



TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

Prohibición para el ejercicio de corredor inmobiliario
con otras profesiones liberales en la provincia de Buenos Aires

Carrera: Abogacía

Alumno: Claudio Javier Grispino

N° de Legajo: VABG11890

Integrantes CAED

Profesora: Paula Altamirano

Profesor: Sebastián Gamen

Fecha de Aprobación: 27 de diciembre de 2013

INDICE

	PAGINA
RESUMEN	4
ABSTRACT	5
INTRODUCCION	6
CAPITULO 1:	
La actividad inmobiliaria	
1.1. Descripción del corretaje inmobiliario como actividad profesional	10
1.2. La complejidad actual de las operaciones inmobiliarias y la necesidad de servicios especializados	14
CAPITULO 2:	
La organización de la actividad inmobiliaria	
2.1. Organización a nivel nacional	17
2.2. La organización de la actividad en la provincia de Buenos Aires	18
2.3. La conformación de colegios y matrículas	18
CAPITULO 3:	
El marco jurídico de la actividad inmobiliaria	
3.1. Aspectos regulatorios en el ámbito nacional	21
3.2. Aspectos regulatorios en el ámbito de la provincia de Buenos Aires	26
3.3. La experiencia normativa en la jurisdicción C.A.B.A.	28
CAPITULO 4:	
Análisis comparativo de las normas sobre corretaje inmobiliario a nivel nacional y provincial	31
4.1. Provincias que no incluyen en su legislación la incompatibilidad al ejercicio conjunto y concomitante de la actividad de corretaje con otras profesiones liberales	33
4.2. La posición solitaria de la provincia de Buenos Aires	38

INDICE

	PAGINA
CAPITULO 5:	
Las restricciones para el ejercicio del corretaje inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires y los derechos establecidos en la C.N.A.	41
5.1. Los derechos instituidos en los artículos 14 y 16 de la Constitución	43
5.2. Mecanismos de control de constitucionalidad	45
5.3. El análisis de la cuestión constitucional desde la perspectiva de la provincia de Buenos Aires	51
5.4. Aplicación al caso concreto	56
 CAPITULO 6:	
Conclusiones	60
 Apéndice Jurisprudencia	
1. Provincia de Buenos Aires	69
2. Ciudad Autónoma de Buenos Aires	73
3. Provincia de Córdoba	75
4. Provincia de Catamarca	76
 Bibliografía	
1. Legislación Nacional	79
2. Legislación Provincia de Buenos Aires	79
3. Otras Legislaciones Provinciales	79
4. Doctrina	80
5. Artículos y Publicaciones	81
6. Jurisprudencia	82
 ANEXO I:	
Cuadro comparativo: incompatibilidades por jurisdicción	83

RESUMEN

El presente trabajo hace referencia a la facultad que poseen las provincias de legislar en materia de regulación del ejercicio de profesiones liberales dentro de sus respectivas jurisdicciones, la cual por razones de derecho no es ilimitada.

Se analiza el caso particular de la actividad de corredor inmobiliario en la provincia de Buenos Aires, ya que la legislación impone una serie de requisitos que limitan su ejercicio en forma concomitante, regular y permanente con otras profesiones liberales para cuyo desempeño se requiera título habilitante. Se interpreta que ello lesiona derechos constitucionales consagrados en los artículos 14° y 16°. Las libertades individuales que deben ser garantizadas son las de ejercer libremente cualquier actividad lícita y las de establecer condiciones de trato igual para los iguales en igualdad de condiciones y trato desigual para quienes no lo son.

El tema de investigación tiene relevancia tanto para los profesionales directamente afectados por la norma como para los consumidores, quienes se verían favorecidos al no tener que acudir a una cadena de prestadores especializados, que por la suma de costos pueden llegar a resultar inaccesibles.

Como parte de la investigación se efectúa un análisis de la legislación comparada vigente en todo el país, concluyéndose que la única que prescribe la prohibición del ejercicio conjunto y concomitante de profesiones liberales es la jurisdicción bajo estudio. También se hace mención a la opinión de reconocida doctrina que analiza la temática desde la perspectiva de quien ve vulnerados sus legítimos derechos de actuación profesional.

Como aporte se concluye que debe revisarse el estado actual de la problemática para proporcionar el remedio jurídico adecuado, a cuyos efectos debería interponerse una acción de inconstitucionalidad.

Está en el espíritu de esta presentación que se tienda a dar respuesta o por lo menos, presentar la inquietud sobre el particular, a fin de hacer realidad que el sistema imperante sea, además de legal, justo.

ABSTRACT

The present paper refers to the power possessed by the provinces to legislate in terms of regulation of the exercise of professions within their respective jurisdictions, that for reasons of law is not unlimited.

The particular case of the activity of real estate broker is analyzed in the province of Buenos Aires, because the legislation imposes a number of requirements that limit their exercise concomitantly, regular and ongoing with other professions for which a professional certificate is required. It is interpreted that this injures constitutional rights set forth in Articles 14 ° and 16 °. The individual liberties that should be guaranteed are to freely engage in any lawful activity and establish conditions of equal treatment for equals under equal conditions and unequal treatment for those who are not.

The research topic is relevant for both professional directly affected by the standard and consumers alike, who would be benefited by not having to go to a chain of specialized providers, that because of the sum of costs may remain inaccessible to them.

As part of the investigation, a comparative analysis of current legislation is carried out across the country, concluding that the only one that prescribes the prohibition of concomitant joint exercise of the professions is the jurisdiction under study. Mention is also made to the opinion of recognized doctrine that examines the topic from the perspective of those who see their legitimate performance rights breached.

As a contribution it is concluded that the current state of the problem should be reviewed to provide adequate legal remedy, where an unconstitutionality action should be brought.

This present research work seeks to answer or at least present the concern on the matter, in order to make real that the current system must be fair in addition to legal.

INTRODUCCION

La regulación del ejercicio de profesiones liberales tanto en jurisdicción nacional como en las jurisdicciones provinciales crea el marco legal dentro del cual se prestan los servicios profesionales. Estos servicios se han desarrollado de modo tal que se han vuelto altamente especializados en algunos casos. Por lo general están asociados a las prestaciones que realizan los profesionales independientes con título universitario, resultando en un amplio espectro de actividades y campos de conocimiento.

Se trata de servicios muy valorados por la sociedad en su conjunto ya que involucran saberes que van desde el campo de la salud o la educación, la informática, la tecnología en general, la actividad económica en sus diversas facetas, las ciencias sociales, las ciencias jurídicas y tantas otras.

Esta multiplicidad de servicios orientada a satisfacer determinadas demandas en una sociedad desarrollada y moderna necesita de la regulación para su efectiva prestación, a fin de proteger los intereses de prestadores y de prestatarios, garantizando que las distintas profesiones se desarrollen dentro de sanos parámetros éticos y en beneficio de los objetivos que la propia sociedad, en sentido positivo, establece a través de sus gobernantes para su lograr su bienestar.

El presente trabajo de investigación se propone abordar los aspectos de la regulación del ejercicio profesional del corredor inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires, para analizar si los requisitos establecidos en su legislación colisionan con derechos elementales de las personas, instituidos en los artículos 14° y 16° de la Constitución Nacional de la República Argentina.

En definitiva se pretende esclarecer si es constitucional la legislación que establece limitaciones al ejercicio concomitante, en forma regular y permanente, de profesiones liberales conjuntamente con la profesión de corredor en la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires y consecuentemente, enunciar cuáles serían las herramientas procesales más adecuadas para cuestionar la mencionada norma.

El trabajo de investigación está comprendido en el área del derecho constitucional, ya que se plantea la afectación de principios, derechos y garantías de orden superior por la posible vulneración de derechos expresados en el artículo 14° y artículo 16° de nuestra Constitución Nacional: libertad de ejercer concomitantemente dos profesiones liberales en la misma jurisdicción y su correlación en la afectación del principio de igualdad ante la ley.

A partir de allí se plantea inconstitucionalidad de los artículos 3° inciso a) y 4° de la ley 10.973 de la provincia de Buenos Aires que regula el ejercicio profesional de los martilleros y corredores inmobiliarios.

Se considera en este trabajo que la incompatibilidad del ejercicio simultáneo de la profesión de corredor inmobiliario con otra profesión liberal que requiera título habilitante, tal como lo plantea la normativa local de la provincia de Buenos Aires, es un tema que no ha sido abordado y, cuyos efectos - la lesión de derechos constitucionales consagrados en los artículos 14° y 16°- justifican el desarrollo de la investigación que se presenta.

El tema de la investigación tiene relevancia para un importante sector de profesionales que por formación académica y competencia profesional están habilitados a prestar servicios de asesoramiento integral con relación al negocio inmobiliario abordando sus aspectos económicos, impositivos, jurídicos y cambiarios, entre otros y que en la actualidad se ven impedidos de hacerlo en la provincia de Buenos Aires por imperio de la norma jurídica.

Siendo escasa la doctrina y jurisprudencia que permita estudiar y analizar la temática desde la perspectiva de quien ve vulnerados sus legítimos derechos, se pretende brindar como aporte conclusiones que sirvan para revisar el estado actual de la problemática y proporcionar el debido remedio jurídico frente a una situación de injusticia que provendría de disposiciones inconstitucionales de normas legales locales.

Los antecedentes normativos alcanzan a la legislación en el ámbito nacional, ley 25.028 y otras jurisdicciones locales, como es el caso puntual de la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires, que establecen condiciones que no son limitativas del ejercicio de la actividad en forma concomitante con otras profesiones.

Sin embargo, este trabajo pretende focalizarse en aquellos profesionales que desean desarrollar la actividad inmobiliaria complementándola con otros servicios profesionales que resulten conexos de aquélla y que detentan el respectivo título habilitante.

Así planteado, en el caso particular de la actividad de corredor inmobiliario, la provincia de Buenos Aires impone en su legislación una serie de requisitos que limitan en grado extremo su ejercicio en forma concomitante, regular y permanente con otra u otras profesiones liberales para cuyo desempeño se requiera título habilitante. De esta manera se obliga a un profesional a tener que optar por el ejercicio de una de tales actividades.

El desarrollo de este Trabajo Final de Graduación ha sido estructurado en seis capítulos acompañados de un apéndice y un anexo. Los capítulos uno y dos fueron elaborados con el fin de comprender las actividades realizadas por los operadores inmobiliarios desarrollando para ello la descripción de la actividad del corretaje inmobiliario, el contexto en el que se desarrolla en la actualidad y la organización de la actividad a través de la conformación de colegios y matrículas.

En el capítulo tres se describe el marco jurídico nacional y provincial del ejercicio del corretaje inmobiliario, a fin de propiciar un análisis comparado de las normas vigentes en esta materia en la mayoría de las jurisdicciones provinciales. La finalidad es poner de manifiesto el distinto tratamiento que las leyes locales le asignan al ejercicio del corretaje inmobiliario.

Por ello, en el capítulo cuatro y en el anexo I que obra al final del presente Trabajo Final de Graduación se presenta un análisis con los marcos jurídicos analizados y su resumen bajo el esquema de un cuadro comparativo.

En el capítulo cinco se aborda la Constitución Nacional, a través del análisis de los artículos 14° y 16°, con la intención de justificar la lesión de los derechos allí instituidos.

Para finalizar en el capítulo seis se presentan las conclusiones a las que se llega producto del análisis realizado y se incluye un apéndice con un resumen de fallos relacionados al tema de la investigación.

CAPÍTULO 1

LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

1.1. DESCRIPCION DEL CORRETAJE INMOBILIARIO COMO ACTIVIDAD PROFESIONAL

La actividad del corretaje inmobiliario ha evolucionado permanentemente hasta convertirse en una profesión que requiere a diario de mayor capacitación por la complejidad que fue adquiriendo a través del tiempo.

Si efectuamos un análisis comparativo entre martilleros y corredores públicos y, considerando que entre estos últimos se encuentra comprendido el corredor inmobiliario, se observa que existe una marcada diferencia de actividad o de trabajos, por lo que se considera necesario analizarlas acabadamente.

Se denomina martillero a quien maneja el martillo siendo aquella persona que oferta bienes y los vende en un acto público, por lo que se constituye en el encargado de comercializarlos en pública subasta, sustituyendo a la parte vendedora en la relación que se establece con el comprador.

En el recinto todas las partes pujan por quedarse con el bien ofertado, aplicando el operador comercial un golpe de martillo para que lo compre el mejor postor, como viene ocurriendo desde siempre y hasta nuestros días. Se lo reconoce con la denominación de rematador, es decir el que remata y finiquita o culmina una cosa. La expresión nace de los remates en sede judicial también llamados venta forzosa. Con el producido líquido de la venta de los bienes embargados se los destina a cancelar una deuda determinada, dando por concluido el litigio judicial.

En cambio el corredor público y, específicamente el corredor inmobiliario, se encargan de poner en contacto o acercar a las partes compradora y vendedora en una determinada operación. La actividad del corretaje es tan antigua como el comercio y se ha ejercido como una intermediación entre quien vende y quien compra. La misma ha sido denominada legalmente como corredor de comercio, corredor público, o simplemente

corredor. Sin embargo, el ejercicio excluyente en un mercado específico, como lo es el inmobiliario, permitió la identificación indubitable e inequívoca del corretaje de bienes raíces con la expresión de corredor inmobiliario.

Por ende y dada su especificidad, el corredor inmobiliario no efectúa una venta pública como las que realiza el martillero público. Su función específica es la de relacionar a las partes interesadas, las que a posteriori deberán finiquitar la operación o negocio, sellando el acuerdo al suscribir o celebrar un boleto de compraventa, operación que culminará con la firma de la escritura traslativa de dominio. Por la labor realizada las partes serán deudoras del corredor, teniendo que proceder a cancelar los correspondientes honorarios por haber desarrollado su actividad conforme a derecho.

El nombre tradicional y reconocido en el mercado como inmobiliaria, se utiliza para denominar a los establecimientos u oficinas de las personas que se dedican a negociar bienes inmuebles, ejercer el corretaje inmobiliario; también se denomina para determinado segmento de clientes, oficina de bienes raíces. Más recientemente se han desarrollado nombres o denominaciones que responden a las dinámicas actuales de la actividad, como por ejemplo, soluciones habitacionales o se utilizan expresiones anglosajonas como real estate.

Desde el punto de vista jurídico la operación de corretaje consiste en la intermediación entre la oferta y la demanda¹, en tanto que en el remate el martillero vende bienes de terceros en pública subasta. En ambos casos el contrato es comercial aunque recaiga sobre inmuebles (Alterini, A. A., 1999 reimpresión).

Para interpretar la naturaleza jurídica de la actividad objeto del análisis corresponde remitirse al Código de Comercio y analizar el concepto de acto de comercio. Dicho código enumera una serie de actos de comercio² y presume, salvo prueba en contrario, que los actos de los comerciantes constituyen siempre actos mercantiles³ (Alterini, A. A., 1999 reimpresión página 100).

¹ Originalmente Código de Comercio artículo 88 y siguientes; posteriormente por ley 25.028 artículo 34

² Código de Comercio artículo 8°

³ Código de Comercio artículo 5° 2° parte

La ley declara comerciantes a todos los individuos que, teniendo capacidad legal para contratar, ejercen de cuenta propia actos de comercio, haciendo de ello profesión habitual. Cabe destacar que en esa caracterización las claves son el ejercicio de actos de comercio por cuenta propia y como profesión habitual. Asimismo si un acto es comercial para una sola de las partes, todos los contrayentes quedan, por razón de él, sujetos a la ley mercantil (Alterini, A. página 101).

Los actos de comercio están enumerados en los incisos del artículo 8º, de los cuales los relacionados al tema de investigación son los que se detallan a continuación:

Inciso 1º: "Toda adquisición a título oneroso, de una cosa mueble o de un derecho sobre ella, para lucrar con su enajenación, bien sea en el mismo estado en que se adquirió o después de darle otra forma de mayor o menor valor".

Esta adquisición debe ser hecha a título oneroso, lo cual excluye la que se realiza a título gratuito, por ejemplo, por donación. La referencia a una cosa mueble y a un derecho sobre ella comprende a bienes y a servicios. Sin embargo, la compraventa de cosa inmueble no es comercial, salvo que esa cosa sea accesoria al comercio y tienda "prepararlo o facilitarlo"⁴ (Alterini, A. página 102).

Siempre debe estar presente el ánimo de lucro o sea la obtención de una ganancia, como también en su acepción más amplia de especulación, que implica obtener una ganancia inmediata o mediata, o evitar una pérdida.

Con relación a los profesionales, la jurisprudencia considera que no son comerciales los contratos celebrados, con sus clientes o sus pacientes, por abogados, escribanos, contadores públicos, médicos o dentistas. Quedan a salvo los casos en que la actividad es realizada bajo forma de empresa, porque entonces su carácter comercial resulta del inciso 5º.

Inciso 2º: "La transmisión a que se refiere el inciso anterior".

⁴ Código de Comercio artículo 452, inciso 1º

Se trata de la enajenación mencionada por dicho inciso, está haciendo referencia al momento en que se vende lo que se adquirió previamente.

Inciso 3º: "Toda operación de cambio, banco, corretaje o remate".

El Código además de tipificar las actividades del remate y del corretaje como actos de comercio, establecía los requisitos que se debían cumplir para poder desarrollarlas, bajo la caracterización de auxiliares del comercio. Estos requisitos fueron derogados por leyes especiales que establecieron la exigencia del título universitario y la matriculación respectiva.

En la actualidad ninguna persona puede desarrollar la actividad del corretaje inmobiliario sin estar matriculado, es decir sin poseer título universitario de martillero y corredor, o la equiparación de título.

De tal forma, se reprime con multa y clausura del local u oficina a quien desarrollare la actividad sin cumplir con las condiciones habilitantes y demás requisitos establecidos en la norma⁵, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad penal que le pudiera corresponder por el ejercicio ilegal de la profesión, previsto y penado en el Código Penal.

En la provincia de Buenos Aires el ejercicio de la profesión de martillero habilita a efectuar ventas en remates públicos de cualquier clase de bienes muebles, inmuebles, semovientes y derechos, marcas, patentes y en general, todo bien cuya venta no esté prohibida por la ley o encomendadas a otras profesiones específicas, que se efectúe en el territorio de la provincia, sean éstas por orden judicial, oficial o particular.

Por su parte el corredor público está habilitado para las actividades de corretaje e intermediación, poniendo en relación a las partes para la conclusión del contrato proyectado por su comitente.

⁵ Decreto ley 20.266 artículo 23

El objeto de su intervención puede ser la permuta, locación, compraventa de inmuebles, muebles, mercaderías, semovientes, rodados, fondos de comercio, marcas, patentes, créditos, letras, papeles de negocio, títulos y acciones, coticen o no en bolsa, sin incurrir en los supuestos contemplados en la ley de creación de la Comisión Nacional de Valores⁶ y, en general toda clase de derecho de tráfico lícito. Asimismo, tanto el martillero como el corredor público pueden practicar y expedirse en tasaciones de inmuebles, muebles y semovientes en general.

Hasta aquí se ha desarrollado la evolución que ha dado lugar al dictado de la ley 25.028, la cual exige formación universitaria para ser martillero o corredor como condición necesaria para el ejercicio de estas profesiones.

Para cierta corriente actual plantearse hoy si el corredor y el martillero son comerciantes importa un verdadero anacronismo, posición doctrinaria que se comenta en el capítulo 3 al tratarse el marco jurídico de la actividad inmobiliaria.

1.2. LA COMPLEJIDAD ACTUAL DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS Y LA NECESIDAD DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS

Resulta evidente la complementación de ciertos servicios profesionales con el de corredor inmobiliario, más si se tiene en cuenta la creciente reglamentación jurídica impositiva que desde hace varios años recae sobre las transacciones inmobiliarias y sus actores y, más recientemente, el efecto de la regulación cambiaria sobre el mercado.

