

Protocolo de Autos

Nº Resolución: 537

Año: 2018 Tomo: 3 Folio: 744-747

EXPEDIENTE: 6797727 - - COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA C/ COLEGIO PROFESIONAL DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA - ORDINARIO - OTROS

AUTO NUMERO: 537. CORDOBA, 29/08/2018. Y VISTOS: Estos autos caratulados: COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA C/ COLEGIO PROFESIONAL DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA ORDINARIO - OTROS, Expte. N° 6797727, traídos a despacho a los fines de resolver y de los que resulta que: 1) a fs. 196/201 comparecen los Ab. Alfonso Buteler y Miguel A. Ortiz Moran, en carácter de apoderados del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, y reponen el proveído de fecha 18/12/2017 por medio del cual se hace lugar a la medida cautelar solicitada y se ordena: “(...) *ordénese al Colegio de Martilleros de la Provincia de Córdoba que en todas declaraciones, informaciones, publicaciones y demás formas de comunicación por el medio que fuere, sin perjuicio de lo que pudiere manifestar en ellas, deberá aclarar que en la Provincia de Córdoba el corretaje inmobiliario se encuentra regido por las disposiciones de la ley 9445, cuya constitucionalidad ha sido reconocida por el Tribunal Superior de Justicia, en función de las cuales todos aquellos 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 que crea la ley mentada(...)*”, y solicitan se revoque por contrario imperio dicho proveído y deje sin efecto la medida cautelar. Manifiestan que no concurren los recaudos necesarios para su procedencia. Arguye que no existe verosimilitud del derecho, señalando que el precedente “Urcegui” citado en el decreto no se encuentra firme ya que se ha interpuesto recurso de apelación con efecto suspensivo, lo que fue omitido de señalar por el actor en la demanda. Sostiene que lo decidido en el referido precedente no le es oponible a su mandante, ya que sus efectos se encuentran suspendidos por el recurso interpuesto. Indican que no se invoca norma legal ni constitucional alguna para fundar lo decidido y que media una violación a la libertad de expresión por censura previa impuesta por el Tribunal mediante el proveído en cuestión. Citan y transcriben normas que consideran aplicable al caso,

entre ellas, Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto internacional de Derechos Civiles y Políticos y la Convención Americana de Derechos Humanos. Señalan que el tribunal pretende imponer un pensamiento e interpretación de la ley 9445 a su mandante y le obliga a exteriorizarlo en medios privados en contra de sus intereses y los de sus colegiados, violando la garantía de no declarar en contra de sí mismo (art 18 CN) y de intimidad (art 19 CN) dado el carácter privado de la comunicación epistolar y electrónica (art 18 CN). Transcriben principios establecidos por la Comisión interamericana de Derechos Humanos sobre libertad de expresión. Destacan que la prohibición de censura previa alcanza a decisiones judiciales y citan doctrina y un fallo de la Corte interamericana de Derechos humanos que entienden aplicable. Invocan la incompetencia del tribunal en materia de internet, atento que dado el alcance de la medida cautelar despachada en tanto compromete medios de información y comunicación, al quedar alcanzada la red de internet, el tribunal ha incurrido en un exceso jurisdiccional ya que la materia resulta de competencia federal. Aducen que los servicios de telecomunicación son de interés de la Nación y por lo tanto de carácter federal. Citan jurisprudencia. Manifiestan que la justicia provincial carece de competencia para interferir en la comunicación a través de internet lo que obsta la verosimilitud del derecho invocado en la medida en cuestión. Sostienen que no existe verosimilitud del derecho ya que de la lectura del art 34 de la ley 20.266 s/ley 25.028 faculta a los colegiados de la Ley 7191 a ejercer todas las actividades allí dispuestas en el carácter de “corredores” y bajo matrícula profesional. Transcriben el artículo 34 precitado. Agregan que la ley 9445 no impide el ejercicio profesional de los corredores públicos, ya que son poseedores de la matrícula madre de Corredor Público dispuesta por la ley 7191 en concordancia con la ley nacional 25.028, por lo que los colegiados ley 7191 no tienen matrícula de corredor inmobiliario bajo ley 9445, pero sí tienen matrícula de corredor público bajo la ley 7191 y señalan que la ley 9445 no ha derogado la potestad pública para otorgar matriculas delegada al Colegio profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Prov. de Córdoba, es decir no legisla sobre corretaje como género sino sólo sobre una especialidad: el corretaje inmobiliario. Manifiestan que en el fallo Urcegui el TSJ nada dice sobre la diferencia entre corredor y el corredor inmobiliario, que es una especialidad que existe pero es invento de la ley 9445 que no tiene sustento en legislación nacional alguna, pues las provincias no pueden crear profesiones potestad que esta delegada a la Nación. Resaltan que la ley 9445 no puede impedir el ejercicio profesional de quien tiene el título de Martillero y Corredor Público y tiene matrícula 04 de Corredor público otorgada por el Colegio Profesional y que conforme al art 37 de la Const. Prov. agrupa a quienes realizan la actividad de Corretaje en la provincia, potestad que no ha sido derogada por la ley 9445. Citan jurisprudencia que entienden aplicable. Por último, alegan la inexistencia de peligro en la demora, expresando que no se explica en el

