

## **UN FALLO JUDICIAL QUE CLARIFICA LOS DERECHOS DE LOS MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS Y PONE CADA VEZ MÁS CERCA DE LA INCONSTITUCIONALIDAD A LA LEY N° 13.154 (agentes inmobiliarios y corredores inmobiliarios)**

Desde hace un largo tiempo los Colegios de Corredores Inmobiliarios (CCI) regulados por la Ley Local N° 13.154 en la provincia de Santa Fe, han venido realizando bajo la figura de la “fiscalización”, persecuciones y hostigamientos a los profesionales Martilleros y Corredores Públicos (MCP) —equiparados y universitarios—, que se encuentran a derecho según la Ley Especial, Indisponible, y de Orden Público N° 20.266 (t. o. Ley N° 25.028).

Con infinidad de denuncias radicadas en el Fuero Penal por las autoridades de estas entidades, las que fueron hechas públicas por diferentes medios de comunicación —radial, periodístico, televisivo, medios digitales—, donde los profesionales MCP se encontraron en una situación intolerante de ser perseguidos por cumplir con las leyes que regulan su profesión.

Fue así, que el sábado 29 de agosto de 2015 por un artículo periodístico en el Diario El Litoral de Santa Fe en su página 11 (Edición Impresa), bajo el título “Campaña para detectar infractores en las operaciones inmobiliarias”, las autoridades —Phigin, Brigada y Veglia— realizaron un amplio artículo donde en sus manifestaciones detallaron la existencia de las denuncias, la persecución a los supuestos infractores por el Art. 247 del Código Penal (CP) —Usurpación de Título—, lo que motivó a que desde el Colegio Ley N° 7547 de profesionales Martilleros y Corredores Públicos de Santa Fe, se iniciaran diferentes acciones para clarificar la desproporcionada actitud de las autoridades y representantes jurídicos del CCI.

Entre los supuestos imputados, se encontraba la MCP (Corredora idónea o de Comercio, hoy equiparada a un MCP), Silvia Guadalupe Dadea (S.G.D.) en los Autos N° 1702/2013 que se tramitaron por ante el Juzgado en lo Correccional N° 2 de los Tribunales de Santa Fe, no sólo se le sostuvo la denuncia, sino que se la menoscabó allanando su oficina y secuestrando documental inherente a su trabajo profesional.

Los representantes del CCI, ambos con domicilio institucional en San Martín 2231 de esta ciudad (Bolsa de Comercio de Santa Fe), en calidad de Presidente y Secretario respectivamente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, Primera Circunscripción, con el patrocinio letrado de los abogados Juan Ignacio Carrara y Ricardo José Veglia, incoaron las denuncias, y en particular ésta.

Con el patrocinio del Dr. Diego Reynoso Mántaras la denunciada S.G.D. comenzó su defensa de cuatro años de derrotero judicial en la que se circunscribió a demostrar que la Ley N° 13.154 no le era operativa, atento a que ella contaba con título habilitante otorgado por los Tribunales de Alzada de Santa Fe, que ella disponía de mayor incumbencia reservadas que la que regula esta ley local, y que no era equiparable su título al que tiene como requisito en su Art. 5° Inciso 3) de la ley por la que se sustentaba la denuncia.

Con posterioridad se acumularon con otras causas de diferentes sujetos, las que sólo tenían como conexidad que eran denuncias del CCI, con el reproche en el Art. N° 247 del CP —Usurpación de Título—.

Transcurrido cierto tiempo (tres años) sin resolución a la cuestión de fondo, ni haber iniciado la instrucción, el Juzgado actuante emite una resolución por la que SUSPENDIÓ

EL PROCESO hasta que se resuelva el Expte. N° 194/2011 caratulado “Colegio de Martillero (Hoy Colegio de Martillero y Corredores Públicos) de Santa Fe c/ Provincia de Santa Fe s/ Mera declarativa de certeza” que se Tramita por ante el Juzgado de 1ra. Instancia de Distrito Civil y Comercial de la 10ma. Nominación de los Tribunales de Santa Fe, donde se encontraba cuestionada la constitucionalidad de la Ley Local N° 13.154.

Ante este fallo, la defensa de la MCP S.G.D. interpone apelación, la que es recepcionada y concedida por la Cámara de Apelación en lo Penal, sosteniendo que no era aplicable a su defendida el Art. 13° del CPP —se suspenderán las actuaciones cuando la existencia del delito dependa de cuestiones no penales a resolver—, ni razonable la interrupción de la Instrucción.

Lo más llamativo es que a esta altura de los acontecimientos, el CCI —quien nunca se había constituido como querellante— pretendió ser parte, lo que el Juzgado le negó a sus apoderados, al no tener “legitimación” en este cuaderno judicial.

Producida la Audiencia de rigor ante el Juez de Cámara, donde el Defensor de la MCP S.G.D. reafirma la inaplicabilidad de la Ley N° 13.154, la no existencia de delito, no ser una cuestión no penal, y que los derechos de la denunciada son una “situación jurídica permanente”, el representante del Ministerio Público Fiscal, Dr. Rolando adhiere a la posición del apelante, y solicita que se revoque la resolución apelada. La Cámara de Apelación en lo Penal resuelve revocar la resolución de suspensión del trámite, y que se prosiga con las actuaciones sólo para el caso de la MCP S.G.D..

