



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 5771492 - MATTONE, EMILIANO C/ CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. - ORDINARIO - COBRO DE PESOS
PROTOCOLO DE AUTOS. NÚMERO: 290 DEL 26/09/2018

CAMARA APEL CIV. Y COM 2a

Protocolo de Autos

Nº Resolución: 290

Año: 2018 Tomo: 3 Folio: 708-710

AUTO NUMERO: 290. CORDOBA, 26/09/2018. **Y VISTOS:** Estos autos caratulados: **MATTONE, EMILIANO C/ CENTRO COMERCIAL COSTANERA S.A. ORDINARIO - COBRO DE PESOS, Expte.Nº 5771492**, en los que a fs. 269/289 vta. comparece el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, a través de sus apoderados Dres. Miguel Ángel Ortiz Morán y Alfonso Buteler, y solicita participación en la presente causa como tercero interesado. -Impreso el trámite de ley a dicho requerimiento (fs. 290), el actor no comparece pese a encontrarse debidamente convocado (ver fs. 312/312 vta.). A su turno, comparece el demandado y se opone a dicha participación conforme argumentos que esgrime (fs. 318/320 vta.). –

Dictado el decreto de autos (fs. 321) y firme (fs. 336/337 y 340/340 vta.), debe resolverse la cuestión. -

Y CONSIDERANDO: -

I. El requerimiento de participación en el referido carácter de tercero interesado, admite el siguiente compendio: -

Señalan los presentantes que de conformidad a lo prescripto por el art. 432, inc. 1º, CPC, la entidad que representan tiene a su cargo, por expresa delegación del Estado Provincial, el gobierno de la matrícula profesional de martillero y corredor público y el deber de velar por cumplimiento de la ley y demás normas (arts. 1 y 89, incs. a y f, Ley 7191). Que el actor es en este proceso entre particulares, un colegiado de su institución que ejerce su derecho a percibir honorarios por su labor profesional. Que su interés está dado por la representación de todos los colegiados que ejercen el corretaje, que se ven afectados por este precedente y por el interés directo en el cobro de aportes por la comisión del actor. –

Invocan el art. 37 de la Const. provincial y agregan que el citado art. 432 inc. 1º CPC, faculta la intervención del tercero cuando la sentencia pudiere afectar un interés propio, que en el caso ya no es potencial sino actual. Que por imperio de la prescripción legal su parte tiene los mismos derechos que las partes, para comparecer y recurrir. Que la cuestión de que se trata en autos tiene trascendencia social y notoria gravedad institucional, ya que las consecuencia de lo resuelto por este Tribunal implica alterar el orden jurídico existente (o profundizar el desorden generado desde la vigencia de la Ley 9.445), tal como se explicitará. Que su intervención no puede ser considerada “accesoria o subordinada” a la de la parte actora, puesto que su derecho es autónomo como tercero afectado (arts. 354 y 432 inc. 1º, CPC). Moteja de arbitrario el pronunciamiento si le fuere adverso. -

II. En la oportunidad procesal correspondiente, el demandado contesta el traslado que le fuera corrido. Señala el presentante que quien pretende solicitar participación como tercero interesado debe fundar cabalmente su pretensión y, como figura excepcional que es, debe ser interpretada restrictivamente. Que para ello debe dilucidarse si tiene o no interés en el proceso. Que el primer argumento propuesto en el sentido de que debe brindar protección integral a sus matriculados, no implica que el referido Colegio profesional deba intervenir en situaciones patrimoniales personales de sus matriculados. –

Agrega que si se hace una lectura “muy amplia” del art. 89 inc. f, Ley 7191, se podría interpretar que lo que se pretende es una defensa de las incumbencias profesionales, tal ya fue expuesta por el mismo Colegio en el amparo (Expte. nº 338680), ratificado por el Tribunal Superior de Justicia, el cual se encuentra firme. Que de este modo se pretende volver a discutir una cuestión que ya ha sido superada y resuelta. Amplia el concepto. –

En relación al derecho al cobro de aportes, asevera que tal derecho no existe desde que el Sr. Mattone no tiene derecho al cobro por haber incurrido en ejercicio ilegal de la profesión. –

Que la cuestión planteada es de derecho y ya ha sido resuelta, con lo que no existe derecho alguno que permita sostener que la Entidad Profesional tiene interés directo con el resultado del pleito y menos que con la resolución se haya alterado el orden jurídico existente, lo que trasluce disconformidad con la Ley 9.445. Pide se rechace la petición, con costas. –

III. El actor, de su lado, no se expidió sobre el tema a resolver. –

IV. Como cuestión preliminar cabe poner de resalto que el requerimiento de participación como tercero interesado del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos, se deduce en el marco de un litigio individual donde el actor reclama a la parte demandada el cobro de una suma de dinero en concepto de honorario profesional por una operación de corretaje inmobiliario. Hasta aquí el actor ha recibido proveimiento adverso en ambas instancias, cuyas resoluciones han considerado el fondo de la cuestión, es decir, el aspecto sustancial del mismo y concluido en la ausencia de derecho a la percepción pretendida. De tal modo, el interés o la eventualidad de que el Colegio Profesional pueda verse afectado por la sentencia, no resulta plausible, pues tal tenor sólo vincula y atañe a las partes, como bien menciona el accionado. –