proveído cuál es el gravamen que se causa ni los daños que se provocan, y reiteran que no otorgan matrículas de corredor inmobiliario sino de corredor público. Hacen reserva de apelación y del caso federal.

2) Corrido traslado del recurso de reposición interpuesto (fs. 246), a fs. 304/312 comparecen los Ab. Ignacio Sabaini Zapata y Mariano Briña, en carácter de apoderados del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Prov. De Córdoba, y solicitan su rechazo y la ratificación de la medida cautelar ordenada con especial imposición de costas. Niegan todos y cada uno de los hechos expuestos a fs. 196/201, salvo los que son objeto de especial reconocimiento. Rechazan, en especial, las manifestaciones de la demandada en cuanto sostiene que el fallo Urcegui no le resulta oponible, ya que en su propio escrito sostiene que ha sido apelado por el Colegio de Martilleros. Niegan los fundamentos dados por la parte impugnante en relación a que no existe verosimilitud del derecho y peligro en la demora. Manifiestan que el recusante no ha formulado expresión de agravio alguno y que simplemente expresa su discrepancia con el criterio del juez. Arguye que la verosimilitud de derecho no proviene del precedente Urcegui sino del Fallo del TSJ “Colegio Profesional de Mart. y Corred. Púb. de la Prov. de Córdoba c/ Prov. de Córdoba – Amparo - Recurso directo (auto n°31 del 08/08/2013) que resolvió la constitucionalidad de la ley 9445 y que está firme. Señalan que la verosimilitud proviene de lo expuesto en la demanda y lo establecido por la Ley Provincial 9445, que deroga a la ley provincial 7191 en todo lo relacionado con el corretaje inmobiliario (art. 58 ley 9445). Sostienen que el Juez hizo alusión a “Urcegui” solamente para hacer notar que el Colegio de Martilleros que intervino como tercero no puede desconocer la validez y constitucionalidad de la ley 9445. Señalan que la demandada tiene una actitud bifronte porque por un lado publica por un medio periodístico que el fallo Urcegui supone un aval para sus intereses y por otra parte sostiene en su reposición que dicha sentencia no le es oponible. Manifiestan que en ningún momento hizo alusión a que la sentencia dictada en Urcegui se encontraba firme y que ni siquiera se mencionó en la demanda sino que simplemente se acompañó copia de la misma. Añaden que el análisis de la verosimilitud también surge de lo resuelto en autos: “CALAS, Rolando c/ COLEGIO PROF. MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DE LA PROV. DE CORDOBA - AMPARO (expte 5152471) y transcriben lo resuelto por la Cámara sexta de Apelaciones. Manifiestan que la demandada propende a la ilegalidad de la actividad profesional de corredor público inmobiliario y con la medida cautelar se pretende evitar que se siga produciendo daños que provocan publicaciones como la de fs. 159. Sostienen que el Colegio carece de potestad y que los matriculados conforme a la ley 7191 no pueden ejercer la profesión de corredor público inmobiliario, por ello la medida cautelar. Reiteran que la verosimilitud proviene de los hechos denunciados en la demanda, de la documentación acompañada, de la ley

