



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

JUZGADO 1A INST CIV COM 42A NOM

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 47

Año: 2025 Tomo: 1 Folio: 262-272

EXPEDIENTE SAC: 9988656 - COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA

PROVINCIA DE CORDOBA C/ REYNA NOVILLO, ENRIQUE RAMON - ORDINARIO - TRAM.ORAL

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 47 DEL 07/04/2025

SENTENCIA

Córdoba, lunes 7 de abril de 2025.-

Y VISTOS:

Estos autos caratulados "**COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PÚBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA C/ REYNA NOVILLO, ENRIQUE RAMÓN – ORDINARIO – TRAM. ORAL - Nº 9988656**", de los que resulta que:

Mediante escrito de fecha 20/4/2021 el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, a través de sus representantes Sras. Virginia Noemí Manzotti y María Gabriela Bertolino, en sus caracteres respectivos de Presidente y Secretaria del Directorio de la

entidad, junto con suabogado apoderado Dr. César Mariano Briña, y con el patrocinio letrado de los Dres. María Victoria Castellino y Nicolás A. Bergessio, promueve demanda en contra del Sr. Enrique Ramón Reyna Novillo pretendiendo que se le ordene a este: 1) Cesar en la actividad de corredor público inmobiliario que dice el mismo desarrolla de modo irregular en el domicilio sito en calle Luis de Tejeda n° 4208 de esta ciudad de Córdoba, o en cualquier otro domicilio de la Provincia de Córdoba, utilizando como nombre comercial Inmobiliaria Reyna Novillo, o cualquier otro que pretenda utilizar; y 2) Abstenerse de publicitar ese tipo de servicio profesional, en ambos casos, por incumplir con las previsiones de la ley provincial 9445; con costas. Relata que conforme a dicha normativa el corretaje público inmobiliario en el territorio de la Provincia de Córdoba se rige por sus disposiciones y el interesado en ejercer dicha actividad debe poseer título habilitante y encontrarse matriculado por ante la entidad actora (arts. 1 y 2). Que conforme al art. 37 de la Constitución Provincial y al art. 27 de la ley 9445 dicho Colegio tiene a su cargo el gobierno y el control de la matrícula habilitante; su patrimonio se compone de los aportes que realizan los matriculados (art. 29), cuya exigencia es una carga natural y necesaria. Que del cumplimiento de estos últimos se sustrae toda persona no matriculada (art. 18). Que ha constatado el ejercicio irregular de la profesión de corredor público inmobiliario, por parte del demandado, en el local ubicado en calle Luis de Tejeda n° 4208 de esta ciudad, conforme surge de la documentación que adjunta. Que intimó al Sr. Reyna Novillo a dar cumplimiento a la ley 9445 en reiteradas ocasiones, pero que este ha hecho caso omiso. Que todos los corredores públicos inmobiliarios desde el año 2007 debieron someterse a la ley 9445, que remarca la especificidad de

la profesión. Que en los inicios del corretaje no se requería de una profesión, pues se trataba de un auxiliar de comercio, conforme lo reglaba el derogado Código de Comercio, siendo en este marco que la Provincia de Córdoba dictó la ley 7191 (19/11/1984), por la cual se creó el Colegio Profesional y reguló profesiones tales como la de Martillero, Corredor Público y Corredor Público Inmobiliario (art. 18). Que de esta normativa surge que corredor público y corredor inmobiliario no son lo mismo, pues de lo contrario no hubiese tenido necesidad de aclarar expresamente que el Colegio de Martilleros ejercerá el contralor de la actividad de las personas dedicadas al corretaje inmobiliario, ni de regular a esta materia separadamente y de manera específica (Título IV –Actos Profesionales, Capítulo II –Corretaje Inmobiliario, arts. 18 a 24), lo cual es así pues hay una clara diferencia en el objeto de ambas actividades. Que dicha ley fue derogada por la actual, sancionada el día 28/11/2007 y promulgada el 14/12/2007 (B.O. 19/12/2007), y que pesar de no existir una enunciación de los artículos que se oponen a la nueva, debe entenderse que derogó el Capítulo II denominado Corretaje Inmobiliario del Título IV denominado Actos Profesionales, y que los matriculados bajo la anterior ley 7191, de acuerdo al art. 10 incisos b) y c) de dicho cuerpo legal, no pueden ejercer la actividad del corretaje público inmobiliario, por ser la actual 9445 ley especial y posterior. Que teniendo derechos y obligaciones, funciones e incumbencias marcadas por la ley, exclusivas y excluyentes, no pueden realizar la actividad otros profesionales como abogados, escribanos, contadores, martilleros y corredores públicos; al igual que establecen otras numerosas Provincias de nuestro país, que han dictado leyes análogas (como Chaco ley 5799; Entre Ríos ley 9739; Misiones ley I-152; Salta ley