Ello no se ve modificado por la circunstancia que se impuso tratar la cuestión relativa a las incumbencias profesionales de los martilleros y la vigencia de la Ley 9.445, pues el planteo institucional ya tuvo lugar por parte de la Entidad deontológica y resultado adverso en la acción de amparo en cuyo marco se dedujo. No es del caso soslayar que llegó hasta el más Alto Cuerpo de la Provincia, quien expuso amplios fundamentos en sustento de la decisión que adoptara. Ello excluye que pueda pretenderse su reedición en litigios particulares, so pretexto de la defensa del colegiado. Procede resaltar que él mismo, es decir, el propio actor no buscó la intervención de su Colegio Profesional; luego ante el comparendo espontáneo de éste, no se pronunció en ningún sentido, con lo que la cuestión le resulta intrascendente, según surge. –

Como institución le fue permitido y garantizado el acceso a la justicia, prueba de lo cual resultan las instancias ordinarias y extraordinaria recorridas en el amparo, ello a partir del interés colectivo; el resultado adverso obtenido no alcanza a difuminar que el planteo constitucional fue ampliamente meritado. Cabe interrogarse porqué el fallo recaído en este proceso a partir de la demanda del Sr. Mattone, en consonancia con la doctrina judicial sentada por el Tribunal Superior de Justicia y **valoración propia**, exclusiva y atinente a las particularidades del caso y planteos de las partes, implica una ruptura o alteración del “orden jurídico existente...”. La disconformidad que produzca el rechazo de la pretensión individual no altera el orden jurídico, todo lo contrario, lo refuerza pues más allá del tenor, implica el pleno ejercicio de la función jurisdiccional, lo que hace al sistema republicano de gobierno. No corresponde excluir que el Sr. Mattone ha podido ejercer su defensa sin cortapisas de ninguna naturaleza; lo que no puede ni debe asegurarse es el recibo o no de la pretensión invocada.

La trascendencia social y la notoria gravedad institucional que se esgrime, confunde eventual difusión pública de la sentencia con dichos extremos. Si hubo o hay tales, no resultan del fallo de esta Alzada, sino y en todo caso, de la propia Ley 9.445, **sancionada en 2007** y de la sentencia del Máximo Tribunal -2013-, ya que el mismo no es disruptivo con respecto al precedente jurisprudencial. Tiempo suficiente para cuestionarse si el “desorden” no resulta hoy “orden establecido” que ha superado el test de constitucionalidad. Es lógico que toda nueva normativa impacte en las personas que se encuentran comprendidas por ella, ahora bien, el lapso temporal transcurrido desde la sanción es más que suficiente para su asimilación y, esencialmente, **para la adecuación a sus disposiciones**, lo que no hiciera el Sr. Mattone, según se viera. –

La doctrina es conteste en el sentido de que la intervención de terceros debe interpretarse en forma restrictiva ello desde que importa quebrar la bipolaridad clásica actor-demandado. Bajo esa perspectiva deben analizarse los argumentos invocados para obtener dicha participación en la especie. Para justificar el interés que exhibe, la Institución señala que el mismo está dado por la representación de todos los colegiados que ejercen el corretaje. Y, agrega, por el aporte colegial. La exposición es abiertamente forzada y no logra ello disimularse a partir de la misma. Si el Sr. Mattone percibe o no el arancel que pretende, ello no trasciende de su esfera de interés, lejos se encuentra de beneficiar o perjudicar al resto de los colegiados. Si se le denegó el mismo no es sino porque el actor no cuenta con **matrícula profesional habilitante al fin** y, conforme prescribe la Ley 9.445, tal es la que otorga el Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios. De manera que no es la sentencia recaída en esta causa la que “lesiona” el interés del conjunto de martilleros: la sentencia no es sino el resultado de las prescripciones legales vigentes. No es la génesis de la lesión a intereses de los martilleros que pretendan ejercer el corretaje inmobiliario. Es la consecuencia de la legislación vigente. –

Luego, el aporte colegial no se erige en justificación de la participación requerida cuando no hay actividad cumplida en el marco de la profesión que habilita la matriculación en dicho Colegio Profesional. El Sr. Mattone no reclama una suma de dinero sino **por una operación de corretaje inmobiliario**, con el eventual aporte sería a favor de entidad diversa (Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios). Por lo demás, se trata de una cuestión subsecuente: si no tiene derecho a honorario alguno, no hay deuda por aporte. –

En definitiva, no se advierte razón para acceder a lo peticionado por el incidentista, debiendo rechazarse el requerimiento. –

Por ello, y lo dispuesto por el art. 382 C.P.C.-

SE RESUELVE: -

I. Denegar la participación como tercero interesado del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos en las presentes actuaciones. -

II. Imponer las costas al vencido en el litigio incidental (arts. 133 y 130 CPC). -

III. Fijar **provisoriamente** el arancel profesional del Dr. Ignacio Andrés Sabaini Zapata en 4 (cuatro) jus y no hacer igual respecto de los letrados del Colegio Profesional en virtud de lo dispuesto por el art. 26, *contrario sensu*, CA. -

IV. Provéase por Secretaría lo pertinente al recurso de casación incoado por la institución mencionada. -

Protocolícese y hágase saber. -

CARTA de CARA, Delia Ines Rita

VOCAL DE CAMARA

CHIAPERO, Silvana Maria

VOCAL DE CAMARA

Impreso el 11/08/2022 a las 11:09 a.m. por 2-874