Ejemplos de la mencionada reglamentación son las normativas emanadas de la AFIP, como así también sus aplicaciones informáticas, tales como el código de oferta de transacción inmobiliaria - COTI- y el trámite de solicitud de exención del impuesto a la transferencia de inmuebles - ITI -, en el caso de venta y reemplazo de única vivienda.

Teniendo en cuenta que la compraventa de bienes raíces implica la realización de un acto jurídico complejo con efectos patrimoniales, económicos, financieros y sociales se

⁶ Ley 17.811 Nacional

requiere de profesionales especializados y formados para atender una demanda de asesoramiento tan variada.

Dicha demanda se atiende con herramientas complejas para el conocimiento y entendimiento del individuo medio, como ser los fideicomisos aplicados a la construcción, los arrendamientos con opción a compra y los créditos hipotecarios, que requieren del estudio y elaboración de propuestas alternativas que formularán los profesionales a las partes interesadas a la hora de tomar decisiones.

Asimismo, se requiere alta profesionalidad en la prestación de estos servicios complejos y dinámicos en resguardo de la seguridad jurídica de las partes, ya que el individuo pone en juego la totalidad o gran parte de su patrimonio en este tipo de operaciones.

En este contexto, un profesional que acredite su titulación y colegiación en una jurisdicción dada y que no tenga la prohibición de desarrollar el ejercicio simultáneo de profesiones liberales, podría abordar integralmente el fenómeno del negocio inmobiliario, brindando un servicio altamente especializado que abarque una multiplicidad de aspectos como los comerciales, jurídicos, impositivos, cambiarios y otros afines.

Por otra parte, los consumidores de tales servicios se verían favorecidos al simplificarse ostensiblemente la prestación sin tener que acudir a una cadena de prestadores especializados, que por la suma de costos pueden llegar a resultar inaccesibles para un amplio grupo⁷.

Para lograr su cometido y actuar de acuerdo a la ley el corredor inmobiliario debe solicitar toda la documentación necesaria para llevar a cabo la operación. En especial tramitará ante los organismos que correspondan los certificados de dominio, estado e inhabilitación que acrediten la titularidad y libre disposición de los bienes que se enajenen, a los efectos de llevar a buen término su intermediación y alcanzar un precio justo para las partes y una remuneración adecuada por su actuación profesional.

⁷ Constitución de la provincia de Buenos Aires artículo 38

Lo expresado se correlacionará en los hechos, cuando ante una realidad muy compleja la misma sea encarada por profesionales que tengan perfiles interdisciplinarios y multidisciplinarios, aplicando todos sus conocimientos con criterio integral y general, para dar certeza a las operaciones en las que les toque actuar.

Se ha explicado que en la actualidad la principal característica de los negocios que recaen sobre bienes raíces es su complejidad, ya que deben considerarse múltiples cuestiones de tipo legal, dominial, obligacional, tributarias, cambiarias, financieras y de valuación. Por ese motivo siempre deberán primar criterios de decisión basados en asesoramiento profesional de calidad y de incuestionable honestidad, que garanticen confiabilidad a la comunidad y seguridad en las transacciones económicas.

El estado también cumple un papel preponderante, ya que las decisiones estratégicas sobre cuestiones tan relevantes como la recaudación tributaria, el direccionamiento del crédito y la generación de ahorro de particulares y empresas, entre otras múltiples cuestiones, lo constituyen en un actor con un rol protagónico en las decisiones individuales.

CAPÍTULO 2

LA ORGANIZACIÓN PROFESIONAL DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

2.1. ORGANIZACIÓN A NIVEL NACIONAL

En el capítulo anterior se realizó una descripción del corretaje inmobiliario como actividad y cómo en la actualidad se ha complejizado la misma, requiriendo una mayor formación que derivó en la reglamentación de nuevos requisitos sobre la obtención de título universitario y la matriculación en colegios, para el ejercicio de la profesión.

Los colegios profesionales son entidades privadas de carácter público a las cuales el estado les ha delegado por ley la facultad de ejercer el poder de policía efectivo sobre todos los miembros matriculados así como también recabar denuncias sobre el ejercicio ilegal de la profesión.

El fin de estas entidades es el de asegurar el efectivo cumplimiento de normas profesionales, sustentado sobre normas éticas y morales, en resguardo de los intereses de los particulares que contratan los servicios de los matriculados y en beneficio de toda la comunidad.

Los colegios cuentan, amén del poder sancionatorio delegado, con instrumentos y órganos como el Código de Ética y el Tribunal de Disciplina que son las herramientas de control real del ejercicio de las profesiones que nuclean. La sociedad, que se sirve de estas profesiones, se encuentra amparada legalmente de los actos realizados por los profesionales matriculados que pudieran perjudicarla.

A nivel nacional se fijan los requisitos para la matriculación de los corredores y se determina que el gobierno de la matrícula estará a cargo, en cada jurisdicción, del organismo profesional o judicial que haya determinado la legislación local respectiva.⁸

⁸ Decreto ley 20.266 artículo 31° y por remisión artículos 3° y 4°

Por lo tanto, la competencia para la organización del control de la matrícula se delega en las jurisdicciones provinciales. En este trabajo todas las jurisdicciones analizadas ejercen el gobierno de la matrícula a través de colegios profesionales, con las excepciones de las provincias de Catamarca y de La Rioja, donde el poder de policía de la matrícula recae directamente sobre el órgano jurisdiccional respectivo.

2.2. LA ORGANIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En la provincia de Buenos Aires el libre ejercicio de las profesiones de martillero público y corredor se encuentra establecido desde el año 1961, rigiendo desde entonces la colegiación obligatoria.⁹

Los profesionales martilleros o corredores deben inscribirse en un único colegio público, que tiene a cargo el gobierno de sus matrículas y que ejerce la potestad disciplinaria sancionando a quienes no cumplen las normas del ejercicio profesional, fijadas actualmente en la mencionada ley provincial.

La provincia de Buenos Aires está dividida en dieciocho departamentos judiciales, existiendo en cada uno de ellos un colegio profesional. Para otorgarle legalidad, confiabilidad y seguridad a las transacciones inmobiliarias se deben realizar todas las operaciones por intermedio de un profesional matriculado en la jurisdicción respectiva.

El corredor a través de su actuación y asesoramiento asegura a las partes involucradas, ya sean éstos compradores o vendedores, una operación acorde a derecho.

2.3. LA CONFORMACIÓN DE COLEGIOS Y MATRÍCULAS

Un objetivo trascendente de la actuación del colegio es el de evitar riesgos que podrían suscitarse en operaciones de corretaje realizadas por personas que inescrupulosamente manifiesten ser profesionales matriculados sin detentar dicha condición.

⁹ Ley 10.973 de la provincia de Buenos Aires

Amparándose en ese ardid ofrecen la realización de un buen negocio que puede culminar con resultados no deseados, causando un daño económico que conlleve la pérdida patrimonial de la inversión de todos o de algunos de los actores principales de la operación practicada.

Con el objetivo de evitar la concreción de actos dañosos, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por ejemplo, la matrícula profesional es administrada y fiscalizada por un ente público no estatal, que ejerce la potestad delegada por el estado denominado CUCICBA.¹⁰

El colegio tiene a su cargo el control del ejercicio de la profesión y actividad de corredor y martillero público; así como también el otorgamiento y control de las matrículas. Por su condición de ente público no estatal detenta el carácter, los derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público.

La matriculación en el colegio implicará el ejercicio del poder disciplinario sobre los inscriptos, los cuales podrán ser objeto de sanciones por los actos u omisiones en que incurran y que configuren incumplimiento de obligaciones o prohibiciones establecidas.

En tanto que en el caso de la provincia de Córdoba también se requiere para el ejercicio de la profesión la inscripción en la matrícula del colegio, el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para ser corredor y no estar alcanzado por ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades establecidas por la norma.¹¹

El colegio profesional es el encargado de controlar la matrícula, llevar el registro de los matriculados y ejercer su gobierno; otorgar la habilitación profesional, sancionar su estatuto y el código de ética, fiscalizar el correcto ejercicio profesional y ejercer la potestad disciplinaria sobre los profesionales que se hayan matriculado.

¹⁰ Ley 2.340 Ciudad Autónoma de Buenos Aires

¹¹ Ley 9.445 de la provincia de Córdoba

También debe elevar al Tribunal Superior de Justicia la nómina de los matriculados habilitados para las designaciones judiciales, organizar jornadas, reuniones, conferencias y congresos, participar en foros y administrar sus recursos.

Tiene el carácter de persona jurídica de derecho público no estatal y extiende sus derechos y obligaciones a toda la jurisdicción de la Provincia de Córdoba para el cometido de sus fines. Entre sus obligaciones tiene el deber de llevar el legajo personal de cada profesional matriculado; confeccionar la lista anual de corredores, peritos tasadores o sociedades inmobiliarias.

Por último deberá elevar anualmente al Tribunal Superior de Justicia la nómina de los profesionales matriculados habilitados para las designaciones judiciales; fiscalizar el correcto ejercicio profesional; participar en reuniones, conferencias y congresos; todo lo que deberá cumplimentar en tiempo y forma.

En conclusión, la finalidad de la delegación expresa que hace el estado a un ente público no estatal, a través del dictado de una ley específica, para el sostenimiento de la actividad colegiada institucional, radica en ejercer el gobierno de la matrícula, la potestad disciplinaria y sancionatoria y consecuentemente, el control de los actos profesionales que llevan a cabo los martilleros y corredores públicos.

CAPÍTULO 3

EL MARCO JURÍDICO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

3.1. ASPECTOS REGULATORIOS EN EL ÁMBITO NACIONAL

Resulta provechoso para el análisis del marco jurídico de la actividad de corredor inmobiliario revisar la exposición de motivos del decreto ley 20.266. Es necesario en ese sentido aclarar que en su origen la norma no estaba destinada al corretaje, sino a la actividad de martillero o rematador.

Hasta su promulgación ambas actividades estaban reglamentadas en el Código de Comercio y los actos de corretaje y remate eran considerados actos de comercio¹²; en tanto que quienes ejercían la actividad eran considerados agentes auxiliares del comercio de acuerdo con el Título IV.

La exposición de motivos del decreto ley 20.266 señalaba que la importancia y naturaleza de la actividad que desarrollaban los martilleros por entonces y la incidencia que tenía en el proceso económico social del país, aconsejaban proveer una regulación acorde con las modalidades del tráfico de bienes que se producía en aquel momento.

El proyecto del decreto ley 20.266 recogió los presupuestos e inquietudes de otros proyectos que no llegaron a sancionarse y que tenían que ver con los siguientes aspectos: jerarquizar la actividad de los martilleros y procurar la solución de los problemas atinentes a estos intermediarios y al público¹³.

Por otra parte, se dejó expresamente aclarado que la legislación propuesta no vulneraba las facultades de las provincias para ejercer el poder de policía, en orden a reglamentar la profesión del martillero¹⁴.

¹² Código de Comercio artículo 8º, inciso 3º

¹³ Decreto Ley 20.266/73 exposición de motivos

¹⁴ Constitución Nacional artículo 104

Es destacable la especial justificación que se hizo sobre la reglamentación propuesta, en base a la complejidad que se le reconocía a la actividad y los intereses comprometidos por aquellos años, los que ameritaban requerir mayores condiciones de idoneidad a las que establecía hasta ese momento el Código de Comercio.

De allí que se le reconoce al decreto ley la jerarquización de la actividad por elevarla a la categoría de presupuestos legales y principios éticos de responsabilidad, que redundan en su beneficio por otorgarle mayor confianza a las partes en la transacción.

Promulgado entonces el decreto ley 20.266 en el año 1973, se estableció a nivel nacional una nueva regulación de la actividad de los martilleros por la cual se modificó el Código de Comercio, al derogarse el Capítulo II “De los rematadores o martilleros” del Título IV “De los Agentes auxiliares del Comercio”.

No obstante, la norma no incluyó un capítulo destinado a los corredores y por ende se mantuvieron vigentes las disposiciones del Capítulo I, Título IV del Código, “De los Corredores”.

Una nueva ley fue sancionada en 1985 y vino a cubrir el vacío del decreto ley 20.266 con respecto a los corredores, sustituyendo el artículo 88° del Capítulo I, Título IV, Libro Primero del Código de Comercio e imponiendo nuevas condiciones habilitantes para ser corredor.¹⁵

Entre las mismas se encontraban, como verdaderas novedades, poseer título secundario y aprobar un examen de idoneidad que se rendía ante cualquier tribunal de alzada de la República con competencia comercial, el cual expedía un certificado habilitante para todo el territorio nacional.

Asimismo incorporó el artículo 88° bis al Código de Comercio por el que se establecían las causales de inhabilitación para el ejercicio del corretaje.

¹⁵ Ley 23.282 Nacional

Parte de la doctrina sostiene que los cambios económicos y sociales derivaron en la complejidad de las actividades de martillero y corredor, reconduciéndolas a la prestación de servicios en otras áreas que conllevan a la adquisición de un bagaje de conocimientos especializados (Cabana, 2003). Esta descripción se aprecia claramente en el corretaje inmobiliario.

Es esta evolución la que ha dado origen a la sanción de la ley que reformó al decreto ley 20.266, por vía de la modificación de los artículos 1º y 3º con relación a los martilleros y por la incorporación del capítulo XII Corredores, artículos 31 al 38.¹⁶

Esta nueva norma, comenta Cabana, exige formación universitaria para ser martillero y corredor como presupuesto necesario para el ejercicio de la profesión, resaltando la novedad de la condición habilitante para ser corredor o martillero.

Para el redactor del proyecto de ley 25.028 resulta anacrónico plantearse en la actualidad si el corredor y el martillero son comerciantes, ya que a su entender esa cuestión se encuentra superada por el nuevo marco legal que introdujo la mencionada ley (Cabana, 2003).

Antes de la modificación del régimen, la posición doctrinaria se encontraba dividida sobre el particular, predominando la jurisprudencia en sentido negativo. Así, la inclusión del corretaje y el remate como actos de comercio, el carácter de comerciante que cabe atribuir a quien ejerce actos de comercio de cuenta propia y como profesión habitual y la inclusión del corredor y martillero como agentes auxiliares del comercio, son tres elementos que han llevado a prestigiosos juristas a considerar que el martillero y el corredor son comerciantes¹⁷.

El citado redactor ahonda su opinión al sostener que “caracterizados el corretaje y la subasta como actos propios de profesión universitaria legalmente reglamentada, es

¹⁶ Ley Nacional 25.028

¹⁷ CABANA, Raúl Ernesto (2003). Caracterización de la Profesión de Martillero y Corredor Público, La Ley 20.266 y su modificatoria, conforme Ley 25.028. Colegio de Martilleros Públicos de Entre Ríos. Recuperado de <http://www.comper.org.ar/novedades/novedadesampliadas.asp?Id=385>

razonable concluir que ello ha importado la tácita derogación del artículo 8° inciso 3° del Código de Comercio en lo que concierne a estas actividades”¹⁸.

El razonamiento de lo expresado se basa en algunas reflexiones sobre las doctrinas que han conceptualizado el derecho comercial como derecho de los actos de comercio (objetiva) y como derecho de los comerciantes (subjativa).

Se advierte la imposibilidad práctica de adoptar uno u otro sistema en forma pura, esto se refleja en legislaciones que tienen siempre un carácter mixto, pues resultan de una combinación de ambas nociones: comerciante y acto de comercio. Pero esta concepción mixta del derecho comercial consagra un círculo vicioso pues, para saber qué es un acto de comercio, se debe determinar qué es un comerciante; y para saber quién es comerciante, se debe establecer qué es un acto de comercio.

Círculo vicioso que se plasma al afirmar que el individuo que ejerce por cuenta propia y como profesión habitual el corretaje, en tanto acto de comercio enunciado en la ley mercantil, es comerciante.

Por otra parte, no siempre el ejercicio de ciertos actos de comercio determina la calidad de comerciante de quien los practica, incursionando en clasificaciones doctrinarias sobre la naturaleza de los diversos actos enunciados en la norma. Sostener los actos de comercio en esta materia implica mantener un enfoque ya obsoleto, por lo que se debería modificar el sistema como un imperativo de la realidad actual (Cabana 2003).

La nueva ley derogó el Capítulo I “De los corredores” del Código de Comercio, dejando de esa forma equiparadas las condiciones habilitantes para martilleros y corredores y además derogó la ley 23.282.

Si bien se han derogado del Código de Comercio los requisitos que exigía para ser corredor o martillero, sigue vigente el artículo 87 por el cual ambos son considerados

¹⁸ CABANA, Raúl Ernesto (2003). Caracterización de la Profesión de Martillero y Corredor Público, La Ley 20.266 y su modificatoria, conforme Ley 25.028. Colegio de Martilleros Públicos de Entre Ríos. Recuperado de <http://www.comper.org.ar/novedades/novedadesampliadas.asp?Id=385>

auxiliares del comercio y el artículo 8° inciso 3° que declara a las actividades como actos de comercio.

No obstante, al transformarse por imperio de una ley posterior en actividades profesionales legalmente reglamentadas, se les exige al corredor y al martillero cumplir con el requisito de la inscripción en la respectiva matrícula y sujetarse al poder de policía que establecen las normas a nivel nacional y local, en protección del interés público comprometido.

Por ello es necesario enfocar la cuestión de la profesionalidad de los corredores y martilleros desde otra perspectiva. En nuestro actual régimen legal, el corretaje y la subasta son actividades profesionales legalmente reglamentadas; en consecuencia, un individuo no deviene corredor o martillero por la práctica de actos de corretaje o de subasta; tampoco puede calificarse su desempeño como profesional, por el solo hecho del ejercicio continuo o habitual de hechos de intermediación, sea privada o en remate; es que, de manera análoga, una persona no se convierte en médico o en abogado por el ejercicio ilegal de actos propios de estas profesiones.

Para ser corredor o martillero en nuestro país, el interesado debe satisfacer hoy determinados requisitos legales, uno de los cuales es poseer título universitario, que se obtiene con estudios que responden a un diseño curricular.

La situación planteada, en opinión de Cabana, apunta a una contradicción entre el Código de fondo y la legislación especial posterior¹⁹, que de manera progresiva fue atendiendo el cambio histórico del instituto, que dio lugar a la sanción de todas las leyes a las que se hace mención en este capítulo.

¹⁹ Decreto ley Nacional 20.266/73 y Ley 25.028 Nacional

3.2. ASPECTOS REGULATORIOS EN EL ÁMBITO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En la provincia de Buenos Aires se tardó más de diez años en receptar el espíritu de las normas nacionales y el reconocimiento de la actividad de corredores y martilleros como sendas actividades reservadas a profesionales universitarios.

A través del dictado de una norma²⁰ promulgada el 18 de enero de 2010, se introdujeron los cambios en la ley de martilleros y corredores públicos del año 1990²¹.

Por dicha norma se modificó el capítulo I “Del Ejercicio de la Profesión” del Título I de la ley provincial, estableciendo los nuevos requisitos del título universitario y la inscripción en alguno de los colegios departamentales. También se modificó el artículo referido a las inhabilitaciones de la profesión para los colegiados.

Otras innovaciones se realizaron en el capítulo II “De la Inscripción en el registro de matriculados”, en el que se establecieron los requisitos para solicitar la inscripción en el colegio departamental, a fin de obtener la habilitación para el ejercicio de la profesión en todo el territorio provincial; los casos de denegatoria de la inscripción; la formación de legajos personales de los colegiados; etc.

El capítulo III denominado “De los poderes disciplinarios” del Título II “De los colegios de martilleros y corredores públicos” también fue modificado en lo referente a las causales de sanción, las multas aplicables y el procedimiento para la acción disciplinaria y su prescripción.

También incluyó modificaciones en los capítulos referidos a las autoridades de los colegios departamentales, la actividad de los colegiados, las obligaciones y prohibiciones de los corredores y martilleros y la fijación de los aranceles, entre otros.

²⁰ Ley 14.085 de la provincia de Buenos Aires

²¹ Ley 10.973 de la provincia de Buenos Aires

En definitiva la ley provincial regula no solo el ejercicio profesional del corredor y martillero público, sino además la actividad y la organización del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la provincia de Buenos Aires.

