que el ejercicio en la data en que dice haber efectuado las
gestiones (2.012) es ilegal y carece del derecho a reclamar honorarios. Aplica las costas al vencido.----

-----VII) Así las cosas, debe confrontarse la motivación del
pronunciamiento bajo recurso con los agravios expuestos por el apelante. Como primer agravio, señala que
se ha efectuado una errónea interpretación de la Ley 9.445 desde que la Ley Nacional trata unificadamente
todo el corretaje, sin distinción de los bienes sobre los que recae. Que el fallo distingue
impropiamente, corretaje y corretaje inmobiliario, lo que carece de fundamento normativo nacional;

cuestiona la necesidad de matriculación para el ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario. Adiciona que el A quo omitió analizar las controversias judiciales que generó la legislación provincial y que dentro del contexto de incertidumbre se desempeñó pacíficamente la actividad de corredor público. Que se yerra al valorar la sentencia del Alto Cuerpo, pues tal resuelve un planteo de inconstitucionalidad y aquí se reclaman honorarios. Cuestiona la interpretación de la Ley 9.445 y señala que la misma no alcanza a quien ejerce la actividad de corredor público, cuya matrícula le corresponde al Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos (Ley 7.191). Que esta último comprende todos los bienes, también los inmuebles y que la Ley Nacional no distingue como se hace localmente y que su matrícula fue otorgada por este último Colegio. Indica que actuó de buena fe, dentro del marco conflictivo antes mencionado.-----

---La queja, cuya extensión no se corresponde con su mérito, se revela contradictoria y parcial, por lo que no justifica recibo. Como primera observación, omite confutar uno de los puntos de partida del razonamiento observada en la sentencia en cuestión (el primero es la diferenciación entre la actividad de martillero de la que cumple el corredor). En efecto: el primer Juez señala en forma expresa y en concordancia con el Tribunal Superior de Justicia cuyo fallo transcribe, que la Ley 20.266, modif. por Ley 25.028, en su art. 33, reconoce la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional, de allí la creación del Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios mediante la Ley 9.445. Tal afirmación, que se verifica como correcta tan pronto se consulte la norma precitada, art. 33: "Quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Para ello, deberá cumplir los siguientes requisitos: ... e) Cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local.", no recibió embate por ante esta Sede, por lo que se mantiene en plenitud su eficacia. De tal modo, delegado, o mejor dicho aún, ratificada la delegación del poder de policía atinente a tales profesiones, no existen cortapisas para su ejercicio por parte de la Provincia y de las restantes. En ejercicio del mismo, se dictó la Ley 9.445, que determina la creación de un nuevo Colegio Profesional que gobernará la matrícula y la cuestión disciplinaria de la profesión de corredor inmobiliario. Si alguna duda se albergara aún, debe atenderse a que dicha normativa ha superado con éxito el test de constitucionalidad al cual, con minuciosidad, se la sometido, pronunciándose el Tribunal Cívero de la Provincia, al igual que antes lo hiciera la Cámara de Apelaciones que interviniera en el amparo, en forma favorable a su validez. Por consiguiente, no requiere dicho precepto de la "autorización" de la Ley Nacional, pues ha mediado en forma previa delegación del ejercicio de las potestades de control (poder de policía; arts. 14 y 121 Const. Nac.) y lo prescripto en la Ley Provincial se mantiene dentro de sus estrictos márgenes. Si se pretende por el presentante cuestionar nuevamente la validez de tal norma con relación al texto de la Constitución Nacional, así debió exponerlo en forma clara y fundada y no recurrir a la atribución de yerros en el razonamiento del primer Juez, ello sólo merced a olvidar parte del mismo y sacar de contexto sus expresiones. Lo real y concreto es que ningún reparo constitucional -ni de índole nacional ni provincial- se planteó en la especie, con lo que siguiendo el orden de pensamiento que propone el impugnante, debería prescindirse de los términos expresos y contundentes de la Ley 9.445, tan sólo por la inconveniencia que la misma representa a sus intereses. Repárese en que el art. 37 de la Const. Prov. prevé expresamente la delegación del poder estatal provincial atinente a las profesiones en los colegios profesionales, con lo se excluye toda controversia al respecto.-----

