

Revocacion De Matricula De Corredor Inmobiliario Art 60 De La Ley 13154

JURISPRUDENCIA

Revocación de matrícula de corredor inmobiliario. Art. 60 de la ley

13154 Se declara procedente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto, y, en consecuencia, se anula la sentencia impugnada. En la ciudad de Santa Fe, a los veintiocho días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, se reunieron en acuerdo los señores Ministros de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia, doctores María Angélica Gastaldi, Rafael Francisco Gutiérrez y Eduardo Guillermo Spuler, con la presidencia del señor Ministro decano doctor Roberto Héctor Falistocco, a fin de dictar sentencia en los autos "HARDOUIN, Norberto Rodolfo -Recurso de Inconstitucionalidad en autos: "HARDOUIN, Norberto Rodolfo sobre Rechazo de matrícula de Corredor Inmobiliario- (CUIJ 21-07006124-1) sobre RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD" (Expte. C.S.J. CUIJ nro. 21-00511053-7). Se resolvió someter a decisión las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿es admisible el recurso interpuesto? SEGUNDA: en su caso, ¿es procedente? TERCERA: en consecuencia, ¿qué resolución corresponde dictar? Asimismo, se emitieron los votos en el orden en que realizaron el estudio de la causa, o sea doctores Gutiérrez, Spuler, Gastaldi y Falistocco. A la primera cuestión, el señor Ministro doctor Gutiérrez dijo: 1. Esta Corte por A. y S. T. 273, págs. 37/39, en fecha 13.12.2016, resolvió admitir la queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe -sede Rosario- por entender que la postulación que se esgrimía, contaba prima facie con suficiente asidero en las constancias de la causa e importaba desde el punto de vista constitucional articular con seriedad un planteo idóneo para franquear el acceso a esta vía excepcional; ello dicho en una apreciación mínima y provisoria, propia de ese estadio, y sin que implicara adelantar opinión sobre la sustantiva procedencia de la impugnación. Oído el Procurador General (fs. 30/32 del expediente del Recurso de Inconstitucionalidad), en el nuevo examen de admisibilidad que corresponde efectuar con los autos principales a la vista, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley 7.055, no encuentro razones para apartarme de aquella decisión. Voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, el señor Ministro doctor Spuler, la señora Ministra doctora Gastaldi y el señor Ministro decano doctor Falistocco, expresaron idénticos fundamentos a los vertidos por el señor Ministro doctor Gutiérrez y votaron en igual sentido. A la segunda cuestión, el señor Ministro doctor Gutiérrez dijo: 1. Según surge de las constancias de la causa, el actor dedujo recurso de apelación contra la resolución dictada por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe -sede Rosario- en fecha 02.07.2014, por la cual se denegó su solicitud de matriculación como corredor idóneo, en virtud de entender que la misma fue presentada vencido el plazo de tres meses previsto por el artículo 60 de la Ley 13.154 (fs. 9/10). Sostuvo en oportunidad de expresar agravios (fs. 39/40) que ejerce esta profesión desde hace más de treinta años y que en su momento se le otorgó por la Municipalidad el respectivo certificado de habilitación conforme la Ley 25.028 que en su artículo 3 dispone la equiparación (por única vez) de los títulos universitarios de corredores y martilleros habilitados para el ejercicio de sus funciones con los egresados universitarios. Explicó que el rechazo de su solicitud de matriculación por el Colegio de Corredores Inmobiliarios con sustento en el artículo 60 citado, cercena su derecho constitucional de ejercer libremente su profesión, y que el plazo allí estipulado es arbitrario, además de destacar que el Directorio del Colegio no analizó la idoneidad con que su parte cuenta para esta actividad. Relató que el Colegio nunca cursó a las empresas del rubro alguna comunicación a fin de hacer saber la existencia de la nueva reglamentación y del plazo que se fijaba para la presentación de la documentación exigida a fin de obtener la matriculación correspondiente. Afirmó que el Colegio no cuenta con la facultad de impedir a comerciantes habilitados como inmobiliarias a seguir funcionando como tal y de acuerdo a las ordenanzas vigentes en su momento, por lo que, sostuvo que si una ley posterior modifica el sistema pertinente, no puede alterar "situaciones pasadas que quedaron agotadas con la ley anterior". Al contestar los agravios, el Colegio de Corredores Inmobiliarios, señaló que con el dictado de la Ley provincial 13.154 se reguló la actividad del corretaje inmobiliario en el territorio de la Provincia de Santa Fe, imponiendo la misma como requisito la matriculación obligatoria para la persona que en forma 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 actas que tienen por objeto conseguir su materialización (artículo 2). Agregó que de acuerdo al artículo 4 se crearon dos Colegios de Corredores Inmobiliarios (uno con asiento en la ciudad de Santa Fe y otro en la ciudad de Rosario) que tienen a su cargo, entre otras funciones, la de inscribir y controlar las matrículas respectivas conforme lo regula la norma. Adujo que es el gobierno provincial el que consideró necesario regular la actividad por lo que, como consecuencia de ello, las facultades del Colegio son "delegadas", no pudiendo el ente apartarse de la normativa vigente. En ese orden, detalló que los artículos 6 a 8 establecen los requisitos que deben cumplimentarse a fin de obtener la matriculación, disponiendo precisamente el artículo 5, inciso 3º, que el aspirante debe poseer título habilitante reconocido por el Ministerio de Educación de la Nación de corredor inmobiliario.

