

Corredor Inmobiliario Matriculacion Requisitos Recurso De Inconstitucionalidad

JURISPRUDENCIA

Rosario, 20 de noviembre del año 2013.

VISTA: La queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el actor contra la sentencia nro. 11 de fecha 28 de febrero de 2013, dictada por la Sala Segunda -integrada- de la Cámara de Apelación en lo Penal de Santa Fe, en autos ?G., A. M. -Recurso de Inconstitucionalidad (Expte. 142/13) en autos ?G., A. M. s. Recurso de Apelación interpuesto ante Colegios Profesionales (Expte. 556/12)-? (Expte. CSJ CUIJ nro. 21-00508890-6); y, CONSIDERANDO: 1. Conforme surge de las constancias de la causa por resolución nro. 28 de fecha 17.07.2012, el Directorio del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe- 1° Circunscripción, resolvió rechazar la matriculación del señor A. G., por los argumentos expuestos en la misma. Contra esta decisión, el interesado dedujo recurso de apelación de acuerdo a lo normado por el artículo 47 de la Ley 10.160. La Sala Segunda -integrada- de la Cámara de Apelación en lo Penal, resolvió en fecha 28.02.2013 por sentencia nro. 11, confirmar lo decidido por el Colegio mencionado. Ante este pronunciamiento el actor interpuso recurso de inconstitucionalidad por considerar vulnerados los artículos 6, 7, 8, 14, 15, 20 y cc. de la Constitución provincial y los artículos 14, 16, 17, 18, 28 y cc. de la Constitución nacional, al lesionar sus derechos de propiedad, a ejercer industria lícita, de defensa en juicio, de igualdad, y al debido proceso. Alega que la decisión es contraria a derechos y garantías fundados tanto en la Carta Magna nacional como en la de la Provincia -encuadrando el caso en el supuesto contemplado en el inciso 2 del artículo 1 de la Ley 7.055-, en tanto la denegación de otorgarle la matrícula menoscaba la actividad desarrollada por su parte pues ?...si bien no es necesario tener la matrícula para trabajar para una inmobiliaria ..., la obtención de ésta le proporciona mayores recursos para ejercer la industria...?. Es por esta razón que le agravia la conclusión de la Alzada atinente a que el caso no encierra una cuestión constitucional, en tanto lo decidido conculca directamente el derecho consagrado en el artículo 14 de la Constitución de la Nación. En segundo término, advierte el compareciente que la resolución que impugna incurrió en afirmaciones dogmáticas dado que al aseverar los jueces que la colegiación obligatoria no es repudiable sino hasta aconsejable desde un punto de vista constitucional, soslayaron su agravio consistente en que por vía de resoluciones se le imponen requisitos no previstos en la normativa y no analizaron que a través de sus dictámenes el Colegio modificó la letra y el espíritu de la Ley 13.154. En el mismo orden, explica que su parte no discute si la colegiación obligatoria y el control de idoneidad es o no repudiable, o si es o no razonable, sino que lo que debatió es si las resoluciones que dicte el Colegio