Siendo éste el marco jurídico de la actividad del corredor inmobiliario, corresponde analizar particularmente el articulado relacionado más estrechamente al tema del presente trabajo.

Según la normativa señalada²², en el artículo 50°, inciso b) se definen las actividades que comprenden el ejercicio de la profesión de corredor público las que implican realizar todos los actos propios del corretaje y la intermediación, poniendo en relación a las partes para la conclusión del contrato proyectado por su comitente.

En particular interesa a los propósitos de este trabajo final de graduación, la actividad de intermediación del corredor inmobiliario, para quien el objeto de su intervención puede ser la permuta, locación o compraventa de inmuebles. Asimismo, por el inciso c) el corredor inmobiliario puede practicar y expedirse en tasaciones de inmuebles.

Por otra parte, los artículos 3° y 4° de la norma, establecen las denominadas incompatibilidades para ejercer la profesión y el tiempo que perdurarán las mismas. Estas disposiciones no devienen de la normativa más reciente sino que ya formaban parte de la ley antes de su modificación.

Entre otros dos supuestos, el artículo 3° establece que no podrán ejercer la profesión de martillero y corredor público, los que ejerzan de modo regular y permanente otra profesión o cargo para cuyo desempeño se requiera otro título habilitante.

Esta incompatibilidad, de acuerdo con el artículo 4°, no cesará hasta tanto no se solicite la cancelación de la inscripción en el Registro de la matrícula profesional o no desaparezca la condición que crea la incompatibilidad.

La incompatibilidad comentada en los párrafos precedentes constituye el eje central del tema de investigación que se plantea en este trabajo final de graduación.

²² Ley 10.973 de la provincia de Buenos Aires

3.3. LA EXPERIENCIA NORMATIVA EN LA JURISDICCIÓN DE LA C.A.B.A.

Mientras que en la provincia de Buenos Aires la regulación de la actividad de los corredores inmobiliarios está comprendida dentro de la actividad genérica de los corredores públicos, que es tratada conjuntamente con la actividad de los martilleros, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con un plexo normativo propio y específico para ellos.

La ley que crea el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios fue promulgada por el decreto 862 del 15 de Junio de 2007 y establece el marco regulatorio de esta actividad profesional²³.

A través del Título I y el Título II reúne las disposiciones relativas al corredor inmobiliario y la creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios, respectivamente.

En el Título I, artículo 1° dispone que el ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se deban encuadrar en las disposiciones de la mencionada ley.

En forma concordante con la ley nacional, establece como requisito para el ejercicio de la profesión poseer título universitario o terciario de corredor inmobiliario o equivalente y estar inscripto en la matrícula correspondiente.

Asimismo, en el artículo 2° define al corredor inmobiliario al establecer que es toda persona que 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.

Del mismo modo que la norma de la provincia de Buenos Aires, la ley de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires reglamenta las cuestiones referidas a los requisitos para la

²³ Ley 2.340 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

matriculación, las inhabilitaciones, las incompatibilidades, los deberes, derechos y prohibiciones del corredor inmobiliario.

Las condiciones y requisitos que se deben cumplimentar para ser inscripto en la matrícula de corredor inmobiliario son, ser mayor de edad, poseer título universitario o terciario de corredor inmobiliario, constituir domicilio legal dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contratar a la orden del órgano de control un seguro de caución o constituir la garantía real que establezca la reglamentación, prestar juramento de ejercer la profesión con decoro, dignidad y probidad y no estar comprendido en las prohibiciones e inhabilitaciones establecidas en la ley.

Se prevé un seguro de caución o garantía real con el propósito de garantizar el derecho de los usuarios que sufran daños o perjuicios por la actividad de los corredores inmobiliarios sin perjuicio de las sanciones que le correspondieren.

La ley le permite al matriculado optar por cualquiera de las dos opciones, pero en caso de optar por la garantía real, la misma no puede ser ofrecida como garantía de ninguna otra obligación, ni tampoco estar constituida como bien de familia. En aquellos casos que la misma fuera embargada deberá ser sustituida en el plazo improrrogable de diez días por otra similar.

No pueden inscribirse en la matrícula quienes no pueden ejercer el comercio, los condenados judicialmente por delitos contra la propiedad o la fe pública, hasta el cumplimiento de su condena, los inhabilitados judicialmente por las causales previstas en el artículo 152 bis del Código Civil, los sancionados con la cancelación de la matrícula de corredor mientras no sea objeto de rehabilitación y los fallidos y concursados hasta el finiquito de los procesos alimentario o concursal.

En el Título II se crea el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios que tiene a cargo el otorgamiento y control de las matrículas, el control del ejercicio de la profesión y de la actividad y el poder disciplinario sobre los matriculados.

Del análisis de la norma surge que para ejercer la actividad de corredor inmobiliario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se requiere estar habilitado conforme a las

disposiciones de la presente ley, estar inscripto en la matrícula correspondiente, la cual estará a cargo del ente público no estatal denominado CUCICBA, Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires.²⁴

Se establecen además en dicho Título todas las funciones del Colegio y las autoridades que lo conforman, Asamblea, Consejo Directivo, Tribunal de Ética y Disciplina y Comisión Revisora de Cuentas, fijando respecto de ellas su composición y sus propias funciones, entre otros aspectos.

En relación a las incompatibilidades previstas en el artículo 8º, que impiden ejercer la actividad de corredor inmobiliario a los magistrados y funcionarios del Poder Judicial y a los miembros de las Fuerzas Armadas y de seguridad en actividad, se advierte que la norma no limita el ejercicio concomitante de otras profesiones liberales con la de corredor inmobiliario, justo escenario al que se desea alcanzar a través de la posición sostenida en la elaboración de este trabajo final.

²⁴ Ley 2.340 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CAPÍTULO 4

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS NORMAS SOBRE CORRETAJE INMOBILIARIO A NIVEL NACIONAL Y PROVINCIAL

Para avanzar en el problema de investigación del presente trabajo final, en este capítulo se busca alcanzar el objetivo específico de identificar diferencias en la regulación del ejercicio profesional del corredor inmobiliario, en las distintas jurisdicciones provinciales, a partir del análisis de la legislación comparada.

Se pretende focalizar el análisis teniendo como ejes la norma que se cuestiona sobre incompatibilidad, legislada en la provincia de Buenos Aires²⁵ y el tratamiento que sobre ese mismo tópico hace la legislación a nivel nacional.

Para ello, en primer término debemos mencionar que la norma nacional²⁶ con todas las modificaciones que ha tenido a lo largo del tiempo, establece la incompatibilidad en su artículo 7° sólo a los empleados públicos aunque estuvieren matriculados como martilleros, para efectuar remates ordenados por la rama del poder o administración de la cual formen parte.

En segundo término y relacionado con los requisitos que se deben cumplimentar para obtener la matrícula, el artículo 3° inciso e) establece que quien pretenda ejercer la actividad deberá cumplimentar los demás requisitos que establezca la reglamentación local. Es decir, que más allá de los requisitos y de las restricciones impuestas por la normativa nacional, ésta deja abierta a las jurisdicciones locales la facultad de ampliar la legislación sobre estos aspectos.

A los efectos propuestos de comparación con la ley de la provincia de Buenos Aires, se han seleccionado las normas regulatorias de todas las jurisdicciones que han legislado sobre la temática, poniendo especial énfasis en aquellas sancionadas con posterioridad a la reforma implementada en el régimen de los martilleros y corredores a nivel nacional.

²⁵ Ley 10.973 de la provincia de Buenos Aires artículo 3° inciso a)

²⁶ Decreto ley 20.266/73 Nacional

Al realizar la comparación de las incompatibilidades previstas en los distintos cuerpos normativos e identificar las diferencias entre los distintos regímenes locales y la cuestionada incompatibilidad del artículo 3° inc. a) de la norma de la provincia de Buenos Aires, el propósito es establecer si los primeros producen o no una limitación al ejercicio concomitante de otras profesiones liberales conjuntamente con la de corredor inmobiliario.

No se aborda en esta parte del trabajo la cuestión constitucional que plantea el problema de investigación, sino que simplemente se pretende exponer las diferencias en el tratamiento respecto de las causales de incompatibilidad para el ejercicio de la profesión que establecen las normas de las distintas jurisdicciones provinciales.

De la investigación desarrollada surge una detallada comparación en materia de incompatibilidades entre la legislación de la provincia de Buenos Aires y el resto de las jurisdicciones locales, quedando en evidencia que en la mayoría de las provincias no existe limitación alguna al ejercicio conjunto y concomitante de la profesión de corredor inmobiliario con otras profesiones. De esta manera, la mayoría de las normas jurisdiccionales se ajustan en un todo con lo previsto en la ley nacional vigente y por sobre todo a la Constitución de la Nación Argentina.

La excepción solo se presenta en aquellos casos donde existe una limitación parcial orientada casi siempre hacia los profesionales del derecho, por ello los diversos marcos regulatorios permiten ejercer libremente cualquier profesión, por ejemplo abogado o contador público con martillero y/o corredor inmobiliario, con el solo requisito de estar matriculado en los consejos o colegios profesionales que regulan el ejercicio de la misma.

También puede apreciarse del análisis que aquellas jurisdicciones que poseen un marco normativo sancionado con posterioridad a la vigencia de la ley nacional, son las que no contienen la incompatibilidad que plantea el artículo 3 inciso a) de la ley provincia de Buenos Aires.

En el punto siguiente de este capítulo se exponen los hallazgos del análisis realizado que se complementan con el Anexo I del trabajo. Dicho anexo contiene un cuadro comparativo de las leyes locales, en el cual se detallan todas las incompatibilidades previstas en las normas, estableciéndose para cada una de ellas si contiene o no la incompatibilidad cuestionada.

4.1. PROVINCIAS QUE NO INCLUYEN EN SU LEGISLACION LA INCOMPATIBILIDAD AL EJERCICIO CONJUNTO Y CONCOMITANTE DE LA ACTIVIDAD DE CORRETAJE CON OTRAS PROFESIONES LIBERALES

Las normas a las que haremos referencia fueron sancionadas entre el año 2004 y el año 2010 y corresponden a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las provincias de Chaco, Chubut, Córdoba, Corrientes, Entre Ríos, Mendoza, Misiones, Río Negro, Salta, San Juan, San Luis, Santa Fe, Santiago del Estero, Tucumán, Tierra del Fuego, La Pampa, Catamarca y La Rioja.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el año 2007 establece un régimen de incompatibilidades al ejercicio de la actividad del corredor inmobiliario solamente para los magistrados y funcionarios del Poder Judicial y los miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad. Es más que prístino que no prescribe incompatibilidad alguna en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones²⁷.

La provincia de Córdoba por su parte posee dos leyes sobre el ejercicio de la actividad. La primera del año 1984, que podría considerarse una norma genérica por tratarse de la creación del colegio de martilleros y corredores públicos, establece en su artículo 9° que no podrán ejercer la profesión de martillero o corredor público por incompatibilidad los funcionarios y empleados públicos que taxativamente menciona, en los casos en que representen los intereses del organismo o entidad del que formen parte o dependan, o en virtud de cuyos poderes actúen²⁸.

²⁷ Ley 2.340 de la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires artículo 8°

²⁸ Ley 7.191 de la provincia de Córdoba

Como excepción solamente establece que no podrán ejercer la profesión de martillero judicial por incompatibilidad, los egresados con título de grado universitario en la rama del Derecho, siempre que ejerzan la profesión. Queda, por lo tanto, perfectamente establecida la incompatibilidad únicamente para el ejercicio conjunto de la profesión de abogado con la de martillero público, lo cual sí constituye una obvia incompatibilidad.

La segunda norma vigente data del año 2007 y es específica de la materia analizada, ya que regula la actividad y crea el consejo profesional de de corredores inmobiliarios; una especie dentro del género corredor público²⁹.

Esta ley de los corredores inmobiliarios de la provincia de Córdoba replica casi textualmente el régimen de incompatibilidades prescripto para los martilleros en la ley 7.191, no prescribiendo ninguna en cuanto al ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.

Pero se ha presentado una situación particular, la existencia de dos entes que gobiernan y controlan la matrícula de los corredores inmobiliarios. El consejo profesional creado por la ley 9.445 considera que los corredores públicos matriculados bajo la ley 7.191 deben además estar matriculados en su entidad para poder ejercer la profesión, por lo cual intima a aquellos que detecta intermediando entre la oferta y la demanda de bienes raíces, realizada a través de distintos medios de comunicación masiva.

Como consecuencia de lo expresado se han generado numerosos e importantes conflictos entre ambas entidades profesionales por la matriculación y actuación de los profesionales, estando pendientes de resolución muchos de ellos.

Por su parte, la provincia de Misiones dictó con fecha del 10 de diciembre de 2010 la norma que regula la profesión del corredor público inmobiliario y que define en su artículo 5° que están inhabilitados para ejercer como corredor inmobiliario los excluidos temporal o definitivamente del ejercicio de una actividad o profesión, por resolución judicial o por sanción de quien gobierne la matrícula. La misma no establece un artículo

²⁹ Ley 9.445 de la provincia de Córdoba

específico de incompatibilidades por ende no prescribe sobre el particular en cuanto al ejercicio conjunto con otras profesiones³⁰.

En cuanto al régimen establecido en la provincia del Chaco, comenzó a regir con fecha 26 de octubre de 2006 la nueva norma de ejercicio profesional de los corredores inmobiliarios, fijando en su artículo 10° que el corretaje inmobiliario no podrá ser ejercido por los magistrados, eclesiásticos y empleados públicos de los tres niveles de gobierno, que estén impedidos a través de sus respectivos regímenes de incompatibilidad de cargos. Nada dice sobre el tipo de incompatibilidad por la actuación simultánea de dos o más actividades profesionales.³¹

La provincia de Santiago del Estero reglamentó el ejercicio de la profesión, creación y funcionamiento del colegio de corredores inmobiliarios, el 24 de febrero de 2009. El texto legal no incluye un articulado sobre incompatibilidades, por lo tanto se infiere que la norma tampoco prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones³²

En tanto la provincia de Salta, a través de legislación del 31 de agosto de 2010, nucleó en una única entidad a los martilleros, corredores públicos y corredores inmobiliarios, regulando sus actividades, pero sin restringir el ejercicio conjunto de las mismas con otras profesiones³³.

También la provincia de Santa Fé, en el año 2010, reguló sobre el ejercicio de la intermediación en la negociación inmobiliaria estableciendo en su artículo 8° que no podrán ejercer la actividad de corredor inmobiliario los magistrados; los empleados públicos nacionales, provinciales y municipales en los casos en que representen los intereses del organismo del que forman parte o dependan o en virtud de cuyos poderes actúan, y los miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad. Por ende,

³⁰ Ley I 152 de la provincia de Misiones

³¹ Ley 5.799 de la provincia del Chaco

³² Ley 6.934 de la provincia de Santiago del Estero

³³ Ley 7.629 de la provincia de Salta

tampoco prescribió incompatibilidades en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.³⁴

En lo que refiere a la provincia de Mendoza, el 18 de mayo de 2005 se creó el colegio de corredores públicos inmobiliarios, prescribiendo la ley en su artículo 13° que no podrán ejercer como corredores públicos inmobiliarios por incompatibilidad las autoridades del poder ejecutivo provincial y comunal, los magistrados, los eclesiásticos y miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad, los legisladores nacionales y provinciales, en aquellos casos en los que puedan verse afectados los intereses del Estado, los demás profesionales que estuvieren en el ejercicio de su respectiva profesión y que estuviesen comprendidos en un régimen de incompatibilidades y los empleados de la administración pública, provincial o municipal. En definitiva, sólo se verifica la incompatibilidad para aquellas profesiones que establezcan un régimen de incompatibilidad propio.³⁵

En la provincia de Corrientes con fecha 21 de abril de 2010, entró en vigencia la ley de ejercicio profesional que en su artículo 3° establece que los martilleros y corredores ejercerán su profesión conforme a la ley nacional, excepto los empleados públicos que tendrán la incompatibilidad para actuar como martilleros para efectuar remates ordenados por la administración de la cual formen parte. Por lo expresado es claro que la norma provincial no establece ninguna incompatibilidad para el ejercicio simultáneo de profesiones colegiadas.³⁶

Entre Ríos en el año 2006 reguló la actividad profesional de los corredores públicos inmobiliarios en esa provincia, no estableciendo en su articulado incompatibilidad alguna para el ejercicio conjunto de profesiones liberales, salvo la exclusión ordenada por resolución judicial o por sanción del órgano que gobierna la matrícula profesional³⁷.

Por su parte, la provincia de Río Negro reguló las actividades de los martilleros y corredores públicos en el año 2010; su texto legal no incluye un articulado sobre

³⁴ Ley 13.154 de la provincia de Santa Fé

³⁵ Ley 7.372 de la provincia de Mendoza

³⁶ Ley 5.954 de la provincia de Corrientes

³⁷ Ley 9.739 de la provincia de Entre Ríos

incompatibilidades³⁸. Con idéntico criterio se pronuncia la provincia de Chubut a través del dictado de una norma del día 9 de septiembre de 2010, que establece el régimen aplicable a la actividad de los corredores inmobiliarios³⁹.

También la provincia de Tucumán incorpora legislación sobre la regulación de la actividad de corretaje inmobiliario desde el 15 de septiembre de 2004. La misma no incluye en su estructura legal referencia alguna de incompatibilidad para el ejercicio profesional simultáneo de profesiones liberales.⁴⁰

En lo que respecta a la provincia de San Juan, la legislación data del 5 de octubre de 1973, por medio de la cual se creó el consejo profesional de martilleros públicos y corredores. Su artículo 42° regulaba sobre las incompatibilidades, las que luego fueron derogadas por el decreto acuerdo 266/92, por lo que en la actualidad la norma no prescribe incompatibilidad de ningún tipo.⁴¹

En la provincia de San Luis permanece vigente desde el 17 de junio de 1983 la norma que legisla sobre la actividad profesional de los martilleros y corredores públicos. En su artículo 39 establece que no podrán ejercer la profesión de martilleros por incompatibilidad los funcionarios públicos y los profesionales universitarios en el ejercicio de sus respectivas profesiones. Por lo tanto y por silencio de la norma se considera que la misma no prescribe incompatibilidad alguna para el ejercicio de la profesión de corredor público, ya que solo hace mención a los martilleros.⁴²

Las provincias de Catamarca y La Rioja cuentan con normas que datan de 1983 y 1979, respectivamente, las cuales regularon la actividad del martillero público. Ambas establecieron incompatibilidades para el ejercicio simultáneo de la profesión de martillero con todas las profesiones, no estando regulada la actividad del corredor, por lo que entendemos que es posible por silencio de las normas mencionadas el ejercicio conjunto de la actividad del corretaje conjuntamente con cualquier otra profesión^{43/44}.

³⁸ Ley G 2.051 de la provincia de Rio Negro

³⁹ Ley IV 9 de la provincia de Chubut que remite al la ley IV 4 artículo 7°

⁴⁰ Ley 7.455 de la provincia de Tucumán

⁴¹ Ley 3.872 de la provincia de San Juan

⁴² Ley 4.447 de la provincia de San Luis

⁴³ Ley 4.012 de la provincia de Catamarca

La legislación vigente de la provincia de La Pampa que regula la actividad de los martilleros y corredores de comercio data de 1985. El artículo 14° de la ley provincial estableció la incompatibilidad exclusivamente para la profesión de martillero para todos aquellos que ejerzan de modo regular otra profesión o cargo para cuyo desempeño se requiera título habilitante⁴⁵.

Todos los marcos regulatorios vigentes en las últimas cuatro provincias citadas son anteriores al dictado de la ley nacional 25.028, la cual introduce modificaciones al decreto ley 20.266 sobre título profesional e inscripción en la matrícula correspondiente y regula también en materia de inhabilidades e incompatibilidades.

