



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

JUZGADO C.C.FAM.1A - SEC.1 - SAN FRANCISCO

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 48

Año: 2024 Tomo: 2 Folio: 379-389

EXPEDIENTE SAC: 12726383 - CREMASCO, EDUARDO JOSE C/ NOTI, RENE BELTER - ORDINARIO - COBRO DE PESOS - TRAM.ORAL

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 48 DEL 26/08/2024

SENTENCIA NUMERO: 48.

SAN FRANCISCO, 26/08/2024. **Y VISTOS:** Estos autos caratulados “**CREMASCO EDUARDO JOSE C/ NOTI RENE BELTER – ORDINARIO – COBRO DE PESOS - TRAM.ORAL– EXPTE. N° 12726383**”, que tramitan por ante este Juzgado de Primera Instancia y Primera Nominación en lo Civil, Comercial y Familia a cargo de la Dra. Gabriela Noemí Castellani, Secretaría N° 1, de los que resulta que: **1)** Con fecha 14 de febrero de 2024, comparece el Sr. Eduardo José Cremasco, junto a su letrado patrocinante, Dr. Juan Pablo Becerra, y promueve demanda ordinaria en contra del Sr. Rene Belter Noti, persiguiendo el cobro de la suma de dólares seis mil (U\$S 6.000) más el monto correspondiente al IVA por estar inscripto, con más sus intereses y especial imposición de las costas del juicio, en concepto de honorarios profesionales en virtud de las tareas que desplegó como corredor inmobiliario.-

Manifiesta el actor, que se dedica desde hace mucho tiempo, a los negocios inmobiliarios, siendo corredor público (M.P.04-340), perito tasador (M.P.06-148) y propietario de estudio inmobiliario de sobrada trayectoria y reconocimiento. Expresa que, en el mes de noviembre del año 2022, la Sra. Laura Alejandra Valazza lo contrató en los términos del art. 1345 del

Código Civil y Comercial de la Nación, para que logre la venta de un inmueble sito en calle Urquiza N°879/887, de esta ciudad de San Francisco, Córdoba, cuyo precio fue fijado en la suma de Dolares Estadounidenses Doscientos Mil (U\$S200.000,00).

Continua expresando que, en virtud del corretaje referido, realizó todas las actividades que con diligencia le permitieran conseguir un comprador para el bien referido al precio pretendido.- Con tales esfuerzos, logró llegar a una serie de interesados en el inmueble, siendo el "último" interesado en comprar el inmueble de la Sra. Valazza el Sr. Rene Belter Noti, quien se mostró decidido a cerrar el negocio con premura.- Tal circunstancia fue comunicada a la propietaria del inmueble, Sra. Valazza.- Luego de la comunicación expresada, manifiesta el Sr. Cremasco, que comenzó a recibir evasivas de ambas partes que le dieron "mala espina", para luego anoticiarse informalmente que la compraventa se había concretado sin su intervención.-

En mérito a ello, expresa, que comenzó a reclamar de ambas partes la comisión inmobiliaria correspondiente, la que asciende al tres por ciento (3%) a cargo de cada una de las partes, intimándolos a abonar, en forma extrajudicial, cada uno de ellos, la suma de dólares estadounidenses seis mil (u\$S 6.000,00) en concepto de honorarios profesionales.- No obteniendo respuesta alguna decide recurrir a la justicia.-

Es así como en forma conexas promueve ante éste mismo Juzgado y Secretaría los autos caratulados “**CREMASCO EDUARDO JOSE C/VALAZZA LAURA ALEJANDRA- ORDINARIO – COBRO DE PESOS - TRAM.ORAL- EXPTE. N° 12726382**”, los que se encuentran archivados, atento el desistimiento del actor de la acción en contra de la demandada Laura Alejandra Valazza.-

A los fines de probar el derecho que le asiste, ofrece prueba documental, testimonial, interrogatorio abierto del demandado e informativa.-

2) Dado el trámite de ley, con fecha 29/04/2024 comparece el demandado Sr. Rene Belter Noti, contesta la demanda, niega todos y cada uno de los hechos, y el derecho invocado,

expresando que el actor no realizó la actividad de intermediación que dice haber efectuado. Expresa que en el año 2023 comenzó a buscar inmueble para adquirir a modo de inversión en la ciudad de San Francisco, búsqueda orientada a un local o galpón comercial, para lo cual llamó y consultó diferentes inmobiliarias, incluida la inmobiliaria Noti, propiedad de la Sra. Miryam Noti, hermana del accionado, para conocer con que opciones contaban, si alguna se adaptaba al producto que estaba buscando y cuáles eran los valores de mercado.- Fue así que luego de algunas semanas, es su hermana, Miryam Noti, quien le comunica sobre la posibilidad de un inmueble ubicado sobre Av. Urquiza 879/887 de esta ciudad, que, en principio, se ajustaba a sus pretensiones en cuanto a características y precio.- Que luego de coordinar y concertar la entrega de las llaves del inmueble con la Sra. Mónica Paschiero, junto a su hermana realizaron la primera y única visita al inmueble.- Luego de ello, y tras algunos días de negociaciones, llegaron a un acuerdo con la vendedora sobre el precio y demás condiciones de la operación, concretándose finalmente la venta el día 4 de Agosto de 2023, mediante escritura pública N° 62 autorizada por la escribana Jorgelina Ruax, titular del registro 372 de esta ciudad.-Como corolario, el demandado expresa que el Sr. Cremasco no tuvo ninguna intervención en el negocio inmobiliario entre esta parte y la Sra. Valazza, que justifique el presente reclamo de cobro de honorarios.