Para la distinción, motejada de impropia, entre corretaje y corretaje inmobiliario, cabe recurrir al fallo dictado en el amparo, en el cual se agotó el *thema*, sin que corresponda desconocer el alto valor jurídico y moral de lo resuelto, por la simple alegación -sin más- en contrario. Dicho pronunciamiento principia en distinguir entre la función del martillero con la del corredor: "...el martillero formaliza el contrato de compraventa entre las partes mientras que la del corredor es meramente intermediaria, facilitadora del acuerdo de voluntades. Respecto de 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." Con referencia específica a la figura del corredor inmobiliario, señala el Alto Cuerpo: "...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.' (art. 2 de la ley 2340 C.A.B.A.)". Sigue diciendo: "Se refiere al respecto '...no puede pasar ignorado que el corredor dedicado a la especialidad comentada, debe estar dotado de una preparación 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.' (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).". Particularmente estimo que cada desempeño requiere de conocimientos atinentes, especiales a la función específica, ello para un desempeño eficiente y productivo, a la postre, para beneficio de la sociedad. No cabe menoscabar uno y ensalzar otro: sólo que el nivel de desarrollo y complejidad actual justifica una regulación (un ente deontológico, una matrícula y un tribunal de disciplina) propio de la profesión de que se trata. Dijo el Tribunal en el precitado amparo: "...preciso es advertir que los extremos analizados en la causa, la diferenciación marcada entre martilleros y corredores, la consecuente conceptualización del corretaje como una profesión independiente así como la singularidad de la actividad del inmobiliario, conducen a afirmar que no cabe cuestionar la razonabilidad de la Ley n° 9445 en cuanto crea el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba puesto que se presenta como un medio idóneo y proporcionado para delegar en un ente especialmente conformado a tal fin, el gobierno y control de la matrícula de la actividad de corretaje inmobiliario.". Por último y antes de pasar al siguiente tramo del agravio, no cabe receptor que se pretenda cuestionar el mérito y la oportunidad tenida en cuenta por el legislador provincial para dictar la norma de referencia, pues, como se viera no desorbita el marco de sus facultades (arts. 14 y 121 Const. Nacional; arts. 32 y 33 Ley 20.266 y modif.; art. 37 Const. Prov.) y tales consideraciones (mérito y oportunidad) le corresponden exclusivamente.-----Respecto de las controversias que puede haber suscitado la Ley 9.445, las mismas con existir, no son hábiles para justificar el apartamiento del claro texto legal, el cual impera que el corretaje inmobiliario se rige dentro del territorio provincial por sus disposiciones (art.1), una nueva matriculación (art. 2), por ante un nuevo Colegio Profesional (igualmente art. 2 y art. 26) y prescribe la calidad de ilegal frente al incumplimiento de matriculación (art. 18). Si algún cuestionamiento le merecía dicha norma, debió requerir en Justicia su dilucidación, pues con no compartirse el tenor de la nueva legislación, no quiere decir que el ciudadano se encuentre autorizado al incumplimiento. Por lo demás, el amparo incoado por el Colegio de Martilleros tenía a la fecha de las gestiones aludidas (2012) pronunciamiento de Cámara adverso a la tutela requerida y aun cuando no se encontraba firme, debió indicarle la dirección de la conducta a adoptar, más si se repara que la sanción de la Ley data del año 2007, tiempo ampliamente suficiente para adoptar los recaudos, pedir asesoramiento, analizar la disposición, etc.. No justifica la ausencia de matriculación en modo alguno ni puede invocarse incertidumbre.-----

ilegal.---a queja se rechaza.-----VIII) El agravio expuesto en segundo término, igual que anterior, resulta inatendible desde que no es más que una exteriorización de disconformidad con el tenor de lo resuelto, pues no se verifica déficit alguno de fundamentación en el pronunciamiento impugnado, según fuera ya considerado. La prueba que invoca, innecesaria pues la accionada reconoce la efectiva intermediación que el Sr. Mattone refiere en el escrito de demanda, se haya o no considerado, carece de todo efecto para enervar la clara manda legal de la que emana la sanción (art. 33, párrafo final, Ley 20.266 y modificatoria). Igual ocurre con sus reflexiones acerca de su desempeño -conforme requisitos formales y habilitantes- pues aparece desoyendo la respuesta jurisdiccional brindada, lo cual lejos se encuentra de resultar como favorable a su postura. Su actuación fue en abierta y franca contradicción a las prescripciones legales y no admite recibo en Sede Jurisdiccional.-----IX) La tercera de las quejas, alude a la imposición de costas efectuada en su contra. Al igual que en el segmento anterior del recurso, no justifica su recibo, pues ante la improcedencia de la pretensión, el Señor Juez a quo aplicó la regla en materia de costas, cuál es su imposición al vencido, carácter que innegablemente debe atribuírsele. Tal como fuera ya dicho, el tiempo transcurrido desde la sanción de la Ley 9.445 y la actuación cuya remuneración se demanda, sumado ello al fallo de segunda instancia adverso al amparo del Colegio Profesional de Martillero, a lo que agrego que al tiempo de incoarse la demanda (20/09/13), el Tribunal Superior de Justicia ya se había expedido en el amparo ampliamente citado (08/08/13), todo lo cual debió imponerle una revisión de la conducta a seguir, determina la improcedencia de la invocación de justa causa para litigar.-----