Por último, provincia de Tierra del Fuego a través de la promulgación de una norma del 3 de diciembre de 2007 legisló sobre la actividad de los martilleros, tasadores y/o corredores no prescribiendo ninguna incompatibilidad al ejercicio conjunto de profesiones liberales, excepto y parcialmente entendida para profesionales del derecho, siempre y cuando no represente una incompatibilidad de profesiones y que esté relacionada con la de martillero, tasador y/o corredor dentro del ámbito del poder judicial, debiendo optar por una sola colegiación.⁴⁶

4.2. LA POSICION SOLITARIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En el análisis planteado la legislación de la provincia de Buenos Aires se presenta como la única en sostener un régimen de incompatibilidades que no se adecúa a la evolución y demandas cambiantes de la actividad, situación que como ya se explicó sí fue receptada por la legislación nacional y otras legislaciones locales.

La única excepción, entonces, es la provincia de Buenos Aires cuya ley recepta parcialmente los cambios producidos en el ámbito nacional ya que solo incorpora los nuevos requisitos de título y matriculación para el ejercicio de la profesión de corredor,

⁴⁴ Ley 3.853 de la provincia de La Rioja

⁴⁵ Ley 861 de la provincia de La Pampa

⁴⁶ Ley 762 de la provincia de Tierra del Fuego

pero deja vigente el régimen de incompatibilidades para todos los profesionales que posean además cualquier otro título.⁴⁷

Interpretando a Etcheverry⁴⁸, puede decirse con relación a esta incompatibilidad que la actividad del corretaje es un acto de comercio de acuerdo con el código de fondo y como tal goza del principio de profesionalidad, que representa básicamente la aptitud para encarar negocios. En consecuencia el servicio que presta el corredor inmobiliario debe caracterizarse por la responsabilidad profesional que implica atender diligentemente el negocio en su especialidad, que no es otra que la intermediación entre las partes.

En este proceso de investigación no se ha detectado sustento en la doctrina que permita inferir que el principio de profesionalidad es abarcativo del concepto de exclusividad; el cual implicaría en los hechos el ejercicio único de la actividad, no pudiendo complementarla con ninguna otra.

Por esta razón se sostiene en este trabajo, que habiéndose cumplido con los requisitos de título y matriculación respectivos para distintas profesiones liberarles y, sin caer en los supuestos de inhabilidad u otros tipos de incompatibilidad, es perfectamente viable la prestación conjunta y concomitante del corretaje inmobiliario con otras profesiones liberales.

Como conclusión al análisis comparativo del marco normativo provincial en materia de corretaje inmobiliario, podemos expresar que el problema que nos ocupa en esencia radica en que los marcos regulatorios de algunos de los estados provinciales mencionados confunden el concepto jurídico de inhabilidad con el de incompatibilidad.

Una persona es inhábil cuando la ley específicamente lo excluye de realizar determinadas actividades basadas fundamentalmente en cuestiones subjetivas o

⁴⁷ Ley 10.973 de la provincia de Buenos Aires, modificada por ley 14.085 en el año 2.009

⁴⁸ Etcheverry, R. A., 1987, Derecho comercial y económico, Parte General, página 357, Astrea

inherentes a la persona, pudiendo ser éstas transitorias o definitivas en el tiempo; como ejemplo podemos citar a los penados o los dementes.

En cambio el concepto de incompatibilidad, en el tema bajo análisis, se relaciona con la imposibilidad de la persona de ejercer determinadas profesiones por realizar concomitantemente actividades que la ley presume objetivamente que pueden entrar en conflicto de intereses, por ejemplo el desempeño de determinados cargos públicos.

El fundamento valedero es que ambas actividades deberían ejercerse libremente, salvo excepciones como en el caso del funcionario o empleado público, en el cual sí se podrían verificar intereses contrapuestos entre la profesión que ejercita y el cargo que detenta, en cuyo caso la ley sabiamente percibe y su espíritu así se expresa excluyéndolo, ya que nadie puede actuar como juez y parte al mismo tiempo.

Por lo expresado precedentemente, no se considera ajustado a normas constitucionales que el ejercicio conjunto del corretaje con otra profesión liberal sea tipificado como una incompatibilidad, ya que no se advierte el conflicto de intereses en la prestación conjunta de servicios profesionales que se complementan con el corretaje inmobiliario. Por el contrario, dicha complementación potencia la calidad del servicio y la diligencia profesional con que se resuelve el negocio.

CAPÍTULO 5

LAS RESTRICCIONES PARA EL EJERCICIO DEL CORRETAJE INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y LOS DERECHOS ESTABLECIDOS EN LA CONSTITUCION NACIONAL

En el desarrollo de este capítulo se plantea cómo están tipificados en la constitución nacional los derechos que, de acuerdo a la problemática de la investigación, resultan lesionados por las restricciones impuestas al ejercicio del corretaje en la legislación de la provincia de Buenos Aires. Se analizan los mecanismos de control de constitucionalidad; se repasan cuáles son los remedios jurídicos procesales que pueden oponerse y en el final se elabora un análisis de la problemática planteada.

Previo al desarrollo sobre la tipificación de los derechos instituidos en la constitución, resulta pertinente abordar el significado de la carta magna dentro del ordenamiento jurídico establecido.

En ese sentido y yendo a sus orígenes en la edad moderna, el concepto de constitución se relaciona con la idea de regla, norma, ley sancionada por la comunidad e impuesta como parámetro de conducta a los hombres⁴⁹. De allí derivó la corriente conocida doctrinariamente como constitucionalismo, cuyo movimiento tuvo por objetivo limitar el poder y preservar las facultades y libertades individuales frente al poder absoluto con el fin de proteger la dignidad del individuo.

Un concepto básico del constitucionalismo clásico originado en el siglo XVIII, pilar de toda la teoría constitucional, considera a la constitución como la ley suprema o súper ley. Esta a su vez constituye la base de la pirámide del ordenamiento jurídico positivo válido, ya que surge de un órgano competente y cuyo contenido se adecua a los principios jurídicos instaurados en el artículo 31 de nuestra constitución.

⁴⁹ Martínez Paz, Enrique. Manual de Derecho Político, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba. Volumen IV Córdoba, Pagina 290

Hans Kelsen expresó al respecto que “el fundamento de la validez de una norma solo puede encontrarse en la validez de otra norma”⁵⁰. La norma que representa el fundamento de validez de otra es caracterizada, metafóricamente, como una norma superior en relación con una inferior. De esta ley suprema o súper ley deviene la validez de todo el ordenamiento jurídico del Estado.

De esta manera se constituye en la mayor garantía y en tal carácter debe gozar de permanencia, preservada de los cambios y avatares de las apetencias políticas cambiantes; está destinada a regir por los tiempos, según el preámbulo, para nosotros para nuestra posteridad, y para todos los hombres del mundo que quieran habitar el suelo argentino⁵¹.

Las normas siempre deben respetar el orden jerárquico de prelación en la aplicación de las leyes⁵², donde éstas deben siempre subordinarse a la ley fundamental de la nación para no ser cuestionadas jurídicamente en sus articulados como de neto corte inconstitucional.

La teoría constitucional considera a la ley fundamental como la norma suprema cuyo fin es el de regular la organización del estado y de la sociedad, la cual deberá surgir del consenso, acuerdo o pacto social, fruto de la ideología y producto del poder constituyente de la voluntad popular.

En la constitución deben solidificarse todos los valores, fines, principios, metas y garantías que son característicos del pueblo, lo que sólo puede alcanzarse por medio de un gran acuerdo social, que de lograrse permitirá consolidar las bases de la república deseada para los tiempos futuros.

⁵⁰ Kelsen Hans, 1979, Teoría Pura del Derecho página 201 y siguientes Universidad Autónoma de Méjico

⁵¹ Money A., 2000, Derecho Constitucional Tomo II Página 83, Triunfar

⁵² Kelsen, Teoría Pura del Derecho, 1979, página 201 y siguientes Universidad Autónoma de Méjico

En este orden de ideas se concuerda con lo expresado por Romero⁵³ cuando pronuncia que no cree en el fin de las ideologías, de hecho la constitución está conformada desde sus orígenes de plena ideología y valor en todas y cada una de sus cláusulas.

Por el contrario, si la constitución no es producto del acuerdo, del consenso o del pacto, la misma está predestinada a fracasar ya que no se vislumbrará un nexo para posibilitar su entrada en vigor, validez y vigencia en el tiempo.

5.1. LOS DERECHOS INSTITUIDOS EN LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN

Ya con el objetivo de abordar los derechos enunciados en los artículos 14 y 16 de nuestra constitución nacional, se considera oportuno mencionar una breve descripción doctrinal de cómo funciona nuestro sistema federal.

Nuestra estructura constitucional presenta los tres rasgos característicos de toda estructura federal, la subordinación, la participación y la coordinación⁵⁴.

La primera se expresa en la denominada supremacía federal, la cual se manifiesta mediante el equilibrio del principio de unidad con el de pluralidad, el cual debe entenderse como la tendencia a la cohesión y armonía, a través de la subordinación de los ordenamientos jurídicos locales al ordenamiento federal.

Todo esto se plasma cuando la constitución federal impone pautas a los lineamientos de cada uno de los estados miembros, quienes deben por lo tanto acatarlos y replicarlos en sus constituciones.

La participación debe interpretarse como la colaboración que prestan todos los estados miembros en la formulación de las decisiones del gobierno federal. Éstos se ven

⁵³ Romero, 1976, Derecho Constitucional Tomo I, Zavalía

⁵⁴ Bidart Campos, G., 2000-Manual de la Constitución Reformada, Tomo I páginas 440, Ediar

representados por la cámara de senadores quienes velan por los estados de los que provienen.

En tanto, la coordinación delimita las competencias propias del estado federal y de las provincias a través de una clara distribución de las mismas, entendiéndose que todo lo que la constitución nacional no atribuye al estado federal se considera reservado a sus estados miembros⁵⁵.

En cuanto a la interpretación, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado que a igual jerarquía de las cláusulas constitucionales se requiere que las mismas deban armonizarse ya sea que se refieran a derechos individuales o estatales.

Por su característica distintiva existen dos tipos de derechos, los derechos enumerados o expresamente reconocidos por la constitución⁵⁶ y los derechos no enumerados o implícitos⁵⁷ de nuestra ley fundamental. Todo derecho primario del hombre puede y debe considerarse incluido en la constitución, esté o no esté expresamente reconocido.

Ambos derechos obligan como sujeto pasivo tanto al estado federal como a las provincias, al prescribir que las constituciones provinciales deben estar de acuerdo con los principios, derechos y garantías expresados en la ley suprema nacional⁵⁸.

Los derechos que la constitución reconoce no son absolutos sino relativos y por lo tanto son susceptibles de ser reglamentados, ya sea para coordinar el derecho de uno con el derecho de otro o bien para que cumplan su función social en aras del bien común, tutelando el orden y la moral públicos, a través del ejercicio del poder de policía.

Esto significa que todas las normas que declaran derechos gozan de igual rango, no obstante lo cual los derechos en sí no son todos iguales, porque hay unos más valiosos

⁵⁵ Constitución de la Nación Argentina, Art. 121.

⁵⁶ Constitución Nacional artículo 14

⁵⁷ Constitución Nacional artículo 33

⁵⁸ Constitución de la Nación Argentina artículo 5

que otros, la vida vale más que la propiedad, por lo que en caso de conflicto debe elegirse el de jerarquía mayor.⁵⁹

El artículo 14 de la constitución establece que “todos los habitantes de la nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades; de entrar, permanecer, transitar y salir del territorio argentino; de publicar sus ideas por la prensa sin censura previa; de usar y disponer de su propiedad; de asociarse con fines útiles; de profesar libremente su culto; de enseñar y aprender”.

La ley suprema también expresa en su artículo 16 que “la nación no admite prerrogativas de sangre ni de nacimiento, no hay en ella fueros personales ni títulos de nobleza. Todos sus habitantes son iguales ante la ley y admisibles en los empleos sin otra condición que la idoneidad. La igualdad es la base del impuesto y de las cargas públicas”.

Por lo tanto puede afirmarse que la ley debe ser igual para los iguales en igualdad de circunstancias, que no se establezcan excepciones o privilegios en merced de algunos y la ley debe reconocer y armonizar las desigualdades.

Respecto de la vulneración de los derechos consagrados en los artículos mencionados precedentemente, se basa la crítica a la norma de la provincia de Buenos Aires que regula el ejercicio del corretaje inmobiliario, en relación al régimen de incompatibilidad.

5.2. MECANISMOS DE CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD

En lo referente a las garantías establecidas en la carta fundamental las mismas son consideradas soluciones constitucionales, a las que podemos entender como vías o mecanismos tendientes a retomar el estado anterior en que se encontraban

⁵⁹ Bidart Campos, G., 2000, Manual de la Constitución Reformada, Tomo I páginas 492

jurídicamente, o bien para reponer los derechos constitucionales que pudieron haber sido afectados o desconocidos por el estado o por otros individuos.

Con lo expresado se hace referencia a los mecanismos previstos de control de constitucionalidad. Doctrinariamente se distinguen en el derecho comparado constitucional dos sistemas de control, uno el denominado control político operado desde un órgano ad-hoc, al cual se le atribuyen determinadas competencias para efectuar el control al órgano que dicta la ley.

El otro sistema de control es el que rige por ejemplo en nuestro país, el cual es ejercido por un órgano jurisdiccional y solo procede para el caso concreto, efectuado por cualquier juez por medio de la puesta en práctica de la reserva jurídica del caso federal, establecida en el artículo 14 de la ley 48 e identificada como el mecanismo de control difuso, (Zavalía, 1976).

A nivel jurisprudencial se debe considerar la sentencia de un conocido fallo en el que se consolidaron las bases de esta teoría⁶⁰. El caso referido hace mención a que todo acto legislativo que es contrario a la constitución no puede aplicarse al caso concreto, debiendo por la tanto prevalecer la misma, ya que de no ser así una mera ley la suplantaría.

También a partir de la reforma del año 1994 se le otorgó rango constitucional al amparo, previsto en nuestro sistema jurídico en el artículo 43. En este caso es el juez quien podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión dañosa, por lo que el poder judicial es el llamado a preservar la constitución.

Como es sabido el sistema judicial debe abstenerse de intervenir en causas políticas las cuales son exclusivas de los otros poderes. Los actos públicos se presumen constitucionales, solo son inaplicables para el caso concreto y previa declaración judicial, teniendo en cuenta que las cuestiones federales a considerar son siempre de pleno derecho, salvo en el caso de sentencia arbitraria.

⁶⁰ Sentencia “Marbury vs. Madison”, 1803, Corte Suprema de Justicia de los Estados Unidos de América

Entre los requisitos y excepciones del amparo podemos mencionar que siempre debe existir un caso concreto - inter partes - según lo previsto en el artículo 116, la existencia de un interés legítimo, la interposición en tiempo y forma en la primera oportunidad procesal y la fundamentación clara de la reserva del caso federal; no procediendo su declaración de oficio.

Por otra parte para contrarrestar los avasallamientos que se pueden presentar, el derecho constitucional en su normativa fija límites al ejercicio de derechos subjetivos de manera permanente, con el fin de asegurar el bien común, el orden y la concreción de la justicia y de la equidad.

Los límites a los que se hace referencia van dirigidos a facilitar las relaciones sociales y para que el ejercicio de tales derechos se concrete, es imprescindible que los mismos estén reglamentados razonablemente. Todos los habitantes deben conocer cuándo y en qué medida podrán ejercerlos sin afectar al orden público, la moral y las buenas costumbres, para ello es condición que la reglamentación esté basada en los principios de legalidad y razonabilidad.

El principio de legalidad hace referencia a que los habitantes de la nación gozan de todos los derechos conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio; en tanto que la razonabilidad surge de los principios, garantías y derechos reconocidos en la constitución⁶¹.

En cuanto al mecanismo de control de los elementos reglados del acto administrativo⁶², el mismo consiste en la verificación de la discrecionalidad definida como la competencia, la causa, la forma y la finalidad⁶³. De tal modo se verifica la regularidad externa de la decisión adoptada por la administración, pero no la discrecionalidad de la decisión adoptada.

⁶¹ Artículos 14 y 28 de la Constitución Nacional

⁶² Comadira J.R: "La actividad discrecional de la Administración", E.D. 186:600 pág. 610

⁶³ Cassagne, Juan Carlos, "Una sentencia trascendente de la Corte que declara la nulidad en un Decreto del Poder Ejecutivo", E.D. 178:687

En el caso del acto administrativo, la razonabilidad surge de la vinculación entre objeto y finalidad del mismo, con lo cual, la ausencia de tal recaudo determina su nulidad absoluta⁶⁴.

Respecto del control de razonabilidad dentro de una causa, éste debe realizarse a través de la aplicación de un estándar básico de razonabilidad que contemple el caso concreto, de manera tal que los jueces no excedan sus funciones específicas y acaben valorando la oportunidad, el mérito o la conveniencia de las medidas adoptadas, lo que llevaría al gobierno de los jueces⁶⁵.

La corte nacional se ha valido de esta herramienta de la razonabilidad para controlar la actividad administrativa, sobre todo frente al ejercicio de facultades discrecionales. En tal sentido, ha señalado que “la circunstancia que la administración obrase en ejercicio de facultades discrecionales, en manera alguna puede constituir un justificativo de su conducta arbitraria, puesto que es precisamente la razonabilidad con que se ejercen tales facultades el principio que otorga validez a los actos de los órganos del estado y que permite a los jueces, ante planteos concretos de parte interesada, verificar el cumplimiento de dicha exigencia”⁶⁶.

La constitución para limitar el afán de reglamentación establece el denominado poder de policía, que es la potestad jurídica en virtud de la cual los poderes del estado tienen la posibilidad de limitar los derechos individuales por medio de la ley⁶⁷.

Dicho poder constituye, por lo tanto, la atribución que tiene el estado en el ejercicio de su función legislativa, de reglamentar los derechos de las personas mediante razonables limitaciones impuestas por la ley, a fin de promover el bienestar general y mejorar la convivencia en sociedad.

⁶⁴ Cfr. Comadira C. J., El acto Administrativo en la ley Nacional de procedimientos administrativos, La Ley, Buenos Aires, 2003, pág. 127

⁶⁵ Cfr. Lazzarini, J. L., “El acto lesivo en el amparo”, L.L., tomo. 115, páginas. 716, esp. página. 720

⁶⁶ E.D., 22/03/84, 108:460 y Fallos, 306:126, “Fadlala de Ferreyra”

⁶⁷ Constitución Nacional, artículos. 14, 19, 28, 75 inc. 18 y 32

La función de policía en tanto, es la función administrativa que realizan los órganos de la administración y que consiste en ejecutar las normas dictadas en ejercicio del poder de policía, con el fin de tutelar bienes generales como el orden, la seguridad, moralidad y salubridad pública, a través hechos, actos o reglamentos administrativos.

El poder de policía tiene su fundamento en lo dispuesto por el artículo 14 de la constitución nacional, el cual establece que “todos los habitantes de la nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio”.

Ello significa que ninguno de los derechos reconocidos tiene un alcance absoluto, sino que todos deben ejercerse dentro del cauce fijado por la reglamentación que el congreso, legislatura o consejo deliberante establezca.

A su vez, la reglamentación que efectúe dentro del ámbito de su competencia cada uno de los órganos mencionados, deberá hacerse de modo tal que los derechos reconocidos no sean vulnerados en su esencia, conforme lo establece el art. 28 de la constitución, “los principios, garantías y derechos reconocidos en los anteriores artículos no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio”.

Conforme la forma federal de estado del cual se deriva el carácter local del derecho administrativo, el ejercicio del poder de policía y de la función de policía corresponde tanto al estado nacional, provincial como municipal, según el reparto de competencias efectuado por nuestro texto constitucional. Así, se asigna a la nación todo lo delegado expresa o implícitamente; a las provincias todo aquello reservado o no delegado y al municipio aquello que ha sido reconocido por la provincia como propio de su régimen autónomo; sin perjuicio de que ciertas facultades sean concurrentes⁶⁸.