7629 <teniendo esta última la particularidad de que regula simultáneamente al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos y al Colegio Único de Corredores Inmobiliarios, ambos de la Provincia de Salta, en situación análoga a la de la Provincia de Córdoba, con la diferencia de que en esta los dos Colegios se encuentran contemplados en leyes diferentes 7191 y 9445>; Santiago del Estero ley 5414; Tucumán ley 7455; Mendoza ley 7372, modificada por leyes 7622 y 8137; CABA ley 2340; San Juan ley 8217; Santa Fe ley 13.154. Que consecuentemente no es optativo para el profesional en qué Colegio matricularse, ya que estos tienen carácter de persona jurídica pública no estatal, creados por ley, que no tienen carácter asociativo, de donde no puede haber dos colegios profesionales con las mismas incumbencias profesionales. Que desde la sanción de la ley 9445 existe un solo colegio profesional que habilita el ejercicio del corretaje público inmobiliario y que así lo ha resuelto unánimemente la jurisprudencia cordobesa en numerosos precedentes con motivo de acciones promovidas por el propio Colegio de Martilleros, en cita a la que se hace remisión por necesidad de concisión, celeridad y economía procesal. Que el mismo Código Civil y Comercial de la Nación exige para la conclusión del contrato que el corredor esté habilitado para el ejercicio profesional del corretaje (arts. 1341, 1345 y 1346). Que la tipificación del contrato de corretaje no vino a eliminar la obligación de estar matriculado para el ejercicio de la profesión, sino lo contrario, por lo que se rechaza la actuación como corredores de sujetos que no se encuentran matriculados como tales, aunque la norma no lo indique directamente, sino que ello surja de examinar el recorrido legislativo de este artículo 1346 inciso “b”, que inicialmente en el Proyecto del CCCN validaba esa hipótesis, luego ser

modificado en su tratamiento. Que esta esencial modificación evitó que la nueva ley ofreciera una fractura sin precedentes en nuestro derecho respecto a los requisitos legales exigidos para ejercer el corretaje, que hubiera resultado pernicioso para esa profesión en general y para ciertas modalidades de corretaje en particular <como el inmobiliario, inmobiliarias y agentes inmobiliarios>. Que algunos antecedentes de la exigencia de matriculación para actuar como corredor vienen del Código de Comercio y del Decreto Ley 20.266/1973 de Martilleros, y que luego de su reforma por la ley 25.028, se exigió que el corredor debiera inscribirse en la matrícula para ejercer la actividad, penalizándose esa omisión con la imposibilidad de reclamar retribución por su labor de intermediación (arts. 89 CC y 33 DL citados). Que así todas las normas que reglamentaron la actividad del corredor en general o de alguna modalidad de corretaje en particular, imponen la matriculación obligatoria para desempeñar la profesión. Que contrariamente a esa tradición legislativa, el art. 1346, inc. b), del Proyecto antes de su modificación en el Congreso de la Nación por el texto que comenta, determinaba que si el corredor no estaba inscripto, el contrato de corretaje quedaba perfeccionado por pacto expreso por escrito que sólo obligaba a la parte que lo había firmado, lo cual era contrario a la tradición legislativa en la materia de ciento cincuenta años. Que por tanto el nuevo texto legal establece que la actividad de corretaje sólo puede ser desempeñada por corredores matriculados <arts. 32 y 33, Decreto Ley 20.226/1973, y 77, ley 24.441, vigentes>, por lo cual los requisitos para ser corredor y ejercer el corretaje son: mayoría de edad, inexistencia de inhabilidades, título universitario y matriculación, lo que no cumple el demandado. Que a ello se suma que no se ha producido la invasión de

facultades delegadas a la Nación, pues no debe confundirse el contrato de corretaje regulado por el CCCN, con el control del ejercicio de la actividad de intermediación de inmuebles (corretaje inmobiliario), que compete a las leyes provinciales en ejercicio del poder de policía local. Que entonces el corretaje inmobiliario es una actividad perfectamente diferenciable del corretaje genérico, cuya importancia pública y notoria torna razonable que haya dado lugar a una regulación independiente. Que la ilegalidad de la conducta del demandado supone un claro perjuicio patrimonial a la entidad, y también porque se sustrae al poder disciplinario que obligatoriamente debe ejercer, a lo que añade la apariencia brindada a terceros en cuanto a cartelera, publicaciones en páginas web como inmobiliaria, todo lo cual genera inseguridad jurídica. Que la exteriorización de una supuesta calidad profesional para intermediar en materia inmobiliaria es idónea para generar perjuicios actuales o eventuales tanto a la sociedad en su conjunto, como a potenciales clientes de operaciones inmobiliarias, y a corredores públicos profesionales por competencia desleal. Ofrece prueba. Plantea el caso federal.-