En merito a lo expuesto el Sr. Noti, **interpone excepción de falta de acción, y de plus petición.-**

A los fines de fundar sus dichos, ofrece prueba Documental, informativa, testimonial, y libre interrogatorio del actor.-

3) Corrido el traslado al actor de las excepciones opuestas, con fecha 10/05/2024 el sr. Cremasco las contesta.- Y con fecha 13/05/2024 el Tribunal convocó a las partes para el día 23 de mayo del corriente año a las 10:00 horas a la audiencia preliminar prevista en el art. 3 de la Lp. 10.555 -hoy modificado por Ley 10.855.

4) A la audiencia preliminar fijada concurrió el actor: Sr. Eduardo José Cremasco,

acompañado de su letrado patrocinante: Dr. Juan Pablo Becerra; y el demandado Sr. Rene Belter Noti, acompañado de su letrado patrocinante, Dr. Sebastián Clemenz.- En dicha oportunidad, se determinó el objeto litigioso, los hechos reconocidos y controvertidos. Y se realizó un plan de trabajo sobre la prueba ofrecida oportunamente por cada parte.

Respecto de la **prueba ofrecida por la parte actora**, se resolvió admitir la prueba Documental que se describe como:

- a).-Carta documento identificada como CD 931212720 de fecha 17/10/2023;
- b).-Carta documento identificada como CD 94699143 4 de fecha 17/10/2023;
- c).-Carta documento identificada como CD 10528721 5 de fecha 27/10/2023;
- d).-Carta documento identificada como CD 10528721 5 de fecha 17/10/2023;
- e).-Plano del inmueble, en copia simple, provisto por la Sra. Valazza; Matrícula de inmueble N°1266868; Acta de constatación, escritura N°289.
- f) matrícula de martillero y corredor público y constatación notarial de conversaciones telefónicas mantenidas con la Sra. Laura Alejandra Valazza y con el demandado en autos Rene Balter Noti, incorporadas con fecha 16 de mayo del corriente año.-
- g).-Imágenes de "Google Street View" del frente del local comercial sito en calle Urquiza879/887, correspondiente a los meses de agosto del año 2023 y octubre del 2022. Dicha información puede consultarse online y es de público acceso.
- h).- Nota del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba suscripta por su presidente, Sr. Marcelo Rodolfo Prato.
- i).-Consultas online de matriculados en CPI respecto de la supuesta intermediadora, hermana del demandado, Myriam Noti/Notti.
- j).-Consulta online de matriculados en CPMCP respecto de la supuesta intermediadora, hermana del demandado, Myriam Noti/Notti.-

En relación a la prueba testimonial, se admite la declaración testimonial de los Sres. Jorge Rapisarda, Mónica Paschiero y Daniel Juan Angeletti.-

Se admite asimismo el libre interrogatorio del demandado Sr. Noti, en los términos dispuestos por el art. 4 de la ley 10.555, modif. por ley 10.855.

En relación a la prueba informativa, se admite la producción de la que se refiere a La Voz de San Justo, atento encontrarse acompañada como prueba documental la escritura que se solicita al punto 2) de la prueba informativa ofrecida, la parte actora desiste de la misma.

Respecto de la **prueba ofrecida por la parte demandada**, se resolvió admitir la prueba Documental que se describe como: a).- escritura número 62 del 4 de agosto de 2023, autorizada por la escribana Jorgelina Ruax, titular del registro 372 de esta ciudad.-

En cuanto a la prueba informativa ofrecida se ordenó la producción de la ofrecida al Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, para que informe si el actor cuenta con habilitación profesional otorgada por ese Colegio, y en caso afirmativo, fecha de otorgamiento de la misma.- Atento el reconocimiento efectuado por la parte actora, y lo manifestado por la parte actora en la prueba informativa: la parte demandada desiste de la prueba informativa en relación al oficio solicitado a la Escribana Jorgelina Ruax.-

En relación a la prueba testimonial, se admite la declaración testimonial de Miryam Noti, Monica Paschiero y Laura Valazza.

Se admite asimismo el libre interrogatorio del actor, Sr. Cremasco, en los términos dispuestos por el art. 4 de la ley 10.555, modif. por ley 10.855.