9445 y 7191 y de los antecedentes jurisprudenciales siendo ello la base del pedido de la cautelar. Expresan en relación a la supuesta censura y violación de libertad de expresión, que todo derecho debe restringirse si atenta contra otros. Citan un fallo que entienden aplicable. Resaltan que la incorrecta información brindada por el Colegio de Martilleros trae como consecuencia el ejercicio profesional de personas no habilitadas para el corretaje inmobiliario, violando el espíritu de la ley 9445, que protege a la sociedad con normas que permiten el correcto ejercicio de la profesión del corretaje inmobiliario en la Provincia de Córdoba, por lo que entienden que la libertad de expresión debe darse siempre que su ejercicio obedezca a brindar información precisa y confiable que refleje la ley y sin expresiones arbitrarias. Rechazan el planteo de incompetencia. Argumentan con relación a la situación del corretaje inmobiliario, que en los autos citados ut-supra se ha rechazado la acción de amparo del Colegio de Martilleros ratificando la constitucionalidad de la ley 9445 y determinando exclusividad, carácter excluyente y la independencia del corretaje inmobiliario (transcribe parte de fallo). Sostienen en cuanto al peligro en la demora, que la demandada continuaría desconociendo la ley 9445, y con sus publicaciones cercenando el derecho de los colegiados presentantes, ya que podría verse violada la seguridad jurídica que se busca con el ejercicio correcto de la ley, pudiendo los matriculados en el Colegio de Martilleros verse afectados penal y civilmente. Manifiestan que el Colegio de Martilleros persigue un cogobierno de la matrícula de Corretaje Público Inmobiliario el cual le fue expresamente derogado con la creación del Colegio Profesional de Corredores públicos Inmobiliarios ley 9445. Agregan que no es optativo para el profesional dónde matricularse, ya que los Colegios Profesionales no tienen carácter asociativo y no puede haber dos colegios con las mismas profesiones. Ofrecen prueba documental.

3) Emplazados los letrados intervinientes a los fines tributarios, y dictado y consentido el decreto de autos (fs. 337), queda la causa en estado de ser resuelta.

Y CONSIDERANDO: I) Que a fs. 196/201 comparecen los Ab. Alfonso Buteler y Miguel A. Ortiz Moran, en carácter de apoderados del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba, interponiendo formal recurso de reposición en contra del decreto del 18/12/2017 por medio del cual se hace lugar a la medida cautelar solicitada por el actor, y piden que se revoque por contrario imperio dicho proveído y deje sin efecto la medida cautelar.

II) Que corrido traslado del recurso, el mismo es evacuado por los Ab. Ignacio Sabaini Zapata y Mariano Briña, en carácter de apoderados del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba, quienes solicitan su rechazo y la ratificación de la medida cautelar ordenada con especial imposición de costas, conforme a los hechos y derechos que se transcribe en los Vistos y a los que me remito en honor a la brevedad.