Por decreto de fecha 5/5/2021 se admite formalmente la demanda y se le imprime el trámite que estatuye la ley foral.-

Mediante escrito del 11/11/2021 comparece el demandado, Sr. Enrique Ramón Reyna Novillo, con el patrocinio letrado de la Dra. Sylvia Elena Bucai.-

Por decreto del 17/3/2022 se ordena correr traslado de la demanda.-

Mediante escrito de fecha 11/4/2022 el demandado, con el patrocinio letrado agregado del Dr. Lisandro Jorge González, contesta el traslado de la demanda, planteando inicialmente la excepción de incompetencia y

seguidamente inconstitucionalidad de la ley 9459. Aduce que lo que esta normativa regula es una profesión (Corredor Público Inmobiliario) y no una actividad, o en todo caso la actividad derivada de dicha profesión, por lo que las competencias o incumbencias propias de cada título y profesión emergen de las correspondientes currículas de las universidades que expiden los primeros. Que por ello no existe inconveniente en que estas dos profesiones puedan compartir competencias, en la actividad de intermediación inmobiliaria, conforme al art. 37 de la Constitución Provincial <que transcribe>. Que la ley 9445 crea un Colegio Profesional (Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios) para el gobierno de la profesión de corredor público inmobiliario, que es otra profesión, la cual por imperio del art. 42 de la ley nacional 24.521 comparte un ámbito de actuación con la profesión de Martillero Corredor Público. Que lo anterior implica que el colegio creado por la ley 9445 sólo puede ejercer el control de la actividad de dicho título y de dicha profesión, pero no tener injerencia en la otra profesión referida. Que la ley objetada viola el principio de jerarquía normativa instaurado por el art. 31 de la CN y los arts. 29 y 42 de la citada ley 24.521. Que el mismocriterio de primacía jerárquica recepta el art. 16 de la Constitución de Córdoba. Que así entonces y según su entendimiento, su actividad profesional es plenamente regular, porque las competencias o incumbencias profesionales surgen del título y no de la ley de colegiación. Que la carrera universitaria de Martillero Corredor Público no es de interés público, como también sostuvo el Ministerio de Educación con fecha 26/7/2018, por lo que queda encuadrada en el art. 42 de la ley 24.521 y partir de ello son las universidades las que otorgan el título y determinan las competencias

profesionales respectivas. Que de tal premisa se deriva la prohibición a las provincias para determinar las incumbencias profesionales y menos aún de los Colegios profesionales, como pretende el colegio actor, y en tal sentido la aplicación de la ley en cuestión afecta el ejercicio de su actividad de intermediación inmobiliaria. Que cabe en tal sentido preguntarse si una ley provincial puede establecer que un abogado no pueda ejercer por ejemplo, la rama laboral, respondiendo que tiene la sensación de que ello no es posible, y que por lo tanto aquella es inconstitucional. Que de tales circunstancias se colige que quien detente el título puede ejercer todas las competencias que se deriven del mismo, sin que los colegios profesionales como el accionante, ni las autoridades provinciales <incluidos los jueces>, puedan retacearlas, restringirlas, limitarlas ni eliminarlas. Agrega que la normativa impugnada atenta contra el derecho de propiedad (art. 17 CN) y el de ejercer toda industria lícita (art. 14 CN), ya que obliga a otros profesionales diferentes (MCP) a matricularse también en otra entidad profesional (C.C.I), teniendo en cuenta que el Decreto P.E.N. N° 2293/92 prohíbe la doble matriculación. Precisa que el art. 58 de la referida dispone la derogación de las disposiciones de la ley 7191 que se opongan a la misma, lo que no abarca a toda la ley, siendo que ambas se originan en la delegación del poder de policía sobre las profesiones que tiene el Estado Provincial. Que por tanto, al existir dos profesiones (MCP y CPI) que tienen como incumbencia profesional la intermediación inmobiliaria, la actividad sin matrícula de MCP o de CPI se torna ilegal, por lo que el citado art. 58 permite a ambas entidades profesionales un control sobre el ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria, como incumbencia propia de ambos títulos universitarios. Que así, lo que antes era potestad exclusiva