in re "Caracciolo, Ernesto y otro c. San Luis, Provincia de s/cobro de comisión" (marzo 17- 1987, E.D. T. 141, 1991, pág. 249), ocasión en la que dijera: "...La inobservancia de tal exigencia legal (inscripción en la matrícula), impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican a actividades como las que dicen desempeñar los actores, les priva del derecho a percibir comisión (art. 89 ya citado, párr. último) y no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto con apoyo en el principio consagrado por el art. 1197 del cód. civil." (el remarcado no consta en el original).-----
-----Igualmente estimo que resulta esclarecedor (mutatis mutandi) el voto del Dr. Fenochietto, de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, Sala I, en autos "Administración Beccar Varela S.R.L. c/Iglesias, Alfredo E. y otros", 30/07/81, L.L. 1982-A, 401. Señala el Magistrado: "...El enriquecimiento sin causa. A fin de menguar la estricta aplicación del art. 89, del Cód. Comercial, un autor de la jerarquía de Alberto G. Spota escribió que se encontraba en juego el principio del enriquecimiento sin causa ("corredor no matriculado. Derecho a la comisión", en J. A., t. 33, p. 336); proposición difícil de compartir cuando el sujeto ha actuado "contra legem", (conf. Roberto Martínez Ruis, "El corredor no matriculado carece de derecho a cobrar comisión", en J. A., 1943-III, p. 792), pues "así como la persona que tramita un juicio sin ser abogado, no tiene derecho a cobrar honorarios, por más trabajo que haya realizado y por más pactos que se hayan firmado, el corredor que no es tal por que no se matriculó, no puede nunca cobrar honorarios" (Zabala Rodríguez, "Código...", t. I, p. 135).". "La ley es clara y su sanción, a quien no se ha matriculado como corredor en el tribunal de comercio, adecuada a las normas que rigen las profesiones. Invocar por vía de interpretación, escribió Saúl A. Argeri, el enriquecimiento sin causa, los principio del derecho común y otros más, sólo es retorcer el texto legal desvirtuando su dictado ("El corredor no matriculado..." en Rev. LA LEY, t. 1979-D, p. 1032). Por ello, en opinión de Fontanarrosa, la solución consiste, si se estima que dicha sanción es injusta, en modificar la ley; "pero no cabe admitir su derogación por vía de interpretación judicial" (ob. cit., t. I, p. 523).". "... Comisión, mandato, el llamado "principio voluntarista" y la locación de servicios. He expresado que, en mi opinión, la aquí actora, ha violado específicas normas del Cód. de Comercio y del