Finalmente se fijó la fecha de la audiencia complementaria para el día 02 de julio de 2024 a las 11:00 horas, la cuál fue suspendida por imposibilidad de asistir la parte actora debido a razones de salud, fijándose nuevo día y hora para llevar a cabo la misma el día 26 de julio del corriente año a las 09:30 horas.

5) El día 26 de julio de 2024 a las 09:30 horas, se celebró la audiencia complementaria, que ha sido videograbada (sin constancia por escrito), a la que concurrieron, el actor sr. Eduardo José Cremasco junto al Dr. Rafael Anit, quien solicitó participación de ley en ese acto, y el demandado Sr. Rene Belter Noti, acompañado de su letrado patrocinante, Dr. Sebastián

Clemenz.

En dicha audiencia, se recepitó el libre interrogatorio del demandado sr. Noti.

A posteriori, se llevó a cabo la declaración testimonial de los Sres. Jorge Rapisarda, Mónica Cordero, Daniel Juan Angeletti y Miryam Noti .-

Acto seguido se corrieron los traslados para alegar. Alega en primer término el letrado patrocinante del actor, Dr. Rafael Anit, y luego lo hace el letrado del demandado Dr. Sebastián Clemenz, todo conforme surge de la videograbación que consta en autos.

Finalmente, ambos letrados manifiestan su condición tributaria ante el IVA, siendo el Dr. Anit, Responsable Inscripto y el Dr. Clemenz Monotributista.

6) Al finalizar el debate, se dictó el decreto de autos y quedó la causa en estado de ser resuelta.

Y CONSIDERANDO: **I)** El sr. Eduardo José Cremasco promueve demanda en contra del sr. René Belter Noti persiguiendo el cobro de la suma de dólares seis mil (u\$s 6.000) en concepto de honorarios profesionales por su tarea realizada de corredor inmobiliario con más IVA, gastos y costas, lo que incluye honorarios previstos en el art. 104 inc. 5) de la ley 9459, al señalar que ha intermediado en la venta de una propiedad sita en calle Urquiza N° 879/887 de esta ciudad de la sra. Laura Alejandra Valazza cuyo precio fue fijado en la suma de dólares estadounidenses doscientos mil (u\$s.200.000). El inmueble fue vendido y escriturado a favor del demandado.

A su turno, el demandado sr. Noti comparece, contesta la demanda y alega que el actor no realizó la actividad de intermediación que dice haber efectuado. Que la operatoria de intermediación fue realizada por su hermana sra. Miryam Noti para poder adquirir el inmueble el 04/08/2023 mediante Escritura N° 62 labrada por la Escribana Jorgelina Ruax, RN 372. Interpone excepción de falta de acción. Funda la misma en que el actor no se encuentra matriculado en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios, careciendo de habilitación profesional: También alega defensa de plus petición para cualquier

eventualidad aduciendo que si le correspondiere alguna retribución al actor (hecho que niega) debe estimarse sobre el precio definitivo pagado por el inmueble que figura asentado en la Escritura N° 62 de fecha 04/08/2023 labrada por la Escribana Jorgelina Ruax, titular del RN 372, y en la matrícula dominial adjunta a la demanda. Conforme surge de la copia de la escritura acompañada por la parte accionada al contestar la demanda (documental que no ha sido desconocida por la contraria, tal como consta en el acta de la audiencia preliminar), el precio de venta del inmueble ha sido de \$3.000.000.-

En estos términos ha quedado trabada la Litis.

II) Conforme el racconto efectuado en los vistos, la cuestión a resolver consiste en determinar si, el sr. Eduardo José Cremasco 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 de compra venta del inmueble sito en calle Urquiza N° 879/887 de esta ciudad de propiedad de la sra. Laura Alejandra Valazza que fuera adquirido por el demandado sr. René Belter Noti, según lo previsto en el art. 83 inc. b) de la ley 7191.- De este modo, se dará respuesta a la excepción de falta de acción interpuesta por el accionado.-

III) Previo a adentrarme en el fondo de la cuestión es propicio señalar el marco normativo que involucra el ejercicio de la profesión **de martillero, corredor público y corredor inmobiliario.-**

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

La **Ley Nacional N° 20.266** -actualizada mediante Ley 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.

A nivel provincial, **la Ley Provincial N° 7.191** (sancionada el 30/10/1984), regula 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.

En su art. 11 dispone que: *“**Todos los martilleros y corredores públicos que ejerzan su actividad en el ámbito provincial, deberán inscribirse en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba organismo que ejercerá el gobierno de la matrícula**”*.

La Ley Provincial N° 9.445 (sancionada el 28/11/2007) adhiere a la ley nacional 20.266 y 25.028, previendo la creación de un Colegio Especial a tal efecto, respetando las diferencias ontológicas apuntadas por la doctrina y receptadas por la legislación nacional desde sus inicios.