de la entidad creada por ley 7191, a partir de la ley 9445, hoy pasa a ser compartida con la demandante. Que asimismo el citado art. 58 también derogó transitoriamente la exclusividad de la entidad profesional creada por ley 7191 de matricular a profesionales con título MCP, por un período de 180 días a contar desde su vigencia, permitiendo a quienes tenían título de MCP y estuvieren matriculados bajo ley 7191, poder matricularse dentro de ese período como equivalentes a quienes tienen título de CPI. Que esa opción habilitada por la ley era razonable, por cuanto hay muchos MCP que sólo ejercen la intermediación inmobiliaria, y al momento de su dictado no había muchos egresados con título de CPI, con lo cual facilitaba el funcionamiento inicial de este nuevo colegio profesional, el aquí demandante. Que la Resolución N° 1254/18 del Ministerio de Educación de la Nación dispone: Art. 1°.- Determinar que los alcances del título son aquellas actividades, definidas por cada institución universitaria, para las que resulta competente un profesional en función del perfil del título respectivo sin implicar un riesgo directo a los valores protegidos por el artículo 43 de la Ley de Educación Superior.; Art. 2.- Definir que las actividades profesionales reservadas exclusivamente al título fijadas y a fijarse en acuerdo con el Consejo de Universidades, son un subconjunto limitado dentro del total de alcances de un título, que refieren a aquellas habilitaciones que involucran tareas que tienen un riesgo directo sobre la salud, la seguridad, los derechos, los bienes o la formación de los habitantes.; Art. 3°.- Establecer que la fijación de las actividades reservadas profesionales que deban quedar reservadas a quienes obtengan los títulos incluidos o que se incluyan en el régimen del artículo 43 de la Ley de Educación Superior, lo es sin perjuicio de que otros títulos incorporados o

que se incorporen a la misma puedan compartirlas; con lo cual queda claro que pueden existir carreras profesionales que compartan incumbencias profesionales, como en el caso Martillero Corredor Público y Corredor Público Inmobiliario, existiendo por ende dos colegios profesionales. Que nadie puede menoscabar las incumbencias profesionales de un título profesional, tal el caso de los ingenieros y los arquitectos que comparten la incumbencia de realizar planos. Niega en consecuencia todos los hechos y el derecho invocados por la parte actora, solicitando el rechazo de la demanda, con costas. Ofrece prueba. Plantea el caso federal. Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo de su postulación jurídica, a todo lo cual también se hace remisión por necesidad de concisión.-

Con fecha 30/10/2024 se celebró la audiencia preliminar, en la que debido a la falta de acuerdo conciliatorio entre las partes, se dispuso la apertura a prueba de la causa y el Tribunal proveyó todas las medidas conducentes para la producción de la ofrecida por ambas partes.-

El día viernes 4/4/2025 tuvo lugar la audiencia complementaria, en la cual se receptó la prueba testimonial y los alegatos de las partes, dictándose seguidamente el decreto de autos para resolver en definitiva, tal como surge de la video grabación pertinente que consta incorporada en el SACM.-

Y CONSIDERANDO:

I. La litis y el derecho aplicable

En la especie, se promueve acción mediante la cual la entidad accionante pretende el cese de la actividad profesional del demandado por considerar que no se ajusta a la normativa local vigente de matriculación obligatoria que invoca.-

La parte accionada plantea justamente la inconstitucionalidad de dicha

normativa, aunque también al mismo tiempo repele la acción incoada en su contra, aduciendo la improcedencia de la pretensión jurídica de la parte actora, en base a los argumentos que vierte en su escrito de responde, que quedaron ya relacionados en la parte introductoria que antecede.-

Cuadra puntualizar que la cuestión de competencia referida, por haber sido planteada como excepción de artículo previo, ya se encuentra resuelta < Auto N° 347 de fecha 10/6/2022, al cabo del pertinente dictamen del Ministerio Público Fiscal>.-

Dados entonces los restantes términos de la litis así sucintamente expuestos, queda claro que el conflicto debe ser resuelto por aplicación de la norma legal invocada por las mismas partes, luego de evaluado el planteo de inconstitucionalidad de la misma al cual se ha hecho referencia.-