En el sentido expuesto se ha pronunciado reiteradamente el máximo órgano jurisdiccional nacional al sostener que “el ejercicio de idénticas funciones por las provincias resulta incompatible con un igual ejercicio de funciones conferidas a la nación (Fallos 192:350); “los actos de las legislaturas provinciales no pueden ser invalidados sino en los casos en que la constitución concede al congreso nacional, en

⁶⁸ Constitución Nacional artículos 121, 5 y 123

términos expresos, un poder exclusivo, o en que el ejercicio de idénticos poderes ha sido expresamente prohibido a las provincias, o cuando hay una absoluta y directa incompatibilidad en el ejercicio de ellos por estas últimas" (causa T.375.XXXI, considerando 7°).

Tanto el poder de Policía como la función de policía han tenido una marcada evolución en el tiempo, en lo que hace a los fines específicos y materias concretas que comprenden. En su origen, dentro de lo que sería el modelo del estado liberal, se consideraba que regía el principio de autonomía de la voluntad, por el cual las únicas materias que podían ser objeto del poder de policía, eran la seguridad, moralidad y salubridad.

Sin embargo, este concepto se fue ampliando con el tiempo y a partir del comienzo del siglo XIX el estado comenzó, en aras de promover el bienestar general, a tener ingerencias en la libertad contractual, a imponer cargas sociales o económicas a los particulares, a restringir los derechos de propiedad por razones de emergencia, a regular lo que hace a la competencia, los derechos del consumidor, la prestación de servicios públicos y otros ámbitos de la actividad privada⁶⁹.

Ahora bien, por más extensión que adquiriera el ejercicio del poder de policía no es incontrolable, sino que tiene dos límites fundamentales que nacen de la misma constitución.

Uno es interno y es el llamado derecho a la intimidad o privacidad, reconocido en el artículo 19, por el cual las acciones privadas de los hombres están exentas de la autoridad de los magistrados y por ende, no pueden ser objeto de regulación.

El otro que es externo, es el principio de razonabilidad contemplado en el artículo 28, por el cual ninguna regulación puede desconocer o anular alguno de los derechos fundamentales reconocidos en la constitución.

Sobre dicho principio de razonabilidad se basa la argumentación de la lesión a los derechos instituidos en los artículos 14 y 16 de la constitución, que provoca el exceso

⁶⁹ Dromi, R., 2006, Derecho Administrativo 11ª Edición, páginas 910 a 926, Ciudad Argentina

del poder de policía ejercido por la provincia de Buenos Aires, a través de la ley 10.973, artículo 3° inciso a).

5.3. EL ANALISIS DE LA CUESTION CONSTITUCIONAL DESDE LA PERSPECTIVA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Como ya se expresara el sistema constitucional nacional de control es difuso por lo que el encuadramiento en la ley suprema es tarea de todos los jueces.

Dentro de ese modelo, incluso, puede haber variantes que recaen sobre todo en los alcances que cabe atribuirle a las decisiones de los magistrados. Así, por ejemplo, en E.E.U.U. la magistratura constitucional está a cargo de jueces comunes (common law) y rige el stare decisis, por medio del cual la regla del precedente obliga⁷⁰.

En Argentina, en cambio, los magistrados no se encuentran vinculados por lo decidido por otros tribunales⁷¹, dejando a salvo la obligación moral de seguir los lineamientos establecidos por las sentencias que emanan de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Debe tenerse presente que en otros ámbitos provinciales, concurren características de ambos sistemas dando lugar a lo que se ha denominado como modelo dual o paralelo.

A modo ejemplificativo, el sistema cordobés concentra en el Tribunal Superior de Justicia el control de constitucionalidad de actos generales (leyes, ordenanzas, reglamentos), a través de la acción directa de inconstitucionalidad y posee elementos propios del sistema difuso ya que en el resto de los casos, el control de constitucionalidad puede ser realizado por todos los jueces.

⁷⁰ Vanossi, J. 1980-A, Introducción a los sistemas de control de la constitucionalidad, página 971 La Ley

⁷¹ Cabe destacar que conforme lo preceptuado por el Art. 303 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación lo sentenciado mediante un fallo plenario resulta obligatorio tanto para los jueces inferiores como para la propia Cámara de Apelaciones

Según lo expresa Torricelli⁷², en la actualidad, podemos encontrar en el derecho comparado tres variantes al control de constitucionalidad por vía de acción:

- 1) acción concreta de inconstitucionalidad, que requiere para su procedencia de una causa o controversia entre partes, esto es de una afectación particularizada de un derecho constitucional. Esa circunstancia es el motivo por el cual la sentencia sólo alcanza a las partes;
- 2) acción abstracta de inconstitucionalidad, en la cual no se requiere la afectación concreta de un derecho. Es propia de los sistemas de control de constitucionalidad concentrado. Por lo general, las sentencias tienen efectos erga omnes; y
- 3) acción directa de inconstitucionalidad, en donde si bien quien promueve la demanda de inconstitucionalidad posee un interés jurídico diferenciable, resultan alcanzados por los efectos de la norma que se ataca todos los que se encuentran dentro de su ámbito de aplicación.

En el orden federal no contamos con una regulación expresa de la acción de inconstitucionalidad.

La acción declarativa de inconstitucionalidad, fue sistemáticamente denegada por la Corte Suprema de Justicia de Nación desde su creación hasta 1985. En ese año resolvió el caso “Provincia de Santiago del Estero”⁷³.

A partir de entonces, a través de sus sentencias el alto tribunal ha ido delineando los contornos de una acción concreta de inconstitucionalidad en donde la pretensión debe estar sujeta a la existencia de una “controversia” o “causa” judicial entre partes y ser promovida por una persona legitimada en contra de una norma que se considera inconstitucional y que provoca un daño futuro pero cierto en el actor. Por ese motivo, la sentencia que se dicte sólo va a alcanzar a las partes del pleito⁷⁴.

⁷² Torricelli, M., 2005 “La acción de inconstitucionalidad” en AA.VV. Derecho procesal constitucional, página 265 y siguientes, Manili, Pablo L., coordinador, Buenos Aires, Universidad

⁷³ Fallo “Provincia de Santiago del Estero” 307:1379

⁷⁴ Bianchi, A., Control de Constitucionalidad, Tomo. 1, pág. 262 y siguientes

Ante la ausencia de regulación constitucional, el sistema de control de constitucionalidad argentino tiene origen en los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que a su vez, siguió en esta materia los lineamientos de su par estadounidense.

Las cuestiones relacionadas a los actos que importen el ejercicio de un poder político de fuente directamente constitucional, deben ser planteadas mediante la acción de inconstitucionalidad respectiva, ya que en virtud de su carácter político resulta en principio excluido del control judicial. La valoración, en el caso concreto, de cuáles son los aspectos que pueden ser revisados debe ser interpretada restrictivamente.

No se comparte esa posición ya que debe permitirse el control de los aspectos formales y reglados de la decisión, así como su razonabilidad. También debe autorizarse la fiscalización de los actos de ejecución de tales decisiones como los supuestos en que provoquen un perjuicio al administrado.

Según señala Sesin “lo que no puede revisar ni sustituir el juez, es el contenido intrínseco, la libertad de apreciación política de la oportunidad, merito o conveniencia, ni la posibilidad de la elección entre varias opciones válidas dentro de la juridicidad, porque ello implicaría violentar la división de poderes y su zona de reserva”, razón por la cual sugiere un control procedimental del acto político⁷⁵.

Por lo general, ha sido por vía de la acción de inconstitucionalidad que se ha admitido el control de los actos políticos que afecten a un individuo, admitiendo exclusivamente la revisión de tales decisiones en su aspecto reglado, dejando indemne el núcleo político de la decisión⁷⁶.

⁷⁵Sesin D. J. “La materia contencioso administrativa en Córdoba”, en Revista de Derecho Público N° 2003-1, Proceso administrativo-I, Rubinzal – Culzoni, Santa Fe, 2003, pág. 128

⁷⁶Ibarlucia, E. "La denegación de la vía indirecta de control", ED, 149-879.

En el caso de la provincia de Buenos Aires la Suprema Corte admite que tanto la acción declarativa como la acción de amparo son vía idónea para cuestionar directamente la constitucionalidad de una norma⁷⁷.

La Suprema Corte entiende también que, si bien la acción de amparo puede interponerse ante cualquier juez, ello no significa que éste pueda expedirse sobre su admisibilidad, sino que será ella quien tenga competencia para hacerlo. Por lo cual, si advierte que se dan los recaudos de admisibilidad, la acción seguirá su trámite ante el juez que previno; en caso contrario, se archivarán las actuaciones por haber intervenido un juez incompetente⁷⁸.

Si se admite que la vía de amparo es idónea para impugnar una norma de alcance general, también debería admitirse que aquél sea resuelto por cualquier juez, conforme lo establece la constitución; de lo contrario, la Suprema Corte, atribuyéndose una competencia exclusiva, se convertiría en el juez de su procedencia, limitando y recortando la competencia de los jueces de grado para efectuar un pronunciamiento sobre su admisibilidad, cayendo así en una especie de "avocación per saltum"⁷⁹.

Lo correcto sería que el alto tribunal se pronunciara sobre la procedencia del amparo en aquellos casos en que la causa le llegue por vía recursiva⁸⁰.

Si se opta por la acción de amparo, deberá tenerse en cuenta que primero se debe fundamentar cuál es el daño grave e irreparable que le ocasiona litigar por la acción declarativa de inconstitucionalidad; segundo, deberá prever que es la Suprema Corte quien va a expedirse sobre la cuestión, la cual si no advierte la presencia de aquél recaudo, daño grave e irreparable, ordenará el archivo de las actuaciones, con el consiguiente riesgo para el accionante de haber perdido la posibilidad, si se trata de una cuestión patrimonial, de interponer la acción declarativa por caducidad del plazo⁸¹.

⁷⁷ Gondra, A. "El sistema de declaración de inconstitucionalidad por vía de demanda originaria ante la Suprema Corte de Justicia", JUS, N°9, sección doctrina, página 10

⁷⁸ Lazzarini, J. L., 1967 "El juicio de amparo", página .91/92, La ley S.A.

⁷⁹ Ekmekdjian, M. A., 1996 "Nuevos amparos especiales en la Constitución Nacional" en la obra "Desafíos del control de constitucionalidad", p.169, Ed. Ciudad Argentina

⁸⁰ Bidart Campos, 1987 "La interpretación y el control constitucional", p.198, Ed. Ediar

⁸¹ Hitters, Juan Carlos "Jurisdicción constitucional", La Ley, 1996-D, 1663

Si la Suprema Corte considera que el hecho que la admisibilidad del amparo sea resuelta por cualquier juez, transgrede su competencia, la misma tiene dos alternativas: o admite que es tribunal competente para conocer en la acción de amparo y lo tramita íntegramente ante ella, o directamente desestima la posibilidad de impugnar normas de alcance general por esta vía, puesto que la solución intermedia a la que arribó en autos, no se compadece con la sumariedad y eficacia funcional del amparo, limita las potestades jurisdiccionales del juez que entiende en el amparo, y produce confusión en quienes buscan tutelar sus derechos constitucionales⁸².

Por lo expresado precedentemente quien pretenda impugnar una norma de alcance general tiene dos vías procesales para hacerlo, el amparo y la acción directa de inconstitucionalidad.

Una mención especial requiere la reserva de facultades de la provincia con relación a los municipios. La Suprema Corte local ha advertido que la provincia de Buenos Aires se ha reservado en forma exclusiva y excluyente de la intervención del poder comunal, la regulación de todo lo atinente al ejercicio de las profesiones con fundamento en el artículo 32 de la constitución de la provincia, hoy modificada⁸³.

Se desprende de lo dicho por el alto tribunal, que el poder de policía de la provincia en esta materia abarca todos los aspectos inherentes al ejercicio profesional, “de modo que la intervención del poder comunal, en forma de inspección, produciría un quebrantamiento legal con la consiguiente lesión de una norma superior de derecho público” (doctrina “Aldazabal”, SCBA, I 1240, 30-06-87, AyS 1987-II-632).

Actualmente rige el art. 42 de la constitución reformada en 1994, que consagra análogo principio⁸⁴, aplicado por la Suprema Corte local respecto de los profesionales de ciencias económicas, en reciente pronunciamiento (SCBA, I.2173,27.12.2002), con cita inclusive de un precedente publicado en 1976 relativo a los odontólogos (I-13, “Arrillaga”).

⁸² Rivas, Armando "El amparo", La Rocca, páginas 128/131.

Morello-Vallefin "El amparo, régimen procesal", página 296, LEP

⁸³ CABANA, Raúl Ernesto (2003). Caracterización de la Profesión de Martillero y Corredor Público, La Ley 20.266 y su modificatoria, conforme Ley 25.028. Colegio de Martilleros Públicos de Entre Ríos. Recuperado de <http://www.comper.org.ar/novedades/novedadesampliadas.asp?Id=385>

⁸⁴ Constitución de la provincia de Buenos Aires artículo 42

Por lo expuesto, esta doctrina posee plena vigencia en cuanto a las profesiones de martillero y corredor público, con prescindencia de que se los considere comerciantes o no, pues se hallan reguladas legalmente como profesiones cuyo ejercicio se halla sujeto al poder de policía, reservado de manera exclusiva y excluyente a la provincia⁸⁵.

5.4. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

Las libertades individuales garantizadas en las que se focaliza este trabajo, son en especial las concernientes a los derechos enumerados taxativamente en el artículo 14°, referido a la libertad de ejercer cualquier profesión lícita y al principio de igualdad establecido en el artículo 16°, el cual define las condiciones de trato igual para los iguales en igualdad de condiciones y trato desigual para quienes no lo son.

En este orden de ideas se sostiene que debe ser cuestionada la prescripción legal de la provincia de Buenos Aires, que limita el acceso al ejercicio conjunto de actividades profesionales en forma independiente, al obligar al profesional a tener que optar por el ejercicio de una u otra profesión. Por la investigación y análisis realizado se entiende que reglar en el sentido en que lo hace la norma, limita el legítimo derecho a ejercer por cuenta propia, toda vez que se trata de una facultad garantizada por la constitución.

Nuestra ley suprema expresa que los derechos, facultades y atribuciones que establece la misma y que poseen todos los ciudadanos, no pueden bajo ningún punto de vista ser cercenados por las leyes que reglamenten su ejercicio⁸⁶.

Las declaraciones, derechos y garantías enumerados en esta constitución, no serán interpretados como negación o mengua de otros derechos y garantías no enumerados o

⁸⁵ Constitución de la provincia de Buenos Aires artículo 42; Ley 20.266, modificada por la ley 25.028 y ley provincial 10.973

⁸⁶ Constitución Nacional artículo 28

virtualmente retenidos por el pueblo, que nacen del principio de la soberanía popular y que corresponden al hombre en su calidad de tal⁸⁷.

El tema en cuestión es cómo articula la ley⁸⁸ con lo expresamente mencionado en el contenido de la constitución de la provincia de Buenos Aires⁸⁹, que taxativamente expresa que la libertad de trabajo, industria y comercio, es un derecho asegurado a todo habitante de la provincia, siempre que no ofenda o perjudique a la moral o a la salubridad pública, ni sea contrario a las leyes del país o a los derechos de terceros.

La misma inquietud cabe formularse con lo expresado en la máxima norma provincial, con los consumidores y usuarios que tienen derechos en la relaciones de consumo, a la protección frente a los riesgos para la salud y su seguridad, a la promoción y defensa de sus intereses económicos y a una información adecuada y veraz⁹⁰.

Expresa la referida ley que la provincia deberá proveer la educación para el consumo, el establecimiento de procedimientos eficaces para la prevención y resolución de conflictos y promover la conformación de asociaciones de usuarios y consumidores.

Debería a juicio de quien elabora el presente trabajo aplicarse lo estipulado en la constitución de la provincia, en la cual se establece que toda ley, decreto u orden contrarios a los artículos precedentes o que impongan al ejercicio de las libertades y derechos reconocidos en ellos, otras restricciones que las que los mismos artículos permiten, o priven a los ciudadanos de las garantías que aseguran, serán inconstitucionales y no podrán ser aplicados por los jueces⁹¹.

Los individuos que sufran los efectos de toda orden que viole o menoscabe estos derechos, libertades y garantías, tienen acción civil para pedir las indemnizaciones por los perjuicios que tal violación o menoscabo les causen, contra el empleado o funcionario que la haya autorizado o ejecutado.

⁸⁷ Constitución de la provincia de Buenos Aires artículo 56

⁸⁸ Ley 10.973 de la provincia de Buenos Aires

⁸⁹ Constitución de la provincia de Buenos Aires artículo 27

⁹⁰ Constitución de la provincia de Buenos Aires artículo 38

⁹¹ Constitución de la provincia de Buenos Aires artículo 7

Por otra parte, en orden a lo expresado se considera que la normativa provincial atenta contra los objetivos de capacitación y actualización continua, objetivos claros de la norma nacional, desalentando la participación de profesionales en la actividad que la misma regula.

La norma es más que prístina por lo que se considera adecuado su aplicación al caso aquí planteado; o bien por lo menos considerar que la temática amerita su planteamiento en sede judicial, a los efectos de obtener un pronunciamiento acorde al ordenamiento jurídico vigente.

Si se efectúa un análisis comparativo entre jurisdicciones, la provincia de Córdoba delimita con precisión sus derechos. En la misma se establece que todas las personas en la provincia gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio, enumerando un listado de facultades u atribuciones similares al contenido en la legislación nacional⁹².

Obviamente los derechos mencionados son considerados esenciales para el desarrollo humano y, por lo tanto, preservados por las más elementales normas constitucionales, ya sean éstas de orden nacional o bien sean normas constitucionales provinciales.

Los derechos enumerados están reconocidos por la constitución de la provincia de Córdoba⁹³, el cual dispone que no importen denegación de los demás que se derivan de la forma democrática de gobierno y de la condición natural del hombre.

Los derechos y garantías constitucionales establecidos en la provincia de Córdoba son de aplicación operativa, salvo cuando sean imprescindibles de reglamentación legal⁹⁴.

En función a la problemática planteada en este trabajo de investigación y tal como se ha desarrollado en los puntos precedentes de este capítulo, se sostiene la inconstitucionalidad de la norma provincial en relación al supuesto de incompatibilidad

⁹² Constitución de la provincia de Córdoba artículo 19

⁹³ Constitución de la provincia de Córdoba artículo 20

⁹⁴ Constitución de la provincia de Córdoba artículo 22

previsto en el apartado a) de su artículo 3º, basado en la extralimitación del uso discrecional de las facultades de poder de policía ejercido por la provincia.

En consecuencia, se cuestiona en particular la razonabilidad de la norma, ya que se considera que la reglamentación altera los derechos instituidos tanto en la constitución nacional como en la provincial, que constituyen normas de rango superior.

CAPITULO 6

CONCLUSIONES

Desde los comienzos del proyecto luego concretado en la ley 25.028, se viene discutiendo la necesidad de otorgar al martillero y corredor público un cuerpo de normas que regulen la profesión, instando a la formación universitaria como requisito legal de idoneidad y asesorando a las partes en operaciones que requieren conocimientos de complejidad técnica, con el fin de que puedan celebrar actos jurídicos válidos y eficaces.

Actualmente se vislumbra una complejidad creciente de los actos de justicia ante nuevas formas jurídicas y practica de financiación de operaciones. También se observa la falta de evaluación acorde en la acreditación de la idoneidad y la carencia de seguridad profesional para ejercer todos los actos, siendo por lo menos cuestionable la garantía de idoneidad que pueden ofrecer las instituciones públicas que avalan el ejercicio.

Evidentemente la transformación del rol que ha sufrido la profesión de los corredores en las últimas décadas ha sido más que notable y ha caído prácticamente en desuso su consideración como comerciante y particularmente como agente auxiliar de comercio, para ser considerada como el ejercicio liberal de una profesión independiente.