Dispone en su art. 5: *“El ejercicio de la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba requiere la inscripción en la matrícula en el Colegio Profesional”*.

En base a lo señalado y dado que el actor se encuentra inscripto en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba (conforme documental

acompañada por el propio actor con fechas 16/05/2024 y 22/05/2024), 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° 9445), conforme se ha controvertido.**

Esta temática en relación al ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario ha sido objeto de un extenso debate y tratamiento, discusión que hoy, entiendo, se encuentra concluída.

En efecto, 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 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 7191 pueden ejercer la intermediación inmobiliaria en la Provincia de Córdoba, dado que se trata de una incumbencia profesional que se deriva del título único de martillero y corredor público.

Sobre el particular, y delimitando las diferencias entre las profesiones de martillero y corredor público, y -posteriormente- abordando el corretaje inmobiliario, el TSJ sostuvo: “...*Así las cosas, al iniciar la tarea propuesta nos hallamos con que, ciertamente, los autores al desarrollar y analizar las funciones y el rol que atañe a martilleros y a corredores advierten las diferencias que los distinguen. En efecto, la doctrina destaca que mientras el martillero actúa por mandato o como auxiliar de la justicia, propone las cosas destinadas a la venta haciéndolo a viva voz y en forma pública aceptando sin excepción la mayor oferta; el corredor actúa con más libertad, en forma privada y directamente con el posible comprador. El martillero es la persona que interviene en las subastas o remates, es decir, en las ventas públicas donde la oferta es realizada en forma general y cerrada con aquel que ofrece el mejor precio. Es conceptualizado como ...el que ejerce en forma habitual la profesión de*

subasta o remates, cuya venta es pública, con o sin base, de viva voz, adjudicándole las cosas al mejor postor, mediante un golpe de martillo, acción que determina que la venta se ha producido". Por otra parte, se ha dicho que bajo el nombre de corredor comprende a quien profesionalmente se interpone entre la oferta y la demanda para facilitar o promover la celebración de contratos. Así se expresa *"...es el que media entre el comprador y el vendedor, acercándolos para celebrar el contrato, pero no es él quien concluye la operación, sino las partes, ya que no representa al comitente sino que se limita a poner en contacto a las partes quienes formalizan el contrato"*. No concluye los contratos que interesan a sus clientes -se explica- *"...sino que se limita a promoverlos o facilitarlos; pero su actividad intermediadora constituye el contenido de una prestación que el corredor debe a su comitente en virtud de una relación o de un contrato de mediación o corretaje, distinto y autónomo respecto del contrato de cuya promoción se ha encargado. De tales conceptos luce claro que la actividad del martillero formaliza el contrato de compraventa entre las partes mientras que la del corredor es meramente intermediaria, facilitadora del acuerdo de voluntades. Respecto a este último no existe ni representación ni mandato, son los interesados los que concluyen el contrato. Asimismo vale poner de manifiesto que el martillero ejerce sus funciones en forma pública mientras que las del corredor son fundamentalmente secretas. A la luz de tales consideraciones, cabe colegir, como ha sido motivo de reflexión en la doctrina, que las actividades de uno y otro son bien distintas. Tal distinción se ve reflejada en la legislación...*

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

En lo que respecta al ejercicio del corretaje inmobiliario y su notable importancia dentro de la vida social, la resolución que se examina, destaca que: ***"...En la época actual nadie duda de la trascendencia pública en el quehacer comercial que ha cobrado la figura del corredor inmobiliario en forma específica, en razón de las características, entidad y volumen de la***