II. La prueba y los alegatos

En la audiencia complementaria se recibió una sola prueba que es la declaración testimonial del Sr. Lucas Javier Péndola, quien es actualmente el presidente de la entidad accionante y por tanto su representante legal, tal como ha quedado de manifiesto en el decreto dictado por el Tribunal con fecha 1/4/2025. No obstante la impugnación, la única pregunta que le fue formulada al testigo es por su profesión y titulación universitaria, a lo que el mismo respondió que es arquitecto y también corredor público inmobiliario, recibido de este último título en la Universidad Empresarial Siglo 21, hace 6 o 7 años.-

Seguidamente se recibió el alegato de la parte actora <ver y escuchar la video grabación pertinente desde el minuto 5:32>, que reiteró los términos de su demanda, en el sentido de que el demandado reconoció ejercer la actividad aludida de corretaje inmobiliario bajo la legislación anterior que

hoy se encuentra expresamente derogada por la ley 9445. Pidió que el testimonio de su propio presidente y representante legal, Sr. Péndola, no fuera valorado, por la condición que el mismo ostenta, pero al mismo tiempo reconoció que tal elemento de prueba era absolutamente intrascendente para la causa, y postuló que la cuestión litigiosa era de puro derecho. Señaló asimismo que el TSJ había dictado cuatro fallos sobre el tema, siendo el último de ellos en la causa “Prato”, al rechazar un recurso de casación. Explicó que pretende compeler al demandado a matricularse en su entidad, porque así corresponde conforma a la ley 9445 y porque esta le impone el deber de ejercer el control de la actividad. Solicitó finalmente y en definitiva, que se admite su demanda.-

A continuación <minuto 11:40> presentó su alegato el demandado, sosteniendo que el colegio demandante sólo puede imponer sanciones administrativas y formular denuncias penales, pero no accionar por cese de la actividad como hace en este proceso judicial. Citó nuevamente el caso “Peiretti” del fuero contencioso administrativo, donde dice que debiera ventilarse esta causa, según Auto N° 63 del 24/5/2024, porque el contralor del ejercicio de la matrícula es un poder público estatal delegado a la entidad rectora de la actividad, lo que no resulta de competencia del fuero civil y comercial, siendo que está involucrado el derecho público. Hizo valer su título profesional y adujo haberse inscripto en 1985 conforme al entonces vigente Código de Comercio, como corredor público, que es una profesión genérica, más amplia que el acotado corretaje inmobiliario, porque comprende también la hacienda, acciones y otros bienes, además de los inmobiliarios. Argumentó que el caso “Prato” invocado por la parte actora, no tiene nada que ver con el presente y que por ello no resulta aplicable a

este proceso judicial, ya que allí no se perseguía el cese de la matriculación. Invocó también la cosa juzgada administrativa que le otorga derechos adquiridos desde 1985 en el ejercicio regular de su profesión. Alegó asimismo que el daño invocado por la parte actora es potencial y no concreto, siendo que no existe responsabilidad sin daño. Por otra parte, planteó que la acción está prescripta, conforme al precedente “Colegio Profesional c/ Vázquez Cuesta, Pablo Javier” <de la Cám. 1° Civ. Com. Cba., Sentencia N° 60 del 14/6/2022>, porque desde la sanción de la ley 9445 han pasado casi 15 años. Citó también un precedente de primera instancia en sustento de su postulación jurídica <”Colegio Profesional c/ Pinto”>, para terminar diciendo que está habilitado para el ejercicio de su profesión conforme a la ley 7191.-

III. El planteo de inconstitucionalidad

De entrada nomás, cuadra decir que este planteo impugnatorio <de la validez constitucional de la ley provincial 9445> resulta palmariamente contradictorio e incongruente con el resto de los argumentos defensivos levantados por la parte demandada, porque si según su tesitura jurídica el organismo accionante carece de potestad según dicha ley para pretender el cese de su actividad, y al mismo tiempo sostiene la corrección de su matriculación anterior en otro colegio profesional y con ello el ejercicio legal de su profesión conforme a la ley 7191 en la parte no derogada por la nueva legislación, no se visualiza cuál sería la lesión a sus derechos fundamentales que invoca, y tampoco lo ha demostrado en modo alguno. Además, invoca una prescripción de la acción que se fundamenta, precisamente, en el transcurso del tiempo desde la sanción de la misma ley cuya inconstitucionalidad predica.-

Antes bien y según lo señalado precedentemente, queda en evidencia que el

propio demandado se apoya en la validez de la ley 9445 para sustentar su propia defensa jurídica, y de allí que en rigor de verdad y en sustancia, la tacha de inconstitucionalidad que intenta luce vacua de contenido y carente de sentido, es decir, abstracta.