Como se expresara en el capítulo 3 del presente trabajo, el decreto ley especial vigente 20.266, que reglamenta la actividad de corretaje fija las normativas relacionadas con el ejercicio de la actividad, derogando el articulado de los corredores del Código de Comercio, incorporándolos al decreto como capítulo XII y considerándolos por último conjuntamente con los martilleros, como profesionales universitarios.

Ahora bien con una perspectiva orientada al futuro y analizando el anteproyecto del nuevo Código Civil y Comercial, en particular lo estipulado en el capítulo 10 que hace referencia a la figura del corretaje, se vislumbran ciertas discrepancias en materia de

facultades no delegadas por las provincias⁹⁵, en todo lo que respecta al poder de policía sobre el ejercicio profesional universitario de ambas profesiones.

Así el propuesto artículo 1355 estipula, en lo referente a las normas especiales, que “las reglas de este capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales.”, todo lo cual permite tener en claro que la reforma constituye una excepción al régimen del martillero y corredor cuya regla es el decreto ley 20.266. La derogación de los artículos 36°, 37° y 38° contenidos en el mismo, no se condice con este nuevo articulado del 1345 al 1355 de este anteproyecto de Código Civil y Comercial, por afectar los mismos derechos constitucionales.

Concretamente, se observa que devendrían violentados el derecho a trabajar ya que se estaría cercenando gravemente la posibilidad de desarrollar la profesión que constituye el medio de vida; y el derecho de igualdad ante la ley, por cuanto le estarían siendo reconocidas a las personas jurídicas incumbencias que no sólo contradicen la normativa aplicable, sino que además, avanzan por sobre las que se hallaban consagradas desde hace muchos años como propias de la actividad.

Según el redactor del proyecto de la ley 25.028 (Cabana, 1998), sobre el ejercicio profesional del martillero y corredor expresa que “antes de ahora, la Suprema Corte local ha advertido que la provincia de Buenos Aires se ha reservado en forma exclusiva, y excluyente de la intervención del poder comunal, la regulación de todo lo atinente al ejercicio de las profesiones legalmente regladas, con fundamento en el artículo 32 de la constitución de la provincia hoy modificada”⁹⁶, donde no deja duda que no es aplicable la reforma que se pretende introducir.

En cuanto al estudio del caso bajo análisis, la máxima norma vela por la ejecución de actividades productivas, comerciales o de servicios, todas realizadas por cuenta propia, las cuales son regladas en extenso por leyes nacionales, provinciales y municipales.

⁹⁵ Constitución Nacional artículo 121

⁹⁶ Constitución de la provincia de Buenos Aires artículo 42

Lo expresado toma relevancia al considerar que individuos que han obtenido el título universitario de corredor y que detentan al mismo tiempo otra profesión, no puedan ejercer la actividad por considerarlos arbitrariamente incompatibles⁹⁷, siendo que objetivamente no se verifican intereses contrapuestos entre una actividad y la otra. De esta manera se entiende que se limita el legítimo derecho a ejercer por cuenta propia, toda vez que se trata de una facultad garantizada por la constitución.

En cuanto a la igualdad y aplicando una perspectiva amplia de interpretación, se la entiende como la ausencia de privilegios políticos (Haro R., 2003). En términos generales, el principio de igualdad de todas las personas ante la ley se expresa en el derecho a que no se establezcan excepciones o privilegios, que excluyan a unos de lo que se concede a otros en igualdad de circunstancias.

El espíritu de la nueva ley de corredores representa una mayor profesionalización en la prestación de servicios; de allí la exigencia de titulación, permitiendo por única vez a aquellos que habiendo obtenido la matrícula con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma, puedan seguir ejerciendo la actividad a pesar de no haber completado sus estudios universitarios. Esta excepción para los “no graduados” se ajusta a derecho, por aplicación del principio general sobre vigencia de las normas, el cual expresa que las mismas deben regir para el futuro a fin de no afectar derechos adquiridos⁹⁸. Pero no se percibe de la misma forma el trato que la ley le dispensa al profesional que habiendo obtenido otros títulos universitarios y cumplido la matriculación respectiva, no tiene permitido ejercer la actividad del corretaje por la incompatibilidad prevista en la ley de martilleros y corredores públicos de la provincia de Buenos Aires⁹⁹.

De esta manera se considera que la normativa provincial atenta contra los objetivos de capacitación y actualización continua, objetivos claros de la norma nacional, desalentando la participación de profesionales en la actividad que la misma regula.

⁹⁷ Ley 10.973 de la provincia de Buenos Aires artículo 3 inciso a)

⁹⁸ Toro, Sandra Karina c/ Colegio Público de Martilleros y Corredores de la Provincia de Buenos Aires s/ Amparo;

⁹⁹ Souto, Jorge Alberto s/ Inconstitucionalidad art. 3 inc. a) de la ley 10.973 Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires

Frente a esta situación se aprecia que existe un exceso legislativo en la norma provincial con relación a la reglamentación del poder de policía aplicable a la profesión, que como facultad le es propia. Pero tal exceso, a juicio del autor, vulnera derechos de las personas instituidos en los ya mencionados artículos 14 y 16 de la constitución.

Ante el daño causado, los remedios procesales son propiciados por ambas constituciones. Así la constitución de la provincia de Buenos Aires, en su artículo 161 inciso 1° estatuye la acción directa de constitucionalidad, la cual es considerada como la más adecuada de interponer para el caso bajo análisis.

También se debe considerar que el mecanismo de control de constitucionalidad que impera en nuestro sistema jurídico es el control jurisdiccional, difuso y en base al caso concreto, por lo que se tiene que prestar especial recaudo en cuanto a la línea argumental del planteo de la demanda, de forma tal que la tacha de inconstitucionalidad sea suficiente y no sea rechazado por la Suprema Corte, al plantearse en la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires. Se deberá por cierto en esta primera presentación, hacer la correspondiente reserva del caso federal prevista el artículo 14 de la ley nacional 48.

La declaración de inconstitucionalidad no implica la derogación ni supresión automática de la norma, sino que la torna inaplicable en el caso de que se trate. Los alcances de la declaración de inconstitucionalidad se limitan exclusivamente al caso concreto.

No existe control preventivo ni control en abstracto, por lo tanto como se expresara precedentemente, el control se ejerce ante el caso concreto y el poder judicial puede declarar la inconstitucionalidad de una ley o acto de gobierno sólo en el marco de un proceso judicial y exclusivamente a pedido de parte, dicho de otra manera siempre en el caso de que una persona alegue la violación de un derecho constitucional e invoque el correspondiente perjuicio sufrido.

La utilización de ésta figura jurídica en nuestro país ha sido muy modesta debido a que los distintos tribunales suelen apelar a distintos tecnicismos jurídicos a fin de evitar la declaración de inconstitucionalidad de una norma, forzando la interpretación de la

misma de manera que no colisione con la constitución, muchas veces modificando la interpretación que hacen las autoridades administrativas encargadas de aplicarlas.

Entre otras causales que limitan su aplicación se encuentran las cuestiones políticas no judiciales, debido a que los jueces las consideran incluidas dentro de las facultades discrecionalidades del poder político, en la presunción de validez de los actos administrativos y en la falta de independencia del poder judicial¹⁰⁰.

El principal argumento a favor del control de constitucionalidad es el de la supremacía de la constitución. La lógica argumental radica en que la función principal del sistema judicial es la de aplicar el derecho sabiendo que la constitución es la ley suprema de la nación, por lo tanto los jueces deben aplicarla y si según la opinión de éstos contradice a la constitución, deben declarar a la norma inconstitucional.

La argumentación deviene del caso testigo americano vigente en la materia¹⁰¹, el cual es de fácil enunciación pero de difícil interpretación y aplicación, ya que por lo general las normas constitucionales son vagas y ambiguas y por lo tanto de difícil aplicación al caso concreto por parte del justiciable.

Pensar que los preceptos constitucionales puedan ser aplicados al caso concreto sin una previa interpretación constituye una verdadera ilusión, y para ello se deben determinar el sentido y el alcance que el legislador quiso darle a la norma sometida a análisis al momento de su formación.

Se deben definir por lo tanto distintos criterios de interpretación, los cuales se pueden basar en cuestiones tan disímiles como las literales, históricas, presuntas o dinámicas, que significa cómo se hubiere legislado teniendo en cuenta las nuevas circunstancias sociales, en todo lo que hace al proceso de elaboración de las mismas.

¹⁰⁰ Bouzat, G., La argumentación jurídica en el control constitucional
http://www.palermo.edu/derecho/publicaciones/pdfs/revista_juridica/n2N1y2-Abril1997/02%201y2Juridica11.pdf

¹⁰¹ Sentencia “Marbury vs. Madison”, 1803, Corte Suprema de Justicia de los Estados Unidos de América

El control judicial de constitucionalidad exige necesariamente que los jueces realicen valoraciones de profunda relevancia política y moral, las cuales muchas veces no son hechas en forma expresa, sino que se ocultan utilizando diversos tecnicismos jurídicos.

El criterio debe ser determinado teniendo en cuenta la argumentación jurídica o razonamiento práctico, y la función institucional que deben cumplir los poderes del estado en especial el legislativo y judicial.

Los jueces pueden apelar a argumentos basados en razones democráticas para invalidar aquellas decisiones mayoritarias que contradicen la fuente misma de su propia legitimidad democrática, en dicho caso el sistema democrático ha fallado y por lo tanto el accionar del juez debe ser dirigido a la corrección y ampliación de la democracia.

Como se sabe las legislaturas dictan normas generales que han de regir las futuras conductas individuales, en cambio los jueces investigan hechos pasados y tienen con exclusividad la facultad para determinar las circunstancias fácticas del caso, ampliando con su desempeño los valores que justifican la democracia.

Sólo frente al caso concreto, y en virtud de las específicas condiciones de ese caso, puede un juez revertir una decisión legislativa, sin vulnerar los principios y valores que justifican a la democracia.

El procedimiento debe compensar la generalidad y universalidad de las normas jurídicas garantizando, frente a las circunstancias concretas del caso planteado, la realización de los valores perseguidos por la constitución, y con un alcance limitado al caso de que se trate.

El proceso de aplicación de las normas debe visualizar las precondiciones de imparcialidad necesaria para una aplicación correcta de la misma.¹⁰² Los jueces deben apelar al interpretar la constitución, a los mismos valores que justifican la democracia.

¹⁰² Bouzat, G., La argumentación jurídica en el control constitucional
http://www.palermo.edu/derecho/publicaciones/pdfs/revista_juridica/n2N1y2-Abril1997/02%201y2Juridical1.pdf

Por lo tanto constituye un control del sistema democrático, al permitir que quienes se consideran afectados por una ley que sostienen viola la constitución, puedan expresar su punto de vista y discutir la aplicación de la ley.

Las personas que cuestionan la constitucionalidad de una norma deben fundamentar la misma en razones convincentes. Deben articular razones de manera de convencer a los jueces sobre la plausibilidad de su postura.

Los jueces al fallar deben justificar su decisión dando respuesta a las razones esgrimidas, debiendo revisar si el punto de vista general receptado en la norma es aceptable desde el punto de vista de la persona que lo cuestiona en el caso concreto, a la luz de los principios constitucionales.

Las palabras generales como las normas generales, nivelan la comprensión y corren el riesgo de pasar por alto lo especial y lo concreto, sin lo que lo general no existe. Cuando se interpreta una norma se presupone su aplicación. Interpretar implica determinar las condiciones de su aplicación.

En particular, con relación a la suficiencia en la argumentación sobre la tacha de inconstitucionalidad deberá atenderse a la exposición del modo en que la norma cuestionada lesiona los derechos invocados y, en ese sentido, el modo no es otro que la imposibilidad de realizar el ejercicio profesional en el ámbito de las competencias habilitadas por los títulos universitarios obtenidos.

Aplicando los conceptos enunciados, en la introducción de este trabajo de investigación se ha dejado en claro que interesa la defensa de los intereses de aquellos profesionales formados en campos de conocimiento que se complementan, lo cual llevado al terreno del negocio inmobiliario podría afectar por ejemplo, a quienes se titulan en alguna de las ramas de las ciencias económicas además del corretaje inmobiliario.

Entonces, se impone el interrogante sobre cuáles son los intereses contrapuestos en orden al interés público comprometido, que impiden que se desarrollen actividades profesionales en forma conjunta cuando ellas se complementan y son ejercidas con la

responsabilidad y diligencia que imponen las normas de ética que dictan los propios órganos de gobierno y control de las matrículas.

Y en esta línea de pensamiento, es cuestionable la posición de la provincia de Buenos Aires con relación a la mayoría de las otras jurisdicciones provinciales, sobre la cuales se infiere, a priori, que no advierten este supuesto conflicto de intereses ya que no plantean en sus respectivas normas la incompatibilidad que se cuestiona, tal como se desprende del análisis de la legislación comparada. En tal sentido se cree que la legislación de la provincia de Buenos Aires amerita, cuando menos, la revisión de su norma.

Es así que los consejos profesionales, por delegación expresa del estado a través del dictado de la ley analizada, fijaron los fines de la colegiación siendo los mismos el gobierno de la matrícula y la potestad disciplinaria, constituyéndose por lo tanto en la herramienta necesaria para poder efectuar el control del ejercicio profesional de los martilleros y corredores.

Por ello se consideró conveniente en el desarrollo de este trabajo final de graduación; definir como metodología de trabajo relevar la totalidad de las legislaciones locales vigentes sobre el tema, poniendo especial énfasis en aquellas normas que fueron aprobadas, promulgadas y publicadas con fecha posterior al dictado de la ley nacional 25.028, modificatoria del decreto ley nacional 20.266 que regula la actividad profesional analizada.

Deberían replantearse la acción de los colegios profesionales que, por imperio de las leyes locales, actúan delimitando en grado sumo el acceso a la obtención de la matrícula profesional, más por verdaderas pujas de intereses corporativos que por la verdadera búsqueda de soluciones para el conjunto de la población y el interés público.

También se considera que se retacea a la comunidad el acceder a menores costos por la prestación de servicios, al tener que recurrir el interesado principal a más de un profesional con el incremento de valores por honorarios que ello implica.

Esta es la posición que se intenta defender en el presente trabajo, garantista de los legítimos derechos que nuestra constitución nacional prevé en su articulado, y que garantiza el efectivo cumplimiento de la igualdad de oportunidades, concomitantemente con el ejercicio de toda actividad lícita para aquel que cumpla con la ley.

En el caso bajo análisis se considera que ello se cumple entre otros requisitos con el haber completado una carrera terciaria o universitaria y con el otro requisito indispensable que es el de la colegiación obligatoria.

Todo lo expresado es fundamental y de toda razonabilidad jurídica bajo la lupa del análisis de normas constitucionales, las cuales deben ser respetadas por todos los niveles de gobiernos provinciales, aplicando al presente caso lo establecido en la pirámide jurídica definida por el filósofo jurídico iuspositivista alemán Kelsen, obteniendo como corolario la regulación legislativa correspondiente, lo que requerirá que se proceda a ajustar los textos constitucionales locales con la máxima normativa nacional.

El autor del presente trabajo considera que no se debe coartar el ejercicio de cualquier actividad lícita y sobremanera del derecho humano de evolucionar a través de la enseñanza y capacitación, ya que ambas permiten a la postre alcanzar títulos universitarios que habilitarán a posteriori y previa matriculación, el ejercicio de profesiones liberales.

Establecer lo contrario es atentatorio de derechos fundamentales del ciudadano y también, porque no, de derechos colectivos establecidos en la última reforma de nuestra carta magna efectuada en el año 1994, que reconoció rango constitucional a los derechos a los consumidores, usuarios, competencia y ambiente, con la incorporación de los artículos 36 a 43 inclusive en el cuerpo de la misma.

Por todo lo expresado se sostiene que existen razones suficientes para defender jurídicamente la posición planteada, que es la de ejercer libremente la actividad de corredor inmobiliario conjuntamente con otra profesión conexas, previo cumplimiento de la colegiación en ambas profesiones en la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires.

APENDICE JURISPRUDENCIA

1. PROVINCIA DE BUENOS AIRES

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. LA PLATA, BUENOS AIRES

Souto, Jorge Alberto s/ Inconstitucionalidad art. 3 inc. a) de la ley 10.973

Sentencia - Suprema Corte De Justicia.

8/11/2000

Id Infojus: FA00011988

Sumario

Derecho Civil, Derecho Constitucional, profesiones liberales, ley reglamentaria.

La Provincia a través de la ley 10.973 reguló el ejercicio de la profesión de martillero y corredor público en uso del llamado poder de policía, en virtud del cual se encuentran facultadas para reglamentar el ejercicio de las profesiones liberales, sin otra limitación que la que se deriva del art. 28 de la Constitución nacional.

Legislación

Ley 10.973. Buenos Aires

Constitución De La Nación Argentina, Art. 28

Constitución Nacional. 22/8/1994. Vigente, de alcance general

Fassio, Daniel y ot. c/ Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires. s/ Inconstitucionalidad

Interlocutorio

22 De Octubre De 1991

Suprema Corte De Justicia. La Plata, Buenos Aires

Id Infojus: Fa91011801

Sumario

Derecho Constitucional, Admisibilidad De Acción De Inconstitucionalidad

En el concepto de leyes, decretos, ordenanzas o reglamentos utilizado por el art.149 inc.1. Constitución Provincial y 683, C.P.C.C., se comprende a normas de alcance general dictadas por la autoridad pública, con excepción de aquellas provenientes de

cuerpos que no integran ninguna rama del gobierno ni constituyen tampoco administraciones descentralizadas del Estado.

En el caso, se declaró la improcedencia de una demanda por la que se pretendía la inconstitucionalidad de una resolución dictada por el Consejo Superior de Martilleros y Corredores Públicos.

Contenido relacionado

Legislación

Constitución Nacional, Art. 149. Buenos Aires inciso 1

Código Procesal Civil Comercial, Art. 683. Buenos Aires

Martillero, matrícula profesional, corredor

Sumario de Fallo

30 de junio de 2004

Id Infojus: SUB0027442

El plazo de sesenta días establecido en los arts. 3 y 4 [1] de la ley 25.028 no puede interpretarse como acotamiento temporal para obtener la matriculación ante el Colegio. Ello no surge del texto expreso de la ley y no corresponde inteligirlo intersticialmente. Menos aun deducir que se trata de un plazo de caducidad que comporta, en caso de no cumplirse con la matriculación, la pérdida del derecho adquirido cuya existencia acredita la certificación habilitante que expidió el otrora tribunal examinador.

Toro, Sandra Karina c/ Colegio Público de Martilleros y Corredores de la Provincia de Buenos Aires s/ Amparo

Sentencia

30 de junio de 2004

Magistrados: Roncoroni-Negri-Hitters-de Lázzari-Soria, OPINION PERSONAL:

SORIA SUMARIO B27443, OPINION PERSONAL: SORIA SUMARIO B27444

Id Infojus: FA04010309

Sumario

DERECHO CONSTITUCIONAL, leyes, reglamentación de la ley

Dictada la norma reglamentaria o interpretativa, los tribunales de justicia deben admitir, por vía de principio, el alcance que a ella le asigna la entidad pública no estatal, siempre

que no se detecte en dicha reglamentación o interpretación una patente irrazonabilidad, grave error, falta de fundamento, arbitrariedad manifiesta o modificación intempestiva, pues a la norma integradora sólo le está concedido precisar ciertas condiciones, circunstancias, límites y demás aspectos claramente complementarios, mas nunca sustituir lisa y llanamente la clara voluntad legislativa. (MINORIA U OPINION PERSONAL)

Toro, Sandra Karina c/ Colegio Público de Martilleros y Corredores de la Provincia de Buenos Aires s/ Amparo

Sentencia

30 de junio de 2004

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. LA PLATA, BUENOS AIRES

Magistrados: Roncoroni-Negri-Hitters-de Lazzari-Soria, OPINION PERSONAL:

SORIA SUMARIO B27443, OPINION PERSONAL: SORIA SUMARIO B27444

Id Infojus: FA04010309

Sumario

DERECHO CONSTITUCIONAL, DERECHO CIVIL, leyes, retroactividad de la ley, aplicación de la ley

El art. 3 del Código Civil establece que las leyes se aplicarán a partir de su entrada en vigencia aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, es decir que consagra la aplicación inmediata de la ley nueva, que rige para los hechos que están "in fieri" o en curso de desarrollo al tiempo de su sanción; lo que no puede juzgarse de acuerdo con ella son las consecuencias ya consumadas de los hechos pasados, que quedan sujetas a la ley anterior, pues juega la noción de consumo jurídico.