estado provincial que ordenan la profesión del corredor; profesionalidad que se legitima con la matriculación como única vía admisible para pretender el pago de su "comisión", "rectius" remuneración, ante los demandados. Ha ejercido, en el caso juzgado, una función reservada para quienes acreditan ante este Tribunal de Comercio, previo examen, su idoneidad y capacidad.". "Su intermediación, al aproximar a los contratantes ha sido, la de un corredor de comercio, sujeto a las normas mercantiles, aun tratándose de la venta de bienes inmuebles. La mera cita de los arts. 274 del Cód. Comercial: 1197 y 1952 Cód. Civil; no modifican el encuadre jurídico de su accionar y la ausencia de impugnación oír respecto no impide al juzgador elegir el precepto aplicable a los hechos esenciales afirmados y probados por las partes.". "...Respecto del llamado "principio voluntarista" consagrado en el art. 1187 del Cód. Civil, en tanto se prevé "Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma", representa en los tiempo presentes, al decir de Arturo Acuña Anzorena un "postulado de muy dudoso contenido" (Salvat, Tratado. Fuentes de las Obligaciones", t. I, p. 24), ante el debilitamiento de la autonomía de la voluntad por normas imperativas que no pueden ser desconocidas o violadas. La libertad contractual, enseña F. Messineo, "... se refiere evidentemente sólo a los contratos regulares de una manera específica, por el Cód., o sea, que pertenecen a tipos que tienen una disciplina particular en la ley (contratos llamados nominados) ("Doctrina General del contrato", trad. R. O. Fontanarrosa y otros, t. I, p. 16). Es decir la libertad contractual tiene su límite en la licitud y seriedad de la causa del contrato, debiendo tenerse en cuenta el criterio legislativo de reglamentación del corretaje. (Martínez Ruiz, ob. cit., p. 799; Argeri, ob. cit., p. 1033, etcétera).". "En el sentido apuntado, la casación provincial al decidir un caso similar expresó por intermedio del doctor Brunet (h), que la previsión del art. 89 "...sería letra muerta, malográndose sus altos fines, si se diera preferencia, sin discriminación alguna, a las prescripciones comunes sobre los contratos establecidos en los arts. 1197 y 1198 del Cód. Civil, invocados por el recurrente para reconocer acción por cobro de la comisión al corredor no matriculado. Porque es indiscutible que, en general siempre existirá un contrato, verbal o escrito, entre el presunto corredor habitual y el comitente, que, en principio, obligaría a éste a retribuir el servicio de aquél. Y con ello se invertiría el orden de aplicación de la ley, dando prevalencia a las normas comunes sobre las específicas y anulando así los propósitos de estas últimas". Y más adelante: "No sería eficaz argumentar sobre la base de lo dispuesto en el art. 1627 del Cód. Civil, para fundar el cobro de la comisión pretendida por el actor. Bien dice Malagarriga (t. I, p. 198. ed. 1917) que el corredor no matriculado "no puede invocar el art. 1627 porque él se refiere al que hiciese el servicio prestando su profesión y no es posible alegar que se ejerce una profesión cuando ese ejercicio se hace, como sería el caso en condiciones ilegales". "Y bajo ningún punto de vista, podría invocar el actor el art. 1628 del Cód. Civil, porque ese artículo está previsto para cuando el servicio o trabajo no fuese relativo a la profesión o modo de vivir del que lo prestó, es decir, para un supuesto extraño al suyo, desde que el corretaje constituye una de sus habituales actividades" (SC Buenos Aires, en Rev. LA LEY, t. 57, p. 394/5).".-----

Los fundamentos expuestos resultan aplicables no sólo para la queja relativa a las costas, sino también a los anteriores agravios, lo que así debe considerarse.-----X) Las costas relativas a esta instancia deben imponerse al apelante, atento su condición de vencido (art. 130 C.P.C.).---XI) Procede fijar provisoriamente el arancel profesional del Dr. Ignacio Andrés Sabaini Zapata en 8 (ocho) jus (art. 40, in fine, C.A.) y no determinar el honorario del Dr. Mario Roberto Nigro en virtud de lo dispuesto por el art. 26, contrario sensu, ibídem.-----

En tal sentido dejo expedido mi voto.-----

II) Las costas relativas a esta instancia se imponen al apelante; III) Fijar provisoriamente el arancel profesional del Dr. Ignacio Andrés Sabáini Zapata en 8 (ocho) jus (art. 40, in fine, C.A.) y no determinar el honorario del Dr. Mario Roberto Nigro en virtud de lo dispuesto por el art. 26, contrario sensu, ibídem.----- Las costas relativas a esta instancia se imponen al apelante.-----

III) Fijar provisoriamente el arancel profesional del Dr. Ignacio Andrés Sabáini Zapata en 8 (ocho) jus (art. 40, in fine, C.A.) y no determinar el honorario del Dr. Mario Roberto Nigro en virtud de lo dispuesto por el art. 26, contrario sensu, ibídem.-----

Delia I.R.Carta de Cara

Silvana M.Chiapero

Mario R.Lescano

Presidente

Vocal

Vocal

Impreso el 11/08/2022 a las 11:07 a.m. por 2-874