De todos modos, la validez constitucional de la ley 9445 ha quedado convalidada por el TSJ en la causa rotulada “*Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba c/ Provincia de Córdoba s/ Amparo. Recurso directo*”, al quedar firme el rechazo del recurso extraordinario federal que se había interpuesto, tal como lo señala un precedente de Alzada aquí citado (*vide*, Cám. 2° Civ. Com. Cba., Sentencia N° 109 del 23/9/2021 en autos “*Prato, Marcelo Rodolfo Gustavo y otros c/ Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba <Ley 9445> - Amparo <Ley 4915> - Expte. N° 6493561*”), que a su vez reproduce otros < “*Urcegui, Gustavo Adolfo c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, Amparo - Expte. N° 5689223*”, “*Ísola, Jerónimo Oscar c/ Colegio de Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba - Expte. N° 5831292*”>.-

Por tales motivos, el planteo debe ser desestimado.-

IV. Análisis del caso. La solución

Como prolegómeno necesario debe ponerse de manifiesto que la parte demandada no opuso la excepción de prescripción en tiempo oportuno, vale decir, en su escrito de contestación de la demanda <en el que sí se encargó de oponer otra excepción diferente y de plantear la inconstitucionalidad de la ley que invoca la parte accionante>, por lo que su mención en el alegato es tardía y, por tanto, extemporánea.-

Esto significa que el tema de la prescripción no integra la litis y que, por lo

tanto, resulta ajeno al pronunciamiento que el Tribunal debe dictar en esta oportunidad para resolver este concreto y específico litigio judicial.-

Sentado lo anterior, corresponde ahora y entonces, adentrarnos en el meollo del conflicto el cual, como se ha podido ver, viene de larga data en el ámbito local, al punto que ha merecido un sinnúmero de pronunciamientos judiciales, inclusive del Alto Cuerpo, que ambas partes se han encargado de citar y que deben, por cierto, ser materia de consulta, para determinar su incidencia y aplicación en este caso concreto que ahora nos ocupa.-

Estimamos pertinente comenzar con el examen de la invocada ley 9445, la cual en su art. 1, que delimita el ámbito de aplicación de la misma, estatuye que el ejercicio del corretaje inmobiliario en el territorio de la Provincia de Córdoba se rige por sus disposiciones; en tanto que el apartado “c” de su art. 2 prescribe que para ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba será necesario estar inscripto en la matrícula de la entidad aquí accionante, creado por la norma en estudio.-

Por su parte, el art. 5, titulado Matriculación, impone que el ejercicio de la profesión mencionada en el ámbito señalado, requiere la inscripción en la matrícula en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios.-

El art. 18, bajo el título Ejercicio Ilegal de la Profesión, determina que toda persona no matriculada con arreglo a la presente ley, que ejerza funciones o desarrolle actividades propias de los Corredores Públicos Inmobiliarios, incurre en el ejercicio ilegal de la profesión.-

El art. 26 crea la entidad aquí demandante, como persona jurídica de derecho público no estatal, conforme a lo dispuesto por el artículo 37 de la Constitución Provincial, y el art. 27, bajo el título Finalidades, prescribe que aquella tiene como fin, entre otros, defender la actividad profesional,

controlar la matrícula habilitante, llevar el registro y ejercer su gobierno <apartado “a”>; y otorgar la habilitación profesional <apartado “b”>.-

Asimismo, el art. 55 estatuyó que la personas dedicadas en forma habitual al corretaje inmobiliario, que contaran con matrícula a la fecha de la promulgación de dicha ley, tendrían un plazo de ciento ochenta días a partir de la entrada en vigencia de la misma para adecuar su ejercicio profesional.-

Finalmente, el art. 58 deroga las disposiciones de la ley 7191 que se opongan a la ley 9447, que fue promulgada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 2315/07-

Pues bien, analizado el asunto bajo esta normativa, queda por demás claro y en evidencia que el demandado no se ha sometido a la matriculación obligatoria que impone la ley 9445 y que, por consiguiente, viene ejerciendo la actividad de corretaje inmobiliario en infracción a la misma, lo que equivale a decir que se encuentra incurso en el supuesto previsto en el art. 18 de la misma, vale decir, ejercicio ilegal de la profesión.-