actividad que realiza, la que, sin duda, requiere de un control especial e intenso por parte del Estado Provincial, delegado en el ente deontológico. Su rol ha sido definido como quien: ...en forma normal, habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización". **A este respecto se ha dicho que la complejidad de la contratación inmobiliaria, unida al ritmo de la vida moderna ha generado que la casi totalidad de los negocios de compraventa de inmuebles sean fruto de la gestión de un intermediario que, por hacer de esa actividad su profesión habitual, se constituye en un conocedor del negocio. Ese intermediario es el que en primer término asesora al vendedor respecto del precio posible de venta, practicando una tasación ajustada a los valores de mercado y las condiciones de ubicación y mantenimiento del inmueble a ofertar, así como acerca de las modalidades de la operación a realizar en cuanto a plazos para la firma del boleto, para la escritura y entrega de la posesión. De allí se deducen los conocimientos técnicos y alcances que el ejercicio de dicha profesión requieren, así como el alto monto de los contratos en que interviene.**En función de tales notas, la doctrina jurídica viene hace tiempo abordando el estudio de la cuestión del corretaje inmobiliario de un modo particular. A la vez, desde tal concepción, se viene insistiendo en que el corredor inmobiliario debe estar dotado de una legislación y de una colegiación especial: *"...no puede pasar ignorado que el corredor dedicado a la especialidad comentada, debe estar dotado de una preparación muy superior a la del que se dedica a artículos de comercio. La tarea del corredor inmobiliario, en función de venta, no se 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 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 20.266 actualizado por la Ley 25.028 reconoce la competencia provincial para regular el control del ejercicio profesional y lo referido a los colegios profesionales, al señalar que quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Por su parte el art. 33, ap. 2do. de la Ley N.º 20.266 que fuere incorporado por Ley N.º 25.028 dispone expresamente que, quien ejerciere la profesión de corredor, sin tener las calidades exigidas en dicha ley, no tendrá acción para cobrar la remuneración prevista en el art. 37, ni retribución de ninguna especie. Esa exigencia se traslada también a lo dispuesto en la Ley N.º 9.445 en sus arts. 1, 18 y 15, en la medida en que la falta de matriculación en quien desarrolla la actividad propias de los corredores públicos inmobiliarios le hace incurrir en el ejercicio ilegal de la profesión y siendo ello así mal podría pretender el cobro de honorarios que solamente pueden reclamar quienes ajusten su actividad en un todo en consonancia con esa ley . Conforme con los términos el art. 55: Las personas dedicadas en forma habitual al corretaje inmobiliario y que cuenten con matrícula a la fecha de la promulgación de esta ley, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la entrada en vigencia de la misma para adecuar su ejercicio profesional; a su vez en el art. 56 de la misma ley se dispuso que: Por única vez se equipararán los corredores públicos inmobiliarios habilitados para el ejercicio de sus funciones con los egresados universitarios, siempre que a la fecha de sanción de la presente ley estén legalmente constituidos e inscriptos como tales en los organismos estatales pertinente (cfr. "Mattone, Emiliano c/ Centro Comercial Costanera - Ordinario -*

Cobro de Pesos (Expte. n° 2482218/36)”, Sent. N.° 149/15).

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

Sin perjuicio de ello, y a mayor abundamiento, sólo con miras a satisfacer íntegramente las pretensiones del actor, estimo pertinente explayarme sobre el ámbito de actuación, competencias e incumbencias profesionales de quien detenta el título de martillero y corredor público, para lo cual me remitiré al análisis efectuado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y Contencioso Administrativo de Villa María, pronunciamiento confirmado por el TSJ y que se encuentra firme, ante el rechazo del Recurso Extraordinario por la CSJN. El órgano de Alzada, en su Sentencia N° 67 del 14/012/2011, expuso con total solvencia y razonabilidad los siguientes fundamentos: *“En ese ejercicio competencial, la Provincia de Córdoba, al establecer en el art. 1° de la Ley 9445 que: “El ejercicio del corretaje inmobiliario en el territorio de la Provincia de Córdoba, se regirá por las disposiciones de la presente ley”, no ha hecho otra cosa que ejercitar el poder de policía no delegado a la Nación, regulando separadamente a una de las formas posibles de ejercicio del corretaje, para lo cual se encuentra facultada cualquier persona que posea el título universitario de “corredor público” (más allá, si posee o no, en forma conjunta el título*

universitario de “martillero público”). Ello, en la medida de que el “corredor público” se dedique a dicha actividad puntual (esto es, el corretaje inmobiliario), lo que no implica que no lleve a cabo otras formas de corretaje e inclusive la profesión de martillero (a cuyo fin deberá obtener la matrícula habilitante de parte del “Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos”). Es de público y notorio, que esta suerte de “especialización” en determinadas actividades englobadas dentro de una profesión, ha ocurrido en muchas de ellas, que han sido finalmente reguladas separadamente, a través de Colegios Profesionales específicos creados legislativamente (v.gr.: arquitectos, ingenieros, etc., con distintas especializaciones). El corretaje inmobiliario representa una actividad perfectamente diferenciable dentro del corretaje en general, cuya importancia en múltiples aspectos resulta sobreabundante remarcar por constituir materia pública y notoria... En este andamiaje, cabe poner de relieve que en la actualidad el corredor inmobiliario se desempeña en un mercado de amplias dimensiones, de suerte tal que el impacto social que su ejercicio provoca, torna necesaria una regulación específica. En consecuencia, considero que las exigencias que prevé la Ley N° 9445, no aparecen como desmedidas, resultando -por el contrario- ajustadas a los requerimientos vigentes. En efecto, entiendo que resulta razonable la regulación independiente para los corredores inmobiliarios, en virtud de la especificidad de la profesión. Esta concepción ha sido acogida en algunas jurisdicciones, como la de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que dictó en mayo de dos mil siete la Ley N° 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios, también la provincia de Mendoza dictó la Ley N.° 7372 modificada por las Leyes N.° 7622 y 8137, entre otras”.