III) Que planteada así la cuestión, soy de opinión que debe rechazarse el recurso interpuesto, dando razones, Es sabido que toda medida cautelar como la solicitada y discutida en autos, debe observar tres requisitos: verosimilitud del derecho, peligro en la demora y contra cautela. En nuestro caso la cautelar despachada y cuestionada por la institución demandada, consiste en haber ordenado al ***“...al Colegio de Martilleros de la Provincia de Córdoba que en todas declaraciones, informaciones, publicaciones y demás formas de comunicación por el medio que fuere, sin perjuicio de lo que pudiere manifestar en ellas, deberá aclarar que en la Provincia de Córdoba el corretaje inmobiliario se encuentra regido por las disposiciones de la ley 9445, cuya constitucionalidad ha sido reconocida por el Tribunal Superior de Justicia, en función de las cuales todos aquellos 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 que crea la ley mentada(...)*”**. Ahora bien, en cuanto al requisito de la verosimilitud del derecho, entiendo que esta exigencia se da cuando el derecho que esgrime la parte para fundar su pretensión de fondo, aparece como probable o con una apariencia de cierta, no exigiéndose certeza, ya que ello se lograra luego de la tramitación de toda la causa, habiéndose dicho: ***“...las providencias cautelares no ha de buscar la certeza que solo podría lograr a través de largas investigaciones que han de efectuarse durante la secuela del juicio, sino que deben contentarse con la apariencia del derecho, que puede resultar de una cognición mucho más expeditiva y superficial que la ordinaria y por ello se limitan a un juicio de probabilidades y verosimilitud (CS 20.12.84 ED 113-477; CCVM29.3.84...”***(Código Procesal civil y Comercial de la Provincia de Córdoba comentado por Mario MARTINEZ CRESPO pég. 546), como así también: ***“...la verosimilitud del derecho o fumus bonis iuris, alude al derecho invocado por el peticionante como fundamento de su pretensión. Basta la apariencia de ese derecho, como resultado de un juicio de probabilidad que realiza el juez en cada caso...”*** (Venica tomo IV pág. 314/315). En nuestro caso, entiendo que el requisito de la verosimilitud, ha sido observado, ya que a la hora de ordenarse la cautelar, se tuvo particularmente en cuenta, el contenido de la ley 9445 (dictada y con vigencia desde hace más de 10 años) en cuyos artículos 2 inc. c) y art. 5, establece como requisito para ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Córdoba, estar inscripto en la Matrícula del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios creado en la referida ley, de cuyo tenor se desprende, la exclusión de las personas matriculadas en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos, por expresa disposición del art. 58 de la ley 9445. Es decir, la verosimilitud, en nuestro caso, surge del tenor o contenido de la ley que regula de manera expresa el Corretaje inmobiliario en la Provincia de Córdoba. Por otro lado, existen numerosos fallos judiciales (uno dictado por

nuestro máximo cuerpo), que se han expedido sobre la Constitucionalidad de la ley 9445, con el alcance que se le da en el decreto cuestionado, siendo importante destacar que carece de toda trascendencia que las referidas resoluciones no se encuentren firmes, ya que todas se expiden sobre la validez y constitucionalidad de la ley 9445, distinto hubiera sido si uno de los fallos no firmes hubiera sido favorable al Colegio de Martilleros y hubiera declarado la inconstitucionalidad de la ley 9445, en cuyo caso, si hubiéramos estado ante una situación en la que la no se configuraría el requisito de la verosimilitud del derecho, pero nuestro caso no es así, ya que la ley 9445 rige hace más de diez años y ha pasado con éxito, el test de constitucionalidad, por más que todavía no haya sentencia firmes, pues reitero, todas se expidieron sobre la constitucionalidad. Cabe destacar que el contenido de la medida cautelar cuestionada, se ajusta en un todo a lo normado en la referida ley. Por último, debo señalar que el decreto cuestionado, en momento alguno analiza o aplica normas que regulen sobre medios de comunicación, ya que la cautelar solo ordena, que cualquier comunicación o propaganda que haga la demandada por los medios que sean, incluido internet, deberá su contenido ajustarse los lineamientos ordenados en el decreto cuestionado, pero reitero, nunca analiza ni aplica norma que legisle sobre los medios de comunicación. Por todo lo expuesto, debe confirmarse el decreto cuestionado, por observar el requisito de la verosimilitud al que me he referido precedentemente.

IV) Costas el demandado vencido (art. 130 y 133 del CPC), regulándose provisoriamente los honorarios profesionales del letrado de la parte actora en el mínimo de cuatro jus, hasta tanto se determine la base regulatoria de manera definitiva en el presente juicio. Por todo lo expuesto, **RESUELVO:** **I)** Rechazar el recurso de reposición interpuesto por el demandado, y en consecuencia, mantener la medida cautelar ordenada por decreto del 18/12/2017, con costas al demandado vencido (art. 130 y 133 del CPC). **II)** Regular provisoriamente los honorarios profesionales de los Dres. Ignacio Sabaini Zapata y Mariano Briña, en la cantidad de pesos dos mil novecientos ochenta y dos con 88 ctvos. (\$ 2.982,88), en conjunto y proporción de ley.

Protocolícese, hágase saber y dese copia.