La normativa de referencia es muy clara, porque regula la actividad de corretaje inmobiliario en la Provincia de Córdoba, cualesquiera fuera el título profesional habilitante que las personas tengan o puedan invocar, por lo cual, todas ellas, como el aquí demandado, deben adecuarse a las normas imperativas de la ley 9445, entre ellas, matricularse en el colegio profesional que al mismo tiempo creó, al cual como es lógico, le otorgó la potestad de ejercer el control de la matriculación de todos los profesionales que se dediquen el corretaje inmobiliario en el ámbito de aplicación, como lo hace el aquí accionado.-

La cuestión alegada de la diversidad de títulos y profesiones, como así

también de entidades otorgantes de los mismos, carece de toda incidencia en la materia litigiosa del *sub examine*, porque lo que regula la ley 9445 es la actividad de corretaje inmobiliario, que es la misma que realiza el demandado, como está reconocido, pero en forma ilegal o irregular, por no haberse sometido a la obligatoria matriculación en la entidad que ahora lo está demandando.-

De acuerdo a una recta interpretación de la ley 9445, no es correcta la tesis sustentada por la parte demandada, a criterio de este Tribunal, de que coexisten el régimen de la derogada ley 7191 con el actual, y que los que ejercen la actividad de corretaje inmobiliario en el ámbito de la Provincia de Córdoba pueden elegir entre matricularse en la entidad actora, o mantener una matriculación anterior en otro colegio profesional, porque en esa actividad resultan incompatibles y se excluyen entre sí.-

En todo caso, y de acuerdo a lo previsto razonablemente por el art. 55 de la ley 9445, los antiguamente matriculados en el anterior colegio profesional, o sea, bajo el régimen legal derogado, contaban con un plazo de ciento ochenta días para adecuarse al nuevo, es decir, inscribirse en la matrícula del nuevo colegio profesional, para ejercer <o seguir ejerciendo, como sucede en el caso del demandado> la actividad de corretaje inmobiliario.-

Ello no significa que en tales supuestos, las personas que ostenten un título profesional habilitante más amplio, puedan ejercer otras esferas del corretaje, que no sea inmobiliario, tal como plantea la parte demandada en su alegato oral <mencionando otros bienes como hacienda, acciones, etc.>, bajo el régimen legal anterior, o cualquier otro, toda vez que solamente en ese aspecto, ajeno al corretaje inmobiliario, la ley 7191 no habría quedado derogada por la ley 9445.-

En otras palabras y para resumir, la actividad de corretaje inmobiliario que ejerce el demandado en la Provincia de Córdoba ha devenido ilegal o irregular, a partir de la promulgación de la ley 9445, por no haberse atendido a la matriculación obligatoria en el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios.-

En cuanto a la invocada carencia de legitimación sustancial activa, tal argumento jurídico sustentado por la parte demandada, se encuentra desvirtuado por una recta interpretación del art. 27 de la ley 9459, por cuanto si dicho precepto le asigna al nuevo colegio profesional, como finalidad y función, por una parte defender la actividad profesional y controlar la matrícula habilitante, en tanto que por otra, otorgar la habilitación profesional correspondiente, sin lo cual, quien ejerce el corretaje inmobiliario realizaría una actividad ilegal, se encuentra ínsito en todo ello la potestad de pedir judicialmente le cese de la actividad irregular que detectara, como sucede en este caso concreto.-

No es correcto entonces sostener, como hizo el demandado en su alegación oral, que el colegio demandante sólo pueda imponer sanciones administrativas y formular denuncias penales, y que no accionar judicialmente por cese de la actividad, toda vez que el cúmulo de atribuciones otorgadas por el art. 27 de la ley 9445 por el Estado Provincial a la entidad que crea, no se podrían llevar a cabo si, constatado el ejercicio de corretaje inmobiliario ilegal o irregular, la entidad careciera de la potestad de solicitar aquella cesación, porque no se concibe quién podría sino hacerlo, más que esta persona jurídica pública no estatal diseñada al amparo del art. 37 de la Constitución de la Provincia de Córdoba.-

En tal sentido, este Tribunal comparte totalmente los argumentos de la

Sentencia N° 181 de fecha 7/12/2021 dictada por el Sr. Juez de 1° Instancia y 9° Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad Dr. Guillermo Edmundo Falco, en los autos caratulados “Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (Ley 9445) c/ Vázquez Cuestas, Pablo Javier – Ordinario – Otros - Expte. N° 7567676”, el cual fuera revocado por la Sentencia N° 60 de fecha 14/6/2022, dictada por la Alzada (Cám. 1° Civ. Com. Cba.), pero por la sola razón de resolver la procedencia de la excepción de prescripción que en ese caso había opuesto el demandado al contestar la demanda. La diferencia con el caso presente se visualiza nítida, toda vez que, como ya se ha puesto de relieve, aquí el Sr. Reyna Novillo no opuso excepción de prescripción en su escrito de responde, lo que veda el tratamiento de dicha defensa en esta sentencia judicial.-