Cabe agregar, que este mismo criterio fue asumido, de manera unánime por la jurisprudencia local. En este sentido se expidieron la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2° Nom. de Cba. en autos “Mattone Emiliano c/ Centro Comercial Costanera S.A. – Cobro de Pesos (Expte. 2482218/36)”, Sent. N° 147 del 10/11/2016; la Cámara de Apelaciones 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° 142 del 20/12/2013;

la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2° Nom. en autos “Isola, Oscar c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba - Amparo (Expte 5831292)”, Sent. N.° 88 del 26/08/2019; “Urcegui, Gustavo Adolfo c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba – Amparo” (Expte 5689223), Sent. N° 90 del 28/08/2019.-

Y en nuestra sede, la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Cont. Administrativo de San Francisco, en autos “Fonti Hubaide, Roberto Martín c/ Orlandini Muller Catriel y otro – Abreviado – Cobro de Pesos” (Expt. 9854888), Sent.N° 149 del 14/06/2022; autos “Gorgerino, Rubén Ernesto José c/ Gorgerino Hugo Alberto – Ordinario – Cobro de Pesos” (Expte. 3309918), Sent. N° 219, del 26/07/2022.-

Asimismo, la Cámara de Apelac. en lo Civil y Comercial de 1° 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° 9445 (cfr. Auto N° 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).

En este contexto, resulta pertinente destacar que la Ley N.° 9445, **en su art. 58 expresamente dispone**: “Deróganse las disposiciones de la Ley N.° 7191 que se opongan a la presente Ley”.

De ello se deriva, que a partir de la sanción de aquella normativa, todos los que quieran ejercer el Corretaje Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba deben, además de ser mayores de veintiún (21) años o estar emancipados y poseer título universitario habilitante;

inscribirse en la matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios que crea la Ley 9445 y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en los art. 3 y 4 de la presente Ley (según lo disponen los arts. 2 y 5).

Asimismo, crea la nueva ley en su art. 26 un nuevo colegio profesional: el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, el que se presenta como un medio idóneo y proporcionado para el gobierno y control de la matrícula de la actividad de corretaje inmobiliario.

Éste actuará con el carácter, derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público no estatal, conforme a lo dispuesto por el art. 37 de la Constitución Provincial, teniendo su domicilio legal y asiento principal en la Ciudad de Córdoba, con jurisdicción en toda la Provincia de Córdoba.

Dentro de las finalidades y atribuciones que le comprenden a esta entidad, se encuentran (art. 27): defender la actividad profesional, controlar la matrícula habilitante, llevar el registro y ejercer su gobierno; otorgar la habilitación profesional y la credencial correspondiente; recibir el juramento profesional; sancionar su Estatuto y el Código de Ética que regirá la actividad profesional del matriculado, y ejercer la potestad disciplinaria sobre todos los profesionales matriculados.

Así es que tratándose la Ley 9445 de una ley posterior y especial, y con una derogación expresa de la Ley 7191, en lo que se refiere al corretaje genérico, no caben dudas que 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 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° 7191 no están autorizados a intermediar en operaciones que involucren inmuebles.**

En base a todo lo apuntado, y surgiendo de la prueba informativa diligenciada al Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios adjunta con fecha 24/06/2024 que el sr. Eduardo José Cremasco carece de **matrícula habilitante como corredor público inmobiliario** corresponde rechazar su pretensión de cobro de comisión.

Insisto, al no encontrarse habilitado el sr. Cremasco para ejercer la actividad **como corredor público inmobiliario, lisa y llanamente no debe intervenir en el negocio de compraventas de inmuebles, tal como se endilga; y mucho menos reclamar judicialmente el cobro de sus honorarios de una actividad que ejerce de manera ilegal.**

El corretaje es una profesión reglamentada y las disposiciones que rigen su desempeño son de orden público (C.Nac.Com, Sala B 19/11/71). Es una profesión reglada autónomamente requiriéndose matriculación para su ejercicio.-

Por lo que carece de legitimación procesal para reclamar cualquier pago de comisión inmobiliaria por tareas de intermediación, y si pretende el reconocimiento judicial al cobro de sus honorarios deberá estar inscripto en el Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios.

El corretaje inmobiliario es un oficio ejercido bajo el control del Estado cuyas normas son principalmente de orden público, y otorgar acción para el cobro de la comisión al no matriculado sería tanto como permitir demandar por el pago de honorarios médicos a quien no tiene título habilitante y ejerce ilegalmente la profesión, o a quien trabaja como abogado sin serlo o quien siendo abogado no está matriculado. Quien intermedió sin ese recaudo no actuó con arreglo a derecho, dicho esto con prescindencia de su buena o mala fe, toda vez que no

podía ignorar que el negocio celebrado respondía al ejercicio de una profesionalidad reglamentada.