pueden variar el contenido de la norma, entorpeciendo su aplicación y si se permiten interpretaciones subjetivas y discriminatorias. Cita en su apoyo la doctrina de la Corte de la Nación en el fallo ?Boto? (del 06.05.1997). Considera que de tal modo la sentencia incurrió también en el supuesto contemplado por el inciso 1 del artículo 1 de la Ley 7.055, ya que se cuestiona la congruencia del artículo 60 de la Ley 13.154 y de las resoluciones 2 y 3 del Colegio, con la Constitución nacional. En tercer lugar expresa que el pronunciamiento también violó el artículo 14 de la Ley Fundamental al limitar las exigencias que estipula el mencionado artículo 60 a ?la acreditación de un reconocimiento posterior a la entrada en vigencia de la norma (por un año)...?, cuando ese articulado establece tres recaudos que, según refiere, su parte cumplimentó: demostró su vinculación con una sociedad que tiene como objeto el corretaje inmobiliario; acreditó la efectivización de negocios de este rubro, anteriores a la sanción de la ley, y de cursos de capacitación, todo lo cual permitió al Colegio concluir sobre su idoneidad para acceder a la matrícula de corredor inmobiliario. En ese mismo sentido se queja de lo señalado por los juzgadores respecto a que ?resulta legalmente irrelevante si el recurrente efectivamente trabajó en uno o algunos negocios como intermediario, o lo hizo representando a otra entidad... pues el requisito legal des uno solo: tener reconocimiento del Estado nacional o provincial, de haber realizado esa actividad...?, toda vez que, conforme lo enfatiza, vulneraron el principio pro homine en la interpretación del artículo 60, y el in dubio pro administrado al dejarlo sin tutela jurisdiccional efectiva. En este punto entiende que la sentencia no reúne las condiciones mínimas necesarias para satisfacer el derecho a la jurisdicción (inciso 3 del artículo 1 de la Ley 7.055). Señala que el a quo también desatendió la interpretación que propuso su parte en relación al aspecto del derecho transitorio, esto es, que aún cuando reconoce la falta de claridad en la redacción del texto legal, asumió otra posible interpretación del mismo. Sostiene que el fallo efectuó una interpretación arbitraria de las constancias de la causa, al valorar únicamente la sola constancia de inscripción en la AFIP-DGI que presentó su parte, sin cotejarla con los demás elementos aportados, todo lo cual demuestra ?en forma elocuente? que ejerció el corretaje inmobiliario ?desde mucho antes de entrar en vigencia la ley?. Afirma que la Sala prescindió de valorar toda la documental obrante en el expediente. Por último, reprocha la condena en costas puesto que, más allá de la correcta aplicación del derecho, se soslayó la circunstancia de que el Colegio no adoptó una postura ecuaníme, sino que fue discriminadora y parcial, y prácticamente obligó a su parte a acudir a los estrados judiciales a interponer los recursos pertinentes, por lo que existen en la causa