Deberá nomás entonces el demandado, adecuarse a la ley 9445 matriculándose en el colegio accionante, si es que pretende continuar ejerciendo su actividad de corretaje inmobiliario en esta Provincia de Córdoba de manera legal, lo cual no luce en modo alguno lesivo de ningún derecho fundamental consagrado en la Constitución Nacional ni en los Tratados Internacionales de Derechos Humanos incorporados a la misma (art. 75, inc. 22°, CN).-

Como corolario de todo este desarrollo motivacional, que no merece mayor extensión dada la sencillez del tema, y porque, como se dijera, ya fue objeto de tratamiento en los numerosos precedentes jurisprudenciales que aquí se han señalado, este Tribunal considera que la demanda debe ser admitida, en cuanto a las dos obligaciones de no hacer que contiene, es decir, la de cese de prosecución de la actividad de corretaje inmobiliario y la de

abstención de publicidad de tal servicio profesional.-

V. Costas

Las costas de este proceso judicial deben ser impuestas al demandado, por resultar vencido (art. 130, CPCC).-

VI. Honorarios profesionales

En virtud de lo prescripto por el art. 26 del Código Arancelario (ley 9459), deben regularse los honorarios profesionales de los abogados actuantes, lo que se hace fijando un estipendio provisorio equivalente al arancel mínimo de quince jus previsto por la tramitación de este juicio abreviado oral, hasta tanto se determine la base económica definitiva del juicio (arts. 28, 32 y 36, CA), por resolución judicial firme; a lo que se añade <solamente para la asistencia técnica de la parte actora> el emolumento de tres jus que prescribe el art. 104 inc. 5° del CA.-

Se adicionará al tiempo del pago eventualmente, si a ese momento se acreditara la inscripción ante la AFIP-DGI, el veintiuno por ciento (21 %) en concepto de impuesto al valor agregado (IVA) que prescribe la ley 23.349 y normas que la reglamentan, sobre los honorarios aquí regulados.-

Se deja establecido que todos los rubros que componen las costas del juicio llevarán intereses en caso de mora del deudor (arts. 768, 866 y 1748, Código Civil y Comercial de la Nación, y art. 35, ley 9459), estableciéndose a tal efecto la tasa pasiva promedio del BCRA con más el 3 % nominal mensual que establece la conocida doctrina judicial de nuestro Alto Cuerpo local <conf. TSJ, Sala Laboral, autos “Seren c/ Derudder”).-

Por todo ello y lo dispuesto por los arts. 326 a 330 del CPCC, 29 de la ley 9459, y 155 de la Constitución de la Provincia de Córdoba, este Tribunal:

RESUELVE:

I. Hacer lugar a la demanda promovida en autos por el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba y, en consecuencia, condenar al demandado Sr. Enrique Ramón Reyna Novillo a cumplir las siguientes obligaciones: 1) Cesar en la actividad de corretaje inmobiliario que ejerce en el ámbito de la Provincia de Córdoba, con cualquier nombre comercial y en cualquier domicilio que ello fuere; y 2) Abstenerse de publicitar ese servicio profesional; en ambos supuestos, dentro del plazo de diez días de notificado de la presente sentencia judicial y de no ajustarse a cumplir con las previsiones de la ley provincial 9445, con arreglo a lo especificado en el considerando respectivo; con costas.-

II. Regular en forma provisoria los honorarios profesionales de los Dres. César Mariano Briña, María Victoria Castellino y Nicolás A. Bergessio, en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos quinientos setenta y un mil novecientos setenta y cinco con cincuenta y seis centavos (\$ 571.975,56), que comprende los dos conceptos especificados en el considerando pertinente; y los de los Dres. Sylvia Elena Bucai y Lisandro Jorge González, también en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y seis con treinta centavos (\$ 476.646,30).-

III. Adicionar eventualmente al tiempo del pago, el veintiuno por ciento (21 %) en concepto de IVA, a los honorarios aquí regulados, conforme a lo explicitado en el considerando pertinente.-

Protocolícese y hágase saber.-

Texto Firmado digitalmente por:

SUELDO Juan Manuel

JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA

Fecha: 2025.04.07