Todos los argumentos vertidos en el alegato del actor respecto a la equiparación brindada por la ley 7191 de colegiarse todas las personas que ejercían la profesión de comisionista a la fecha de creación del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos, tal como es el caso del actor, carece de sustento jurídico en la actualidad para el supuesto de autos de hacerlo extensivo a la colegiatura exigida por los corredores inmobiliarios, lo que llevaría a desconocer la existencia normativa actualmente vigente.

Por todo lo expuesto y, siendo el corretaje inmobiliario una actividad “reglamentada”, cuya matriculación es obligatoria siendo inexcusable el error o desconocimiento del derecho, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de acción, lo que conduce al rechazo de la demanda. Ante este resultado se vuelve innecesario tratar la excepción de plus petición.

IV)Independientemente del rechazo de la demanda por el acogimiento de la excepción de falta de acción, pretendo ampliar la respuesta al actor respecto a la intermediación inmobiliaria, verificando si efectivamente el negocio jurídico de compraventa celebrado entre la titular registral del inmueble sra. Valazza y el comprador aquí demandado sr. Noti obedeció a su actuación.

En la audiencia complementaria se presentaron como testigos los sres. Jorge Rapisarda, Mónica Cordero, Daniel Juan Angeletti y Miryam Noti.

Analizando los dichos de los mismos, ha creado mayor convicción en la suscripta el testimonio de la sra. Cordero por ser la persona que administra los bienes inmuebles de la sra. Valazza en la ciudad de San Francisco. La sra. Valazza está casada con un primo hermano de la testigo. La sra. Cordero relata que en ocasión de la venta del inmueble de calle Urquiza 879/887 de esta ciudad, le coloca un cartel de dueño vende y el celular de la testigo para que se puedan comunicar con ella ya que la sra. Valazza vive en Chubut. Por orden de la sra. Valazza la testigo lo ofrecía a personas e inmobiliarias. El sr. Cremasco aparece porque al

lado del inmueble en cuestión había otro inmueble que también estaba a la venta. El precio de venta y el negocio es cerrado por la dueña sra. Valazza, Cremasco tenía ese cliente, se llevaron los papeles a la escribanía pero la venta de ese otro inmueble se cayó, se desistió, no se llevó a cabo. Entonces, el sr. Cremasco como vio su cartel del inmueble, se ofreció a vender el inmueble de este juicio como las otras inmobiliarias. Con posterioridad el sr. Cremasco también lo oferta a la venta. Saca el cartel que la testigo había puesto, y Cremasco pone el de él con sus datos. El sr. Cremasco no volvió a poner el cartel que había puesto la testigo. Pero ello no significó exclusividad de Cremasco. Quien quisiera exhibir el inmueble a la venta, le pedía la llave a la testigo para mostrarlo. La única llave del lugar, la tenía ella. Ella no sabe quien es el cliente de la persona que exhibía el inmueble. Después se la devolvían a la llave. Que aparte de ella, también podían verlo otras personas, incluso la sra. Miriam Noti le pidió las llaves en varias oportunidades y después se las devolvía, por haber tenido comunicación directa entre la sra. Valazza y la sra. Noti. Ella no sabe porqué el sr. Cremasco podría tener llave del inmueble, porque ella solamente tenía llave, ni el plano del inmueble, porque ella no tenía plano, aunque yendo a la Municipalidad cualquier persona puede tener acceso a los planos.

Con posterioridad la testigo sra. Noti (quien es hermana del demandado) dijo que le pasaron datos de que el inmueble en donde antes era Litoral Aberturas estaba a la venta y se comunicó directamente con la sra. Valazza. Que ella también se dedica a la actividad inmobiliaria desde el 2018 teniendo matrícula de martillero y su hijo tiene matrícula de corredor inmobiliario.

Los demás testigos en general reconocen la existencia del cartel del sr. Cremasco en el inmueble en venta. Si bien el sr. Rapisarda dijo que un día sin precisar fecha aproximada ni hora vio en el inmueble al sr. Cremasco y al sr. Noti, testimonio que se halla impugnado por la parte demandada en su alegato, ello por sí solo no prueba que el sr. Cremasco haya sido el intermediario de la operatoria, ante los testimonios antes reseñados.

Se acompañaron con la demanda, fotografías y además constatación notarial efectuada por la

Escribana Gabriela B. Gianoglio, Adscripta al RN.315 con fecha 25/07/2023 en donde se certifica la existencia en el inmueble sito en Av. Urquiza 879/887 de esta ciudad de un cartel que dice Vende Eduardo Cremasco. Lo que refrenda la veracidad de la existencia del cartel al que han aludido los testigos.

Sin embargo, no puede afirmarse sin hesitación que la operatoria inmobiliaria realizada por la dueña del inmueble sra. Valazza y el comprador sr. Noti haya obedecido al actuar del sr. Cremasco, si bien puede afirmarse que el sr. Cremasco lo haya ofrecido a la venta. Pero aquí, la comisión de la intermediación inmobiliaria no se genera por el ofrecimiento sino por la concreción del negocio.