Destacó que la misma ley contempla el supuesto de aquellos corredores que a la fecha de su entrada en vigencia no poseían este título, habilitándolos el artículo 60 por única vez -teniendo en cuenta el principio de irretroactividad de las leyes, y a fin de no afectar derechos adquiridos- a matricularse, siempre que reunieran los demás requisitos contenidos en el artículo. Expresó que ese plazo es improrrogable y que, en realidad se computa desde la constitución de la Comisión Organizadora del Colegio, que es la facultada para otorgar las matrículas correspondientes, por lo que, habiéndose constituido el 12.04.2011, el plazo de 90 días para la matriculación de los denominados idóneos expiró el 12.07.2011. Advirtió que su parte no está habilitado para reabrir o prorrogar un nuevo período de matriculación, ni tampoco para discernir en torno a la inconstitucionalidad o no del plazo fijado legalmente.

2. En fecha 17.03.2016, por resolución nro. 79, el Juez Penal de Cámara del Colegio de Cámaras de Apelación en lo Penal resolvió -por fundamentos vertidos en audiencia oral- revocar la resolución denegatoria de la matrícula que motivó los presentes, correspondiendo se dicte nuevo pronunciamiento en que se evalúe la condición de idóneo del peticionante en los términos del artículo 60 de la Ley 13.154 al momento de entrada en vigencia de la misma o en su año posterior, prescindiendo de la consideración estricta y previa del plazo en que la petición de matriculación se efectuara, con costas al Colegio de Corredores Inmobiliarios.

3. Contra este pronunciamiento interpuso el Colegio perdidoso recurso de inconstitucionalidad por considerar que el mismo es arbitrario al no reunir las condiciones mínimas necesarias para satisfacer el derecho a la jurisdicción, lesionando sus derechos de propiedad y el debido proceso. Alega en primer lugar que la sentencia se apartó inequívoca y manifiestamente de los preceptos establecidos por la Ley 13.154, en especial el artículo 60 y de la solución que prevé para el caso. Explica que de modo antojadizo el a quo soslayó la perentoriedad del plazo de matriculación para el corredor inmobiliario considerado idóneo por la normativa, creando en consecuencia una nueva estipulación. En segundo término, señala que la decisión que impugna contradujo sucesivos y reiterados fallos que en casos análogos confirmaron las denegatorias de matrícula dispuestas por el Colegio. Explica que en el caso, el señor Hardouin en su carácter de corredor idóneo presentó su solicitud de matriculación a más de tres años del plazo establecido en el citado artículo 60, por lo cual es extemporánea. Se agravia también alegando que la imposición de costas a su parte no cuenta con fundamentación alguna, y que el juzgador varió su criterio respecto de lo que había resuelto en situaciones análogas y similares en las que dispuso las costas por su orden. Cita el precedente "Rocha"

4. Por auto nro. 338 del 23.05.2016, el Tribunal resolvió denegar la concesión del recurso de inconstitucionalidad interpuesto, por considerar que lo planteado no constituye más que la discrepancia con lo resuelto, reflejando el interés de la parte por reeditar una impropia tercera instancia de evaluación.

5. Corrida la vista al señor Procurador General, el mismo juzgó admisible el recurso interpuesto (30/32). 6. Efectuado el estudio de la causa, considero que el presente recurso debe declararse procedente. Y ello es así por cuanto, conforme surge del relato efectuado, las circunstancias relevantes de la causa resultan sustancialmente análogas a las consideradas y decididas recientemente por esta Corte en las causas "Crisafulli" y "Rocha" (A. y S. T. 272, pág. 421 y T. 275, pág. 215, de fechas 5.12.2016 y 30.05.2017, respectivamente), por lo que, mutatis mutandi y en honor a la brevedad, considero que corresponde remitir a los fundamentos allí vertidos y adoptar en el caso idéntica solución. Voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, el señor Ministro doctor Spuler, la señora Ministra doctora Gastaldi y el señor Ministro decano doctor Falistocco, expresaron idénticos fundamentos a los vertidos por el señor Ministro doctor Gutiérrez y votaron en igual sentido. A la tercera cuestión, el señor Ministro doctor Gutiérrez dijo: Atento el resultado obtenido al tratar las cuestiones anteriores, corresponde declarar procedente el recurso interpuesto, y, en consecuencia, anular la sentencia impugnada. Disponer la remisión de los autos al juez subrogante que corresponda, a fin de que la causa sea nuevamente juzgada. Con costas al vencido (artículo 12, ley 7055). Así voto. A la misma cuestión, el señor Ministro doctor Spuler, la señora Ministra doctora Gastaldi y el señor Ministro decano doctor Falistocco, dijeron que la resolución que se debía adoptar era la propuesta por el señor Ministro doctor Gutiérrez, y así votaron. En mérito a los fundamentos del acuerdo que antecede, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia RESOLVIÓ: Declarar procedente el recurso interpuesto y, en consecuencia, anular la sentencia impugnada. Disponer la remisión de los autos al juez subrogante que corresponda, a fin de que la causa sea nuevamente juzgada. Costas al vencido (artículo 12, ley 7055). Registrarlo y hacerlo saber.

Con lo que concluyó el acto, firmando el señor Ministro decano y los señores Ministros por ante mí, doy fe. FDO.:
FALISTOCCO - GASTALDI - GUTIÉRREZ - SPULER - FERNÁNDEZ RIESTRA (SECRETARIA).

020761E