Una vez que los autos son bajados a Primera Instancia, el Juez a cargo sin más trámite emite resolución de **Sobreseimiento Definitivo** a la denunciada MCP Silvia Guadalupe Dadea por el delito de Usurpación de Título – Art. 247° del Código Penal.

Se debe aclarar que en el ámbito penal las decisiones son sobre la persona que le afecta una denuncia, por lo tanto la liberación de la imputación es hacia la persona que se le hace la recriminación; pero lo que sí tenemos que tener en cuenta es que los alcances de la fundamentación por la cual se desvincula de la denuncia dejan de ser personales y trascienden a todo el sistema que pueda estar afectando, como es el caso que nos atiende que es un reproche de ámbito profesional de Usurpación de Títulos.

### **CONCLUSIÓN:**

1. Con el diálogo entre el fallo “Dadea” y el fallo “Mendiondo, Crolla” del año 2005 queda cerrado un dilema de los títulos de idoneidad otorgados por los Tribunales de Alzada, sobre su equiparación a los futuros títulos universitarios dispuestos, en el Art. 3° de la Ley N° 25.028 de la profesión universitaria de Martillero y Corredor Público;
2. También se llega al corolario de que las facultades reservadas en la Ley Especial N° 20.266 para el profesional universitario MCP, son derechos adquiridos para los Martilleros idóneos y Corredores idóneos;
3. Como ya se ha sostenido en otros trabajos realizados sobre el fallo “Mendiondo, Crolla”, el que ha venido a poner luz, en que la ley local N° 7.547 es la que refleja desde siempre constitucionalmente a la Ley Especial N° 20.266;

**4.** La incidencia y operatividad de la Ley Especial N° 20.266 ha sido plena sobre la Ley N° 7.547, y su adecuación es una mora imperdonable de la Legistura Santafesina;

**5.** La matrícula de los egresados universitarios de MCP es facultad exclusiva en los Colegios regulados por la Ley N° 7.547, y por ningún motivo le es operativa a la Ley N° 13.154;

**6.** Estos fallos reflejan que los derechos adquiridos reconocidos a los martilleros idóneos y corredores idóneos en el Art. 3° de la Ley reformadora N° 25.028, son perennes, y equiparados a los nuevos egresados universitarios, con todas las facultades reservadas en los Arts. 8°, 31° y 34° de la Ley Especial N° 20.266;

**7.** El Art. 4° de la Ley Especial N° 20.266 habla de forma singular de un único organismo de control profesional, y en diálogo de fuentes con el Art. 31° realiza la síntesis de la voluntad del Legislador de una única profesión de Martillero y Corredor Público, con las facultades reservadas para ese profesional universitario en una única incumbencia, y con una única entidad profesional con poderes de policía y disciplinario;

**8.** Que el requisito de disponer de un título universitario de la especialización de “corredor inmobiliario” —Art. 5° Inciso 3) de la Ley N° 13.154— nunca tuvo implementación en ninguna Universidad pública o privada, por lo tanto, ningún matriculado en el CCI pudo acreditar el mismo, lo que deja demostrado la no existencia del profesional con las cualidades expresadas;

**9.** Que lo que dispone el Art. 57° de la Ley N° 13.154 sobre El Sujeto “martillero” de la Ley N° 7.547/1975 al que se le introdujo esa reforma en el Art. 46° Inciso e), ya no existía al momento de la reforma, porque han sido equiparados a un egresado universitario —hoy MCP—, por lo tanto es improcedente la introducción de dicha imposición. Es decir, una total arbitrariedad el establecer mayores requisitos que las leyes imperativas —N° 20.266 y N° 24.521— que establecen para la habilitación para los profesionales universitarios MCP, más cuando La Ley N° 7.547 no ha sido adecuada a la ley madre N° 20.266 por la Legislatura de la Provincia de Santa Fe, más allá que esta última ha sido operativa sobre la primera, como lo sostenemos en los Puntos 03 y 04;

**10.** Que las excepciones del Art. 60° de la Ley N° 13.154 nunca se deberían haberse hecho operativa porque se sustentaban sobre una aseveración de la existencia del título habilitante de “corredor Inmobiliario” —el cual nunca ha existido—, por lo tanto si el objeto no existió, menos la prerrogativa, lo que se convierte en abstracto el mismo, e ilegales las matriculaciones otorgadas;

**11.** Quienes están Usurpando las Facultades Reservadas Universitarias del MCP, son los pseudos “agentes inmobiliarios o Corredores Inmobiliarios” —no disponen de ningún título universitario de especialización de “corredor inmobiliario”—, los que se regulan sin ningún derecho en la Ley Local N° 13.154;

**12.** Con los fallos, se dejó sin sustento la constitucionalidad de la Ley N° 13.154 por lo ya analizado y objetado en todas estas denuncias penales.