Villagra, Miriam Gladys s/ Pedido de examen de martillero

Interlocutorio

29 de mayo de 2000

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL. LA MATANZA, BUENOS AIRES

Sala 01

Magistrados: Taraborrelli-Iglesias Berrondo-Alonso-Posca-Sánchez

Id Infojus: FA00011684

Sumario

DERECHO COMERCIAL, DERECHO CIVIL, martillero, matrícula profesional

Se ha producido una transformación de la figura del auxiliar de Comercio perfeñada por los codificadores a la época de su sanción, en un profesional universitario delineado por la actual ley 25028, en cuyo anexo I, artículo 1, establece que para ser Martillero se requieren las siguientes condiciones habilitantes: "...b) Poseer título universitario expedido o revalidado en la República..."

Braun, Rosana Lilian s/ Martillero y corredor.

Sentencia

23 de mayo de 1995

Cámara De Apelaciones En Lo Civil y Comercial. La Plata, Buenos Aires

Id Infojus: FA95011974

Sumario

Derecho Constitucional, Derecho Comercial, Obligaciones y Contratos, constitución nacional, división de poderes, martillero, corredor.

La afirmación de que "sólo el poder es capaz de frenar al poder", constituye la base doctrinaria de los sistemas republicanos.

Se vitaliza en la división de atribuciones (que evita la concentración), en la especificidad de la competencia de los órganos (o "poderes"; que evita la ingerencia indebida) y en la indelegabilidad de esa competencia (que evita los excesos y las usurpaciones). Estos principios son violentados sin remedio ni excusa por los arts. 88 inciso 1 del Cód. de Comercio, y 1 inc. "c" del decreto ley 20.266.

Contenido relacionado

Legislación

CODIGO DE COMERCIO, Art. 88 INC. 1

Decreto ley 20.266, Art. 1. INC. c

Acción declarativa de inconstitucionalidad y amparo

por RAMIRO ROSALES CUELLO5 de diciembre de 1997

SUPLEMENTO DE DERECHO CONSTITUCIONAL

Id Infojus: DACJ980018

En el fallo "Galván, Marcelo J. c/Provincia de Buenos Aires" [1], el actor, titular de una explotación gastronómica "Café del Golf", promovió un amparo con la finalidad de que se declarara la inconstitucionalidad del decreto 3651/96 que reglamenta los horarios

máximos de cierre de locales comerciales que expendan bebidas alcohólicas, considerando que el mismo lesionaba derechos constitucionales como el de igualdad, trabajar y ejercer toda industria lícita. La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, rechazó el amparo interpuesto, no porque se tratara de una norma operativa de alcance general, sino porque el actor no justificó cual era el daño grave e irreparable que le ocasionaba plantear la cuestión por medio de la acción declarativa de inconstitucionalidad (arts. 683 a 688 del Código Procesal de la Provincia [4]). Asimismo resolvió anular todo lo actuado, ordenando al juez de la primera instancia, que dispusiera el archivo de las actuaciones.

2. CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios - Mutual s/ acción declarativa de inconstitucionalidad

Sentencia

11 de noviembre de 2008

Tribunal Superior De Justicia De La Ciudad De Buenos Aires.

Id Infojus: FA08380225

Sumario

Obligaciones y Contratos, Derecho Civil,

Derecho Constitucional, corredor, inmobiliaria armonización del sistema legal, ley nacional, ley local.

La ley nacional 25.028 remite a la registración local de los corredores en general, no solamente los del mercado inmobiliario, solución que apunta indudablemente a armonizar la regulación nacional con los poderes locales.

Acción declarativa de inconstitucionalidad, corredor, colegio profesional, inmobiliaria, ley nacional

Sumario de Fallo

11 de noviembre de 2008

Id Infojus: SUC1002202

Texto

**DERECHO CONSTITUCIONAL, OBLIGACIONES Y CONTRATOS,
DERECHO CIVIL, acción declarativa de inconstitucionalidad, corredor, colegio
profesional, inmobiliaria, ley nacional**

La norma impugnada del art. 55 [1] de la ley 2.340, en cuanto autoriza a quienes se dedicaron en forma habitual al corretaje inmobiliario durante dos (2) años antes de su entrada en vigencia, a solicitar por única vez su matriculación en el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios pese a no reunir los requisitos previstos en la Ley nacional 25.028 [2], permite que se mantenga una relación similar a la actual entre oferta y demanda, y logra evitar un encarecimiento abrupto del servicio, pues una reducción drástica e intempestiva del número de oferentes, implicaría un sensible aumento del costo para los consumidores. (Voto del Sr. Juez Luis F. Lozano, al que adhieren los Sres. Jueces Alicia E. C. Ruiz y Julio B. J. Maier).

[-]

Contenido relacionado

Legislación

**[1] LEY DEL COLEGIO UNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS, Art. 55
Ley 2.340. CIUDAD DE BUENOS AIRES, 17/5/2007. Vigente, de alcance general**

**[2] REFORMAS AL REGIMEN LEGAL DE MARTILLEROS Y CORREDORES
Ley Nacional 25.028. 14/10/1998. Vigente, de alcance general**

Fallos a los que aplica

**Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios - Mutual s/ acción
declarativa de inconstitucionalidad**

**Sentencia - TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE
BUENOS AIRES. 11/11/2008**

3. PROVINCIA DE CORDOBA

Semprini, Diego Matías c/ Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia De Córdoba s/ Demanda Contencioso Administrativa
Expediente. SAC N° 1266316

Sentencia

19 de junio de 2013

Cámara en lo Civil, Comercial, Familia, Contencioso Administrativo. Rio Cuarto, Córdoba

Id Infojus: FA13160118

Sumario

Derecho suspensión sanciones disciplinarias administrativas.

Procede el pedido de suspensión de la resolución del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Córdoba que dio de baja la matrícula del martillero accionante ante el no pago de los aportes previstos en el art. 90 de la ley 7191, en tanto no puede desconocerse que la eventual efectivización de la sanción se presenta de manera ostensible como susceptible de causar un daño al peticionante, de difícil o imposible reparación posterior, puesto que acarrearía la imposibilidad del ejercicio de su profesión que constituye su único medio de vida, aparte que deberá cesar su desempeño como martillero en los juicios en que ha sido designado en tal calidad, recordando además el carácter alimentario que poseen las comisiones que cobra.

Sumario SAIJ

Contenido relacionado

Legislación

Ley De Martilleros Y Corredores Públicos, Art. 90

Ley 7.191. Córdoba, 30/10/1984. Vigente, De Alcance General

Martínez, Lucas Alejandro C/ Colegio Profesional De Corredores Públicos Inmobiliarios De La Provincia De Córdoba y Otro.

Acción Declarativa De Certeza

Expediente: 1673893

Córdoba, Noviembre 2011

4. PROVINCIA DE CATAMARCA

Moreno, Raúl Alfredo y Otros c/ Estado Provincial s/ Acción Declarativa de Certeza e Inconstitucionalidad

Interlocutorio

10 de diciembre de 2007

CORTE DE JUSTICIA. SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, CATAMARCA

Magistrados: Miguel Angel Contreras, Cristina Casas Nóbile de García T., Julio Eduardo Bastos

Id Infojus: FA07300076

Texto



FA07300076.htm (26KB)

Sumario

DERECHO CONSTITUCIONAL, DERECHO PROCESAL, acción de inconstitucionalidad, acción declarativa de certeza, fundamento

En el caso, los actores, invocando el carácter de martilleros públicos, mediante acción directa de inconstitucionalidad y acción declarativa de certeza, impugnan Acordadas de la Corte de Justicia, pretendiendo con la primera la declaración de inconstitucionalidad de las mismas y la nulidad de los actos particulares dictados como consecuencia de su aplicación y, con la segunda, la declaración de certeza del momento desde cuándo, para la Corte de Justicia, ha entrado en vigencia la Ley 25028 [1].

En cuanto a las previsiones legales de admisibilidad, ambas pretensiones revisten requisitos tipificantes distintos y se eliminan entre sí.

La Corte de Justicia Provincial, en su actual composición, ha incorporado la acción directa de inconstitucionalidad por vía jurisprudencial, interpretando que la misma se encuentra implícitamente legislada en el Art. 203 [2], inc. 2 de la CP, al establecer que corresponde a la Corte de Justicia el conocimiento y decisión "de las causas acerca de la constitucionalidad o inconstitucionalidad de las leyes, decretos o reglamentos que estatuyan sobre materias regidas por la constitución".

Ergo, la primera acción se encuentra reservada para impugnar la validez constitucional de normas de carácter general emanadas de autoridades locales en cuanto resulten

contrarias a la Constitución: en el sub lite Acordadas dictadas por la CJ contrarias a la Constitución.

Por su parte, el Art. 204 establece la jurisdicción de la Corte de Justicia para decidir en juicio pleno y única instancia en las causas contencioso administrativas, comprensivas de la segunda acción, que persigue la declaración de certeza acerca de una determinada relación o situación jurídica reglamentada por actos de naturaleza administrativa; en el caso los dictados por la Corte de Justicia en ejercicio de funciones de superintendencia, cuya revisión es competencia originaria y exclusiva de este Tribunal (Conf.: jurisprudencia sentada a partir del caso "Altamirano"). A esta pretensión, como a cualquier otra demanda, puede adicionarse incidentalmente una cuestión constitucional, cuando fuere imprescindible e imperioso hacerlo para resolver el objeto principal de la acción.

En el caso, siendo la naturaleza jurídica de los actos que son objeto de impugnación, Acordadas de la Corte de Justicia, la de actos normativos de alcance general que estatuyen sobre materias regidas por la Constitución, dictados en ejercicio de funciones de superintendencia y en uso de facultades constitucionales propias del Alto Tribunal. Conforme a ello, debe establecerse la pertinencia de las vías que se intentan para declarar la nulidad de los actos administrativos particulares de otorgamiento de la habilitación y matriculación de los martilleros judiciales como peticionan los actores. En conclusión, corresponde declarar la jurisdicción y competencia de este Tribunal para entender en la presente causa.

Moreno, Raúl Alfredo y Otros c/ Estado Provincial s/ Acción Declarativa de Certeza e Inconstitucionalidad

Interlocutorio

10 de diciembre de 2007

**CORTE DE JUSTICIA. SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA,
CATAMARCA**

Magistrados: Miguel Angel Contreras, Cristina Casas Nóbile de García T., Julio Eduardo Bastos

Id Infojus: FA07300076

Texto



FA07300076.htm (26KB)

Sumario

DERECHO CONSTITUCIONAL, DERECHO PROCESAL, improcedencia de acción de inconstitucionalidad, acumulación de acciones

La pretendida declaración de inconstitucionalidad de la Acordada Nro. 4014/07,- que textualmente reconoce la vigencia de la Ley 25.028 [1] y la exigencia del título universitario para el ejercicio de la profesión de martillero público- basada en que en aquella nada se dice sobre los efectos producidos, ni sobre las matrículas otorgadas al amparo de las acordadas derogadas, es un agravio que de ninguna manera configura una cuestión constitucional, y su derogación -por vía de hipótesis- no podría abarcar las pretensiones de los actores, por cuanto la adecuación de los actos reglamentarios al derecho vigente no puede alterar derechos adquiridos al amparo de normas anteriores, sin audiencia de los interesados, además de la imposibilidad lógico-jurídica de acumular a la pretensión de control abstracto de inconstitucionalidad una de condena o constitutiva, con relación a situaciones particulares.

En conclusión, corresponde declarar formalmente inadmisibile la acción de inconstitucionalidad articulada respecto de Acordadas de la Corte de Justicia y la pretensión de condena por anulación de actos administrativos particulares, emergentes de su aplicación.

BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN NACIONAL

1. Constitución Nacional
2. Ley Nacional N° 2.637 Código de Comercio
3. Decreto Ley Nacional N° 20.266 Martilleros Públicos: Condiciones habilitantes
4. Ley Nacional N° 23.282 Martilleros Públicos: Condiciones habilitantes
5. Ley Nacional N° 25.028 Régimen Legal de Martilleros y Corredores: Reforma

2. LEGISLACIÓN PROVINCIA DE BUENOS AIRES

a) Específica

1. Ley 6.316 del 14/10/60. Ejercicio de la profesión de Martillero. Decretos Reglamentarios 14.670/60 y 2.282/61.
2. Ley 7.021 y Decreto Reglamentario 11.791/65.
3. Decreto-Ley 9.126/78 modificatorio de la Ley 7.021
4. Ley Provincia Buenos Aires 10973 de 27/09/90 Deroga Decreto 9126/78.
5. Decreto 3.630/91: apruébese el reglamento de la Ley 10973

b) Comparada

1. Ley 5177 con las modificaciones de la Ley 13419 sobre el Ejercicio Profesional de la Abogacía.
2. Decreto Reglamentario 3885/01.
3. Ley 10.620-Texto actualizado con las modificaciones introducidas por las Leyes 11.785 y 12.008. de ejercicio profesional de los graduados en Ciencias Económicas.

3. OTRAS LEGISLACIONES PROVINCIALES

1. Decreto Ley 4.012 Ejercicio Profesión de Martillero 26/10/83. Catamarca.
2. Ley 13.154 Corretaje Inmobiliario. 18/11/10. Santa Fé.
3. Ley 2.340 Corredor Inmobiliario. 15/06/07. C.A.B.A.
4. Ley 3.853 Martilleros Públicos. 21/03/79. La Rioja.
5. Ley 3.872 Martilleros Públicos y Corredores. 05/10/73. San Juan.
6. Ley 4.447 Martilleros y Corredores Públicos. 17/06/83. San Luis.
7. Ley 5.799 Corretaje Inmobiliario. 26/10/06. Chaco.
8. Ley 5.954 Martilleros y Corredores. 21/04/10. Corrientes.

9. Ley 6.934 Corredores Inmobiliarios. 24/02/09. Santiago del Estero.
10. Ley 7.191 Martilleros y Corredores Públicos. 30/10/84. Córdoba
11. Ley 7.268 Martillero y Corredor Público Nacional. 27/12/02. Tucumán.
12. Ley 7.372 Corredores Públicos Inmobiliarios. 18/05/05. Mendoza.
13. Ley 7.455 Corretaje Inmobiliario. 15/09/04. Tucumán.
14. Ley 7.629 Martilleros, Corredores y Corredores Inmobiliarios. 31/08/10. Salta.
15. Ley 762 Martilleros, Tasadores y Corredores. 03/12/07. Tierra del Fuego
16. Ley 861 Martilleros y Corredores de Comercio. 07/10/85. La Pampa.
17. Ley 9.445 Corredor Inmobiliario. 28/11/07. Córdoba
18. Ley 9.739 Corredores Públicos Inmobiliarios. 19/10/06. Entre Ríos.
19. Ley G 2.051 Martilleros y Corredores Públicos. 03/06/10. Río Negro.
20. Ley I 152 Corredor Público Inmobiliario. 10/12/10. Misiones
21. Ley IV 9 Corredores Inmobiliarios. 09/09/10. Chubut.

4. DOCTRINA

1. ALTERINI A. A. Contratos civiles, comerciales, de consumo Teoría General Abeledo Perrot reimpresión 1999
2. BIANCHI, A., Control de Constitucionalidad, Tomo. 1
3. BIDART CAMPOS G 2000, Tratado Elemental de Derecho Constitucional Ediar
4. BIDART CAMPOS G., 1987 La interpretación y el control constitucional Ediar
5. BIDART CAMPOS, G 2000, Compendio de Derecho Constitucional, Ediar.
6. BIDART CAMPOS, G 2000, Manual de la Constitución Reformada Ediar.
7. COMADIRA C, J., El acto Administrativo en la ley Nacional de procedimientos administrativos
8. DROMI, R., 2006, Derecho Administrativo 11ª Edición, Ciudad Argentina
9. EKMEKDJIAN, M., 1996 Nuevos amparos especiales en la Constitución Nacional en la obra Desafíos del control de constitucionalidad, Ciudad
10. EKMEKDJIAN, M., 2000, Tratado de Derecho Constitucional, Depalma.
11. ETCHEVERRY, R. A., 1987, Derecho comercial y económico, Astrea
12. HARO R., 2003, Control de constitucionalidad, Zavalía
13. HERNÁNDEZ SAMPIERI, R., FERNÁNDEZ COLLADO, C. y BAPTISTA LUCIO, P., 1994 Metodología de la Investigación. México, Mac GRAW-HILL.
14. KELSEN H. 1979, Teoría Pura del Derecho Universidad Autónoma de México
15. LAZZARINI, J. L, 1967 El juicio de amparo, página, La ley S.A.

16. MANILI, P., 2005, Derecho Procesal Constitucional, Universidad.
17. MARTÍNEZ PAZ, Enrique. Manual de Derecho Político Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba. Volumen IV Córdoba
18. MONEY A., 2000, Derecho Constitucional Tomo II Triunfar
19. MORELLO-VALLEFIN El amparo, régimen procesal, LEP
20. RIVAS, Armando El amparo, La Rocca
21. ROMERO, 1976, Derecho Constitucional Tomo I, Zavalía
22. SAGÜES, N., 1999, El Texto Elementos de Derecho Constitucional, Astrea.
23. SANDOVAL CASIMILAS, C. A., 1996, Investigación Cualitativa. Bogotá, SCAVONE, G., 2002, Cómo se escribe una tesis. Buenos Aires: La Ley S.A.
24. TAYLOR S. J. BOGDAN, R., 1992, Introducción a los métodos cualitativos de investigación. Barcelona, España: Paidós.
25. TORRICELLI, M., 2005 La acción de inconstitucionalidad en AA.VV. Derecho procesal constitucional, Manili, Pablo L., coordinador, Universidad
26. YUNI, J. y URBANO, C. (1999). Investigación Etnográfica e Investigación-Acción. Córdoba, Argentina: Brujas.

5. ARTÍCULOS Y PUBLICACIONES

1. BERCOFF, G. (2007). Derecho Constitucional, Córdoba, Argentina: UES 21 Elementos de Derecho Constitucional Tomo 1 Segunda Parte, Capítulo VII Fuentes del Derecho Constitucional, Punto F) Control de Constitucionalidad en la Argentina, Tomo 2 Parte Tercera- Estatuto de los Derechos en el Derecho Constitucional Argentino, Capítulo XX Derechos Constitucionales, XV reglamentación y limitaciones a los Derechos. Capítulos XXX Derecho a la Igualdad y Capítulo XXXI Derechos Económicos Sociales. E) al Comercio, I) Derecho de Usuarios y Consumidores.
2. BOUZAT, G., La argumentación jurídica en el control constitucional http://www.palermo.edu/derecho/publicaciones/pdfs/revista_juridica/n2N1y2-Abril1997/02%201y2Juridica11.pdf
3. CABANA, R. E. (2.003). Caracterización de la Profesión de Martillero y Corredor Público, la Ley 20.266 y su modificatoria, conforme Ley 25.028. Colegio de Martilleros Públicos de Entre Ríos. Recuperado de <http://www.comper.org.ar/novedades/novedadesampliadas.asp?Id=385>

4. CASSAGNE, J. C., Una sentencia trascendente de la Corte que declara la nulidad en un Decreto del Poder Ejecutivo, E.D. 178:687
5. GONDRA, A. "El sistema de declaración de inconstitucionalidad por vía de demanda originaria ante la Suprema Corte de Justicia", JUS, N°9, sección doctrina, página 10
6. HITTERS, J. C. Jurisdicción constitucional, La Ley, 1996-D, 1663
7. IBARLUCIA, E. La denegación de la vía indirecta de control, ED, 149-879.
8. LAZZARINI, J. L., "El acto lesivo en el amparo", L.L., tomo. 115, páginas. 716, SESIN D. J., 2003, La materia contencioso administrativa en Córdoba, en Revista de Derecho Público N° 2003-1, Proceso administrativo-I, Rubinzal
9. VANOSSI, J.R, 1980-A "Introducción a los sistemas de control de la constitucionalidad", LL, página 971

6. JURISPRUDENCIA

1. Corte Suprema de la Nación, provincia de Santiago del Estero" 307:1379
2. Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires. Souto Jorge Alberto s/inconstitucionalidad del art. 3° inc. a) de la Ley 10.973 del 08/11/00
3. Suprema Corte De Justicia. La Plata, Buenos Aires. Fassio, Daniel y otro c/ Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires. s/ Inconstitucionalidad.22/10/1991
4. Cámara De Apelaciones en lo Civil y Comercial. La Plata, Buenos Aires. Braun, Rosana Lilian s/ Martillero y corredor. Sentencia. 23/05/1995
5. Tribunal Superior De Justicia De La Ciudad De Buenos Aires. Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios - Mutual s/ acción declarativa de inconstitucionalidad. Sentencia. 11/11/2008
6. Cámara en lo Civil, Comercial, Familia, Contencioso Administrativo. Río Cuarto, Córdoba. Semprini, Diego Matías c/ Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia De Córdoba s/ Demanda Contencioso Administrativa Expediente. SAC N° 1266316. Sentencia. 19/06/2013
7. Corte Suprema de Justicia de los Estados Unidos de América Sentencia "Marbury vs. Madison", 1803

ANEXO I

CUADRO COMPARATIVO: INCOMPATIBILIDADES POR JURISDICCION

Jurisdicción	Texto de la Norma	Incompatibilidad
<p>1.-Provincia Buenos Aires Ley 10.973 Martilleros y Corredores Públicos 13/11/1990 Texto actualizado por Leyes 13.068, 13.139 y 14.085</p>	<p>Artículo 3°.- Sin perjuicio de lo establecido en las leyes de fondo respectivas, no podrán ejercer la profesión de Martillero y Corredor Público:</p> <p>a) Los que ejerzan de modo regular y permanente otra profesión o cargo para cuyo desempeño se requiera otro título habilitante.</p> <p>a) Los Magistrados, Funcionarios y empleados de la Administración de Justicia Nacional y Provincial.</p> <p>b) Los eclesiásticos, miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad.</p>	<p>Sí establece incompatibilidad para las profesiones de martillero público y corredor público con todas las profesiones</p>
<p>2.- C.A.B.A. Corredor Inmobiliario Ley 2.340 Artículo 8° 15/06/2007</p>	<p>Incompatibilidades. No pueden ejercer la actividad de corredor inmobiliario:</p> <p>1. Los magistrados y funcionarios del Poder Judicial.</p> <p>2. Los miembros de las Fuerzas Armadas y de seguridad en actividad.</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>
<p>3(a)- Provincia de Córdoba Ley 7.191 de Martilleros y Corredores Públicos 30/10/1984</p>	<p>Artículo 9°.- No podrán ejercer la profesión de Martillero o Corredor Público por incompatibilidad:</p> <p>a) Los funcionarios y empleados de la Administración Pública Nacional, Provincial, Municipal y de las reparticiones autónomas, autárquicas o mixtas, de entidades e instituciones bancarias o de crédito oficiales o privadas, en los casos en</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones, Excepto para aquellos martilleros que ejerzan el derecho. Artículo 9° último</p>

	<p>que representen los intereses del organismo o entidad del que formen parte o dependan, o en virtud de cuyos poderes actúen.</p> <p>b) Los magistrados y funcionarios de la Administración de Justicia Nacional, provincial o Municipal.</p> <p>c) Los eclesiásticos.</p> <p>d) Los miembros en actividad de las Fuerzas Armadas y de Seguridad.</p> <p>e) Los jubilados y pensionados en el ejercicio de las actividades profesionales reguladas por esta ley.</p> <p>No podrán ejercer la profesión de Martillero Judicial por incompatibilidad, los egresados con título de grado universitario en la rama del Derecho, siempre que ejerzan la profesión.</p>	<p>párrafo.</p>
<p>3(b).- Provincia de Córdoba Ley 9.445 Corredor Inmobiliario 28/11/2007</p>	<p>Artículo 4°.- No podrán ejercer la profesión de Corredor Público Inmobiliario por incompatibilidad:</p> <p>a) Los funcionarios y empleados de la Administración Pública Nacional, Provincial, Municipal y de las reparticiones autónomas, autárquicas o mixtas, de entidades bancarias e instituciones de crédito oficiales o privadas, en los casos en que representen los intereses del organismo o entidad del que formen parte o dependan o en virtud de cuyos poderes actúen;</p> <p>b) Los Magistrados y Funcionarios de la Administración de Justicia Nacional, Provincial o Municipal;</p> <p>c) Los eclesiásticos;</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>

	<p>d) Los miembros en actividad de las Fuerzas Armadas y de Seguridad, y</p> <p>e) Los jubilados y pensionados en el ejercicio de las actividades profesionales reguladas por esta Ley.</p>	
<p>4.- Provincia de Salta Ley 7.629 de Martilleros, Corredores Públicos y Corredores Inmobiliarios 31/08/2010</p>	<p>Artículo 64.-No pueden ejercer la actividad de Corredor Inmobiliario:</p> <p>a) Los magistrados y funcionarios del Poder Judicial y del Ministerio Público.</p> <p>b) Los miembros de las Fuerzas Armadas y de Seguridad en actividad.</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>
<p>5.- Provincia de San Luis Ley 4.447 Actividad Profesional de Martilleros y Corredores Públicos provinciales. 17/06/1983</p>	<p>ARTICULO 39.- No pueden ejercer la profesión de Martilleros Públicos por incompatibilidad:</p> <p>a) Los que se desempeñen como magistrados, funcionarios o empleados en la administración pública de cualquier poder y orden, sus entidades autárquicas o autónomas.</p> <p>b) Los profesionales universitarios en el ejercicio de sus respectivas profesiones.</p>	<p>Sí establece incompatibilidad para el martillero público con todas las profesiones.</p> <p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante del corredor público con otras profesiones</p>

<p>6.- Provincia de Misiones Corredor Público Inmobiliario Ley I 152 10/12/2010</p>	<p>Artículo 3°.- Son requisitos para obtener la matrícula...: h) declarar bajo juramento o promesa de decir verdad, no estar comprendido dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la legislación vigente nacional;</p> <p>Artículo 5.- Están inhabilitados para ejercer como Corredor Público Inmobiliario: ... f) los excluidos temporaria o definitivamente del ejercicio de una actividad profesional por resolución judicial o sanción del organismo que gobierne la matrícula, incluidas aquellas dictadas por el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Misiones.</p>	<p>La norma no contiene un artículo específico sobre incompatibilidades sino que remite a lo reglado por la ley nacional.</p> <p>Por ende no prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>
<p>7.- Provincia de Chaco Régimen para el ejercicio de Corretaje Inmobiliario Ley 5.799 26/10/2006</p>	<p>Artículo 10°.- No podrán ejercer la actividad de Corredor Inmobiliario:</p> <p>a) Los magistrados, funcionarios y empleados de la Administración de Justicia Provincial o Nacional.</p> <p>b) Los eclesiásticos, miembros de las fuerza armadas y de seguridad en actividad.</p> <p>c) Los empleados públicos nacionales, provinciales o municipales, que estén impedidos a través de sus respectivos regímenes de incompatibilidad de cargos.</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>
<p>8.- Provincia de Santiago del Estero Ley 6.934 Ejercicio de la profesión, creación y funcionamiento del colegio de corredores Inmobiliarios. 24/02/2009</p>	<p>-</p>	<p>El texto legal no incluye un articulado sobre incompatibilidades, por lo tanto se infiere que la norma no prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones</p>

<p>9.- Provincia de Santa Fe Ley 13.154 Ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria. 18/11/ 2010</p>	<p>Artículo 8.- Prohibición de Ejercicio. No pueden ejercer la actividad corredor inmobiliario:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. los magistrados y funcionarios del Poder Judicial; 2. los funcionarios, empleados o contratados de la Administración Pública Nacional, Provincial, Municipal o Comunal en los casos en que representen los intereses del organismo que forman parte o dependa o en virtud de cuyos poderes actúan; y, 3. los miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad 	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>
<p>10.- Provincia de Mendoza Ley 7.372 Creación del colegio de corredores públicos inmobiliarios de Mendoza 18/05/2005</p>	<p>Artículo 13.- No podrán ejercer como Corredores Públicos Inmobiliarios por incompatibilidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) El Gobernador y Vicegobernador, Ministros, Secretarios y Subsecretarios del Poder Ejecutivo e Intendentes. b) Los Magistrados, funcionarios y empleados del Poder Judicial. c) Los Eclesiásticos y miembros de las Fuerzas Armadas y de Seguridad en actividad. d) Los legisladores nacionales y provinciales en aquellos casos en los que puedan verse afectados los intereses del Estado. e) Los demás profesionales que estuvieren en el ejercicio de su respectiva profesión y que estuviesen comprendidos en un régimen de incompatibilidades. f) Los empleados de la Administración Pública, Provincial y/o Municipal, que cumplan 	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones, excepto para aquéllas que establezcan un régimen de incompatibilidad propio.</p>

	funciones en la Dirección General de Rentas y en la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia, y en las Direcciones de Rentas y Catastro Municipales.	
11.- Provincia de Corrientes Ley N° 5954 Regula el gobierno de la matrícula de las profesiones de Martillero y Corredor 21-04-2010.	<p>Artículo 3°.- Los Martilleros y Corredores ejercerán la profesión de conformidad a la Ley Nacional 20.266 (t.o. Ley Nac. 25.028) debiendo a tal efecto inscribirse en la matrícula del Colegio Público de Martilleros y Corredores de la Provincia de Corrientes.</p> <p>Ley Nacional 20.266 (t.o. Ley Nac. 25.028) Art. 7° – Los empleados públicos aunque estuvieran matriculados como martilleros, tendrán incompatibilidad salvo disposiciones de leyes especiales y el supuesto del artículo 25, para efectuar remates ordenados por la rama del poder o administración de la cual formen parte.</p>	<p>La norma remite a lo reglamentado en la ley nacional.</p> <p>Por ende no prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>
12.- Provincia de Entre Ríos. Ley 9739 Corredores Públicos Inmobiliarios 19/10/2006	<p>Artículo. 4°.- Son requisitos obligatorios para obtener la matriculación: g) Declarar bajo juramento o promesa de decir verdad, no estar comprendido dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la legislación vigente.</p> <p>Inhabilidades. Artículo 6° - Están inhabilitados para ejercer como corredor inmobiliario: f) Los excluidos temporaria o definitivamente del ejercicio de una actividad profesional por resolución judicial o sanción del Organismo que gobierne la matrícula, de cualquier jurisdicción que ellas fueran, con inclusión del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Entre Ríos.</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones, salvo en caso de la exclusión ordenada por resolución judicial o sanción del órgano que gobierna la matrícula.</p>

<p>13.- Provincia de Río Negro Ley G 2.051 De martilleros y Corredores Públicos 03/06/2010</p>	<p>-</p>	<p>El texto legal no incluye un articulado sobre incompatibilidades, por lo tanto se infiere que la norma no prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones</p>
<p>14.- Provincia de Chubut Ley IV 9 Establece régimen aplicable a la actividad ejercida por los Corredores Inmobiliarios. 09/09/2010</p> <p>Remite al artículo 7° de la Ley IV 4 (antes Ley 3.330) de Martilleros Públicos. 09/09/2010</p>	<p>Artículo 1°.- Sin perjuicio de las disposiciones de los artículos 88 a 112 del Código de Comercio, la actividad de los Corredores queda sujeta a los artículos 1°; 2°; 3°; 4°;5°; 6° y 23 de la LEY IV N° 4 (Antes Ley 3.330) de Martilleros Públicos, y supletoriamente por sus restantes disposiciones, en lo que resultare aplicable.</p> <p>Artículo 7°.- Los empleados públicos aunque estuvieren matriculados como Martilleros, tendrán incompatibilidad salvo disposiciones de leyes especiales y el supuesto del artículo 24, para efectuar remates ordenados por la rama del poder o administración de la cual formen parte.</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>
<p>15 (a).- Pcia. de Tucumán Ley 7.268 Martillero y Corredor Público Nacional - Colegio Profesional 27/12/2002</p>	<p>Artículo 4°.-No podrán ejercer la profesión de Martillero y/o Corredor Público Nacional, por ser incompatible:</p> <p>a) Los empleados públicos, aunque estuvieran matriculados como Martilleros, tendrán incompatibilidad para efectuar remates ordenados por</p>	<p>Sí establece incompatibilidad para las profesiones de martillero público y corredor público con todas las profesiones.</p>

	<p>la rama del Poder o administración de la cual forman parte, salvo disposiciones de leyes especiales y el supuesto del artículo 25 de la Ley N° 20.266 y su modificatoria Ley N° 25.028.</p> <p>b) Los egresados con título universitario que ejerzan su profesión, no podrán ejercer a su vez la Profesión de Martillero Público Nacional, ni la de Corredor Público Nacional.</p>	
<p>15 (b).- Pcia. de Tucumán Ley 7455 Ejercicio del Corretaje Inmobiliario 15/09/2004</p>	-	<p>Para el ejercicio específico de la profesión de corredor inmobiliario el texto legal no incluye un articulado sobre incompatibilidades, por lo tanto se infiere que la norma no prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones</p>
<p>16.- Pcia. de Catamarca Decreto Ley 4.012 Ejercicio de la profesión de Martillero 26/10/1983</p>	<p>Artículo 8°.-No podrán ejercer la función de martilleros públicos:</p> <p>a) Los demás profesionales que estuvieran en el ejercicio de su respectiva profesión.</p> <p>b) Los magistrados funcionarios y empleados de los Poderes Judiciales, Nacional o Provinciales.</p> <p>c) Los integrantes de las Fuerzas Armadas y de Seguridad en actividad.</p> <p>d) Los que desempeñaren</p>	<p>Sí establece incompatibilidad para la profesión de martillero con todas las profesiones.</p> <p>No está regulada la actividad del corredor en la provincia de Catamarca.</p>

	funciones en la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal y en entidades bancarias o instituciones de créditos oficiales o privadas, en todos los casos en que están representados los interesados de la entidad de que formen parte, dependan, o por virtud de cuyos poderes actúen.	
17.- Provincia de La Rioja Ley 3.853 Martilleros Públicos. 21/03/1979	<p>Artículo 4º.- No podrán ejercer como Martillero:</p> <p>a) El Gobernador, Vicegobernador, Ministros, Secretarios y Subsecretarios del Poder Ejecutivo.</p> <p>b) Los Magistrados, funcionarios y empleados del Poder Judicial.</p> <p>b) Los integrantes de las Fuerzas Armadas y de Seguridad en actividad.</p> <p>c) Los abogados, escribanos, contadores y procuradores en ejercicio de sus respectivas matrículas.</p>	<p>Sí establece incompatibilidad para la profesión de martillero público con cuatro profesiones específicas.</p> <p>No está regulada la actividad del corredor en la provincia de La Rioja.</p>
18.- Provincia de San Juan Ley 3.872 Consejo profesional de Martilleros Públicos y Corredores 05/10/1973	<p>Artículo 42º. Incompatibilidades. Derogado por Decreto Acuerdo 266/92</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>
19.- Pcia. de Tierra del Fuego Ley 762 Martilleros, Tasadores y/o Corredores. 03/12/ 2007	<p>Artículo 5º.- Sin perjuicio de lo establecido en las leyes de fondo respectivas, no podrán ejercer la profesión de Martillero, Tasador y/o Corredor:</p> <p>a) Los que ejerzan de modo regular y permanente otra actividad, profesión o cargo, para cuyo desempeño se requiera otra colegiación u otro título habilitante en la rama del Derecho, siempre y</p>	<p>No prescribe ninguna incompatibilidad para profesión alguna, excepto y parcialmente entendida para profesionales del Derecho.</p>

	<p>cuando no represente una incompatibilidad de profesiones y que esté relacionada con la de Martillero, Tasador y/o Corredor dentro del ámbito del Poder Judicial, debiendo optar por una sola colegiación;</p> <p>b) Los Magistrados, Funcionarios y empleados de cualquier categoría de la Administración de Justicia Nacional, Provincial o Municipal;</p> <p>c) Los funcionarios públicos que ejerzan cargos políticos de cualquier categoría de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal; en entidades oficiales, en empresas o entes estatales nacionales, provinciales o municipales, sean ellos gubernamentales, autárquicos, descentralizados, mixtos y/o entidades financieras públicas o privadas, radicadas en el ámbito del territorio de la Provincia. Salvo lo que dispongan las leyes especiales;</p> <p>d) Los excluidos definitivamente del ejercicio de la actividad por sanción disciplinaria en otros Colegios Profesionales de Martilleros de otras jurisdicciones;</p> <p>e) Los eclesiásticos que vistan el traje clerical y/o tengan voto de pobreza, los miembros de las fuerzas armadas y/o de seguridad en actividad;</p> <p>f) Los jubilados y/o pensionados de cualquier profesión y de cualquier jurisdicción.</p> <p>Estas incompatibilidades perduran hasta tanto no se solicite la suspensión o cancelación de la inscripción en el Registro de la matrícula profesional, o no se</p>	
--	--	--

	<p>produzca la separación del cargo o función, o no desaparezca la condición que crea incompatibilidad.</p>	
<p>20.-Provincia de La Pampa Ley 861 Martilleros y Corredores de Comercio. 07/10/1985</p>	<p>Artículo 14°.- No pueden ejercer la profesión de. Martillero por incompatibilidad:</p> <p>a) Quienes ejerzan de modo regular: otra profesión o cargo para cuyo desempeño se requiera título habilitante.</p> <p>b) Los magistrados. Funcionarios y empleados del Poder Judicial de la Nación y de todas las Provincias.</p> <p>c) Los funcionarios y empleados de la Dirección del Registro de la Propiedad, Dirección General de Catastro y Dirección General de Rentas.</p> <p>d) Los empleados y funcionarios que desempeñen cargos públicos sean o no rentados o electivos, no podrán actuar directa ni indirectamente en los remates en que el Estado -Nacional o Provincial- o las Municipalidades se hallen interesadas, cualquiera que sea la naturaleza de dicho remate.</p> <p>e) Los eclesiásticos y miembros de las Fuerzas Armadas y de Seguridad.</p> <p>Artículo 17°.- Los artículos 7° a 15° de esta Ley se aplican a los Corredores de Comercio.</p>	<p>Sí establece incompatibilidad para las profesiones de martillero público y corredor de comercio con todas las profesiones</p>
<p>21. Nación. Decreto Ley N° 20.266 Martilleros 10/04/1973 Reformado por: Ley Nacional 25.028.</p>	<p>Artículo 7°.-Los empleados públicos aunque estuvieran matriculados como martilleros, tendrán incompatibilidad salvo disposiciones de leyes especiales y el supuesto del artículo 25, para efectuar remates ordenados por la rama del poder o</p>	<p>No prescribe incompatibilidad en el ejercicio conjunto y concomitante con otras profesiones.</p>

<p>14/10/1998. Modifica artículos 1, 3, de Martilleros. Incorpora Capítulo XII, artículos 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38 de Corredores. Por artículo 31 remite a disposiciones para martilleros en todo lo que no se oponga al resto de los artículos del capítulo.</p>	<p>administración de la cual formen parte. Requisitos para la matrícula. Artículo 3°.- Quien pretenda ejercer la actividad de martillero... Para ello deberá cumplir los siguientes requisitos: ... e) Cumplir los demás requisitos que establezca la reglamentación local.</p>	<p>No obstante, por aplicación del inciso e) del artículo 3°, las normas locales complementan la reglamentación de incompatibilidades siempre que respeten límites constitucionales.</p>
--	---	--