Se ha expedido la jurisprudencia: *“Una de las condiciones requeridas para que se origine el derecho del corredor al cobro de una retribución consiste en que se configure una relación de causalidad entre su gestión de mediación y la conclusión del negocio buscado por los interesados”* (cfr. CNac. Com., sala A, 28/2/95, "Núñez Méndez, Estrella S.R.L. v. De Basile, Amalia R. I.", LL 1996-B-251, con nota aprobatoria de Solari Costa, Osvaldo, "Nexo de causalidad en la intervención del corredor", LL 1996-B-251). Vale decir entonces que para hacerse acreedor de la comisión que autoriza la ley que rige la profesión no alcanza con acreditar haber concretado cualquier gestión (informar la existencia de un lote, ofertarlo, visitarlo, etc.) sino que resulta menester probar que la misma fue la causa eficiente del negocio concertado entre las partes. Ambas condiciones son de ineludible cumplimiento para justificar el cobro de la comisión (cfr. Esper, Mariano, “El corretaje en la jurisprudencia de la Corte Suprema”, en Armella, Cristina N., “Máximos Precedentes. Contratos”, 1ª ed., t. 3, LL, Bs. As., 2014, p. 175/176).

Por el contrario, sin impugnación alguna respecto al testimonio de las sras. Cordero y Noti por parte del actor, ha quedado demostrado que la sra. Noti se comunicó con la sra. Valazza y coordinó las tratativas que culminaron en el negocio jurídico que se analiza.

Es por ello, que aún cuando hubiera estado registrado como corredor inmobiliario el sr.

Cremasco no probó que él fue el intermediario en la concreción del negocio, lo que ameritaría también el rechazo de la acción.

V) COSTAS. Atento el resultado obtenido, el principio objetivo de la derrota, las costas deben imponerse al actor sr. Eduardo José Cremasco por resultar vencido (art. 130 del CPC).

Honorarios. Los honorarios del letrado del demandado se regulan tomando como base el monto demandado (u\$s 6.000 mas IVA (21%), lo que hace u\$s7.260) sobre el que ejerció la defensa, con más los intereses de uso judicial para las operaciones en moneda extranjera (8% anual) desde la fecha de demanda (14/02/2024) y hasta la fecha de esta resolución. El monto obtenido es de u\$s.7.568,70.- Dicha suma se convierte a moneda de curso legal tomando el valor del día de la fecha de dólares estadounidenses tipo vendedor según cotización del Banco Nación Argentina (www.bna.com.ar) (\$967,50), lo que resulta la suma de \$7.322.717,25.- Sobre dicha base regulatoria se aplica el 22,5% previsto en el art. 36 inc. a) de la ley 9459 (\$1.647.611,38).

Los honorarios de los letrados del actor se regulan sobre la misma base regulatoria, aplicando el 20% previsto en el art. 31 inc. 1) de la ley 9459, sobre el 22,5% previsto en el art. 36 inc. a) de la misma ley (\$329.522,27), pero siendo inferior al mínimo legal de 15 jus previsto en el art. 36 de la ley 9459 (valor jus actual \$27.269,63) debe regularse este monto.

Debe distinguirse la tarea efectuada por el Dr. Juan Pablo Becerra en función del art. 45 inc. 1), 2) y 3) y la tarea efectuada por el Dr. Rafael Anit que participó en la producción de la prueba de libre interrogatorio del demandado y testimoniales llevadas a cabo en la audiencia complementaria más el alegato final. (art. 45 inc. 3 y 4). Es por ello que de la regulación efectuada al Dr. Becerra le corresponde el 70% y al Dr. Anit el 30% restante. Al Dr. Anit debe agregársele IVA al ser responsable inscripto.

Por todo ello y las normas legales citadas, **RESUELVO: 1)** Rechazar la demanda de cobro promovida por el sr. Eduardo José Cremasco en contra del sr. René Belter Noti.

2) Imponer las costas al actor en su condición de vencido.

Regular en forma definitiva los honorarios profesionales del Dr. Sebastián Clemenz en la suma de pesos un millón seiscientos cuarenta y siete mil seiscientos once con treinta y ocho centavos (\$1.647.611,38).

Regular en forma definitiva los honorarios profesionales del Dr. Juan Pablo Becerra en la suma de pesos doscientos ochenta y seis mil trescientos treinta y uno con once centavos (\$286.331,11)

Regular en forma definitiva los honorarios profesionales del Dr. Rafael Anit en la suma de pesos ciento veintidós mil setecientos trece con treinta y tres centavos (\$122.713,33) con más la suma de pesos veinticinco mil setecientos sesenta y nueve con ochenta centavos (\$25.769,80) en concepto de IVA. Protocolícese, hágase saber y dése copia.

Texto Firmado digitalmente por:

CASTELLANI Gabriela Noemi

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2024.08.26