razones plausibles para litigar en virtud de todos los elementos objetivos que se volcaron a la causa. 2. Por auto nro. 76, de fecha 24.05.2013, la Sala denegó la concesión del recurso interpuesto, por considerar que la resolución impugnada no constituye sentencia definitiva ni se verifica ningún supuesto que excepcione la regla, en virtud de que no pone fin al pleito ni causa un daño irreparable?...dado que, eventualmente, los requisitos faltantes para la matriculación pueden ser reunidos por el recurrente a los efectos de volver a solicitarla...?. Además señaló que el hecho de que las argumentaciones vertidas en la sentencia no satisfagan al compareciente, no supone cuestión constitucional; que la decisión se encuentra motivada; que los planteos recursivos ya fueron expuestos al expresar agravios y han sido decididos; y que respecto de las costas, las mismas se impusieron al vencido de acuerdo al fundamento objetivo previsto en la ley, constituyendo la excepción pretendida una cuestión de valoración de los jueces que no acarrea inconstitucionalidad. 3. Se adelanta que la presente queja no ha de tener favorable acogida. Y ello es así no obstante que puede considerarse superado en el caso el déficit apuntado por la Alzada en su denegatoria, referido a la falta de definitividad en la resolución impugnada a los fines de la interposición del recurso de inconstitucionalidad. Es que, más allá de que el compareciente ?eventualmente? reúna en un futuro los requisitos legales a fin de obtener la matriculación como corredor inmobiliario, esta decisión actual pone fin a este litigio, constituyendo la posibilidad mencionada por la Sala precisamente una eventualidad, por lo que debe considerarse cumplimentado el recaudo exigido por el artículo 1 de la Ley 7.055. Ahora bien, en lo demás, cierto es que los reproches enderezados por el recurrente no logran demostrar los vicios que le endilga al pronunciamiento. En efecto, pese a encuadrar el caso en los supuestos previstos en los incisos 1º, 2º y 3º del artículo 1 de mención, no se advierte de la lectura de la sentencia que la misma conculque los derechos y garantías alegados, como así tampoco que contraría disposiciones de la Constitución nacional ni provincial. Al respecto el impugnante no alcanza a convencer que la decisión fuere contraria precisamente a la inteligencia de preceptos de la Constitución, nacional y provincial, sino que al inferirse que sus argumentaciones remiten en definitiva a la arbitrariedad en que -a su criterio- habría incurrido la Alzada al desestimar sus planteos, las mismas serán analizadas bajo la óptica del inciso 3º mencionado. En ese orden, en relación al agravio consistente en que al denegársele la matriculación en la actividad de corretaje inmobiliario el a quo incurrió en afirmaciones dogmáticas y omitió la consideración de su reproche referido a que por vía de resoluciones el Colegio impone requisitos no previstos legalmente, modificando así el espíritu de la Ley 13.154, es de ver que el compareciente no se hace debidamente cargo de lo razonado en la sentencia en cuanto a los recaudos a cumplimentar por el solicitante conforme el artículo 60 de la mencionada Ley. Es así que los juzgadores, en primer lugar analizaron el ?marco de referencia constitucional de la nueva ley?, abordando de tal modo las críticas expuestas por el apelante en cuanto a que la decisión lo afecta en su derecho constitucional de trabajar y ejercer industria lícita. Y en el iter argumentativo desarrollado, no es posible inferir los vicios que esgrime el quejoso, dado que de la lectura del fallo surge claramente que los jueces se ciñeron a los recaudos exigidos por la norma para los denominados ?corredores idóneos?, conforme el requerimiento efectuado por el actor para obtener la matrícula correspondiente. En tal sentido, no explica el impugnante de qué manera se violenta la inteligencia de la ley puesto que no alcanza a acreditar que se configure en lo decidido la discriminación que alega, en tanto en el pronunciamiento se procedió a la verificación de si en el caso se habían cumplimentado o no las exigencias requeridas por la ley para el otorgamiento de la matrícula, y no se advierte que en esa labor el a quo hubiera asumido las interpretaciones subjetivas a que alude el recurrente. Es por ello que también queda vacío de sustento el reproche atinente a que la Sala arbitrariamente entendió que el interesado debía cumplimentar con un único requisito, este es, el ?reconocimiento por organismos nacionales o provinciales para ejercer el corretaje inmobiliario...?, toda vez que el articulado refiere en forma expresa a este recaudo en su inciso 1º para el supuesto en que justamente encuadra el actor, destacando el fallo que no constaba en la causa que fuera socio, caso contemplado en el inciso 2º. En consecuencia, la ?limitación? a un solo recaudo y la interpretación ?reducida? que esgrime el compareciente no aparecen como tales, sino que y por contrario, lo razonado luce acorde a los preceptos legales de aplicación. En suma, frente a la interpretación efectuada por la Cámara, los planteos recursivos pretendiendo que se haga lugar a ?otra interpretación propuesta? y se acceda a una distinta valoración de las pruebas aportadas, denotan solamente el disenso del recurrente mas sin lograr demostrar que el Tribunal se hubiera excedido en sus facultades o hubiera incurrido en rigorismos que afecten las garantías que se invocan. La misma suerte adversa corren los reproches atinentes a la condena causídica toda vez que, además de que la cuestión es ajena al recurso intentado por su naturaleza procesal, la decisión cuenta con los fundamentos del vencimiento objetivo previsto en el Código de Procedimientos. Por las razones expuestas, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia RESUELVE: Rechazar la queja interpuesta. Declarar perdido para el quejoso el depósito efectuado. Regístrese y hágase saber. FDO.: FALISTOCCO ERBETTA GUTIÉRREZ NETRI FERNÁNDEZ RIESTRA (SECRETARIA) Correlaciones: Ley 13154 - BO: 17/01/2011 Cita digital: