



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

CAMARA APEL CIV. Y COM 1a

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 60

Año: 2022 Tomo: 2 Folio: 577-581

EXPEDIENTE SAC: 7567676 - COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (LEY 9445) C/ VAZQUEZ CUESTAS, PABLO JAVIER - ORDINARIO - OTROS
PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 60 DEL 14/06/2022

SENTENCIA NUMERO: 60.

En la ciudad de Córdoba, a los catorce días del mes de junio del año dos mil veintidós, conforme a lo establecido en el Acuerdo Reglamentario N° 1629 serie “A” del 06/06/2020 y Resolución de Presidencia N° 45 del 17/04/2020 y sus complementarios, los Sres. Vocales de la Cámara de Apelaciones de Primera Nominación en lo Civil y Comercial, Dres. Guillermo P. B. Tinti, Leonardo C. González Zamar y Julio C. Sánchez Torres, procedieron a dictar sentencia en los autos caratulados: **“COLEGIO PROFESIONAL DE CORREDORES PUBLICOS INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CORDOBA (ley 9445) C/ VAZQUEZ CUESTAS PABLO JAVIER -ORDINARIO-OTROS-RECURSO DE APELACIÓN”**, Expte. N° 7567676 venidos en apelación del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de Novena Nominación, a cargo del Dr. Guillermo Edmundo Falco, en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia N° 181 de fecha 07.12.21 que **resolvió**: “...I. Rechazar las excepciones de prescripción liberatoria y falta de legitimación activa, opuestas por el demandado –Sr. Pablo Javier Vázquez Cuestas, DNI 27.361.312-, por las razones expuestas en el considerando. II. Acoger la demanda impetrada por el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba –Ley 9445-, y en consecuencia condenar al Sr. Pablo Javier Vázquez Cuestas, DNI

27.361.312, para que en el plazo de diez -10- días que la presente quede firme, adopte las siguientes conductas: a) Cese en el ejercicio de la labor profesional de “corredor público inmobiliario”, que despliega en el domicilio sito en Deán Funes 1196, PA, bajo el nombre de fantasía “Signo Servicios Inmobiliarios”; y b) Se abstenga de publicitar el mentado servicio profesional. Todo ello, bajo apercibimiento de ejecución. III. Costas a cargo del accionado, a mérito de lo expuesto en el considerando. IV. Diferir el cometido regulatorio de los letrados intervinientes, para cuando exista base cierta para ello. Protocolícese.”

PRIMERA CUESTIÓN: ¿Procede el recurso de apelación?

SEGUNDA CUESTIÓN: ¿Qué pronunciamiento corresponde adoptar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DR. GUILLERMO

P. B. TINTI, DIJO:

I. En contra de la Sentencia n° 181 de fecha 07.12.21 cuya parte resolutive ha sido transcripta *ut supra* el demandado Sr. Vázquez Cuestas presenta recurso de apelación, que es concedido por decreto del 09.12.21.

Radicados en esta sede e impreso el trámite de ley, el recurrente -mediante sus apoderado Dres. Alfonso Buteler y Miguel Angel Ortiz Moran- expresó sus agravios reclamando la revocación de la sentencia de primera instancia.

En la oportunidad prevista por el art.372 del CPC los agravios fueron contestados por la parte actora, auspiciando el rechazo del recurso con costas al demandado.

Dictado y firme el decreto de autos, quedó la presente causa en estado de ser resuelta.

II. Ingresando al tratamiento de la cuestión, adelantaré que luego de un detenido examen de la causa arribo a la conclusión de que el recurso debería prosperar. Doy a continuación las razones de lo aseverado:

Lo primera que es dable advertir en el expediente –y muy claramente a partir de lo que son afirmaciones coincidentes de las partes, es que la acción se encontraba irremediamente prescripta y que por tal circunstancia debió hacerse lugar a la defensa planteada en su

momento por el demandado Vázquez Cuestas.

Adviértase que el accionado opuso oportunamente la excepción invocando el art. 2560 del Código Civil y Comercial. Debe repararse también en que se ha comprobado que es recién en fecha veintidós de febrero de 2018 que la entidad actora realiza una intimación o requerimiento en los términos del instrumento cuya fotocopia esta agregada a foja 27 del expediente.

En ese orden de cosas debo pronunciarme antes que nada por la prescriptibilidad de las acciones, también de las de naturaleza como la que se trata en este proceso, atendiendo estrictamente a la pretensión que la entidad accionante pone en acto ante el juez de derecho común en la presentación de foja 1 y sigs.

Si bien el actual Código Civil y Comercial no contiene una disposición similar a la del art. 4019 del anterior que establecía como regla: "*Todas las acciones son prescriptibles con excepción de las siguientes*", y pese a que no lo diga expresamente, las acciones como las que invoca el Colegio Profesional, y salvo particularísimas excepciones, no escapan al principio general de prescriptibilidad, derivado del origen legal y del carácter de orden público de la institución que tiende a la seguridad y la estabilidad jurídicas (véase Luis Moisset De Espanés, Prescripción, Advocatus, Córdoba, 2004, p. 31, también: Edgardo López Herrera La prescripción de la acción de daños en el nuevo Código Civil, RCyS2015-IV, 336).

En tal línea de ideas veo que lleva razón el accionado al afirmar que el curso de la prescripción se computa desde el momento en que el derecho respectivo pudiera hacerse valer, y que la Ley N° 9445 cobró vigencia en el mes de diciembre de año 2007. Las constancias de autos muestran que recién en el año 2018, es decir, con ya once años de vigencia de la ley, la accionante decide demandar la Sr. Vázquez Cuestas, cuando la prescripción del art. 2560 del Código Civil y Comercial había operado. Pero también, y para que no quede duda alguna, el plazo de prescripción está cumplido si se toma como punto de inicio la matriculación del demandado Sr. Vázquez como martillero y corredor público bajo la

Ley 7191 con fecha 23/11/2012 (véase el certificado de foja 41), y que el colegio demandante no niega ni desmiente que esa resultaría ciertamente la fecha en que el accionado comienza públicamente su actividad. Es decir, que tomando el inicio del cómputo del plazo inicial, sin obviar el momento de la sanción de la Ley 9445, y la fecha de otorgamiento de la matrícula de la Ley 7191 (mencionado certificado de foja 41), al momento del acta del 22.02.2018, la acción se encontraba prescripta.

Por tal motivo, e insistiendo en que el demandante ha querido en este proceso iniciar una acción de derecho común, no puede ni de lejos aceptarse que la acción aparece expedita a partir de la data de la intimación practicada en sede extrajudicial (acta del 22.02.2018). Desde luego que el comienzo del plazo de la prescripción no puede depender de un modo absolutamente potestativo de la conducta del acreedor, y resulta por demás válida la afirmación del accionado señalando que de tal suerte se consagraría eventualmente la posibilidad imprescriptibilidad, o de que el acreedor decreta a su antojo la fecha de inicio del plazo de prescripción confeccionando unilateralmente un acta de intimación. En nuestro derecho el tiempo a computar para la prescripción empieza a transcurrir a partir del momento en que los sujetos pueden actuar, manteniendo plena vigencia la máxima de los romanos: *actio non nata non praescribitur*, ya que si no puede actuar el sujeto porque aún no dispone de acción, caso de existir un plazo o condición suspensiva pendiente, el plazo de prescripción no corre (Luis Moisset de Espanés, Jose Fernando MARQUEZ, Curso de Derecho Civil - Oligaciones, t. 3, Zavalía, BsAs, 2018, pag. 135 y sigs.).

Por eso más arriba mencionamos la vigencia desde diciembre de 2007 de las facultades que en la demanda invoca el accionante, y que pudo poner en práctica de inmediato frente al comportamiento del accionado en razón de la conducta que el actor entiende con derecho a exigirle.

Coincido con la posición del recurrente en sentido que no puede suspenderse el plazo de prescripción que ya había operado completamente, y que efectivamente el acta 2708 de fecha

22/02/2018 es cursada al demandado cuando el transcurso del plazo previsto para la prescripción de la acción había transcurrido, sin olvidar que conforme la ley civil vencido la causal de suspensión el plazo se reanuda (art. 2539 CCC). Así es que la suspensión produce solamente un congelamiento del cómputo del plazo, sin inutilizar el tiempo anteriormente transcurrido (a diferencia de la interrupción que haría volver a correr el plazo de cero). Se ha dicho, en distinción que merece transcripción *in extenso*, cuanto sigue: “*El legislador no ha procedido arbitrariamente al conceder efectos distintos a la interrupción y a la suspensión, sino que ha atendido, precisamente, a las razones que dan fundamento a estas alteraciones del plazo de prescripción. Debemos recordar que la prescripción liberatoria es una consecuencia de la inactividad de las partes, que hace presumir que la relación jurídica que las unía se ha extinguido, o que han perdido interés en hacerla valer* (subrayado en nuestro)”. (Edgardo LÓPEZ HERRERA, Suspensión de la prescripción, en LÓPEZ HERRERA, Edgardo. Tratado de la prescripción liberatoria. Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2009, 2 a ed., pág. 165 y sigs.).

También es cierto que hecha la intimación el 22.02.2018 y e interpuesta la demanda el 28.09.2018, transcurrió y con exceso el plazo de seis meses fijado por el art. 2541 del CCC. Y lo que no puede perderse de vista –y esto es visceral para determinar la procedencia de la defensa- es que el motivo del pleito iniciado por el Colegio demandante es que se “*ordene al demandado el cese de la actividad irregular de corredor público inmobiliario, que desarrolla en el domicilio sito en calle Deán Funes N° 1196, Planta Alta (Signo Servicios Inmobiliarios) de la ciudad de Córdoba, y la abstención de publicitar este tipo de servicio profesional*” (ver fs. 1/5).

Claramente surge del expediente que no se trata de una acción disciplinaria (aunque en el libelo que inicia la acción no explique si han empleado, o por que no ha empleado los remedios de la propia Ley N° 9445 prevé, ni se ha denunciado en los términos de los arts 96 y 97 de la Ley 7191 si considera irregularidades en el ejercicio de la actividad de martillero), ni

un amparo de la ley 4915, ni una acción declarativa de certeza, y lo concreto es que la pretensión del demandante está basada en “*incumplir con las previsiones de la Ley Provincial N° 9445*”, para lo cual inicia un proceso civil ordinario, de los previstos en la Ley 8465, frente a lo cual aparece la alegación del demandado y los antecedentes que cita y que acompaña para demostrar que venía transitando en el ejercicio de un derecho cumpliendo con los requisitos que establecen normas entonces -y hoy también- vigentes, Ley 7191 (sancionada en 19/11/1998) su reforma Ley 7524, Ley de Educación Superior N° 24521, Leyes Nacionales 20266 y 25.028), corroborando luego el cumplimiento de la exigencia legal de poseer título universitario, y el hecho no negado ni desacreditado por la actora de que el accionado tiene cubiertos los requisitos que allí se imponen y que obtuvo: “*martillero y corredor público*”.

Así las cosas, y sin perder de vista que el eje de la discusión es ahora únicamente determinar si la acción intentada por el actor estaba prescripta, debemos entonces marcar que surge del expediente sino un derecho subjetivo, acreditado si el ejercicio regular de una actividad legítima y disciplinada por leyes de locales y de fondo –que data al menos de más de seis años anteriores a la promoción de la demanda- y una inacción jurídicamente significativa por parte de quien se considera acreedor que, reiteramos- traspasa con exceso los plazos temporales previstos por ley.

En tal dirección la Corte Suprema tiene dicho que “*la finalidad de la prescripción reside en la conveniencia general de concluir situaciones inestables y dar seguridad y firmeza a los derechos*” (CSJN, 10/08/1995, “Fisco Nacional - DGI c/ Compañía de Seguros del Interior S.A. s/ ejecución fiscal”, Fallos: 318:1416.). En esa línea afirmamos con Spota que ciertamente la prescripción es un medio legal de extinción de los derechos por la inacción o no ejercicio de su titular durante el tiempo establecido por el derecho objetivo y que “*con ello se expresa que su consecuencia jurídica no se reduce a extinguir una pretensión accionable o demandable del titular de ese derecho. La prescripción extingue el derecho y no sólo la*

pretensión o acción” (Alberto G Spota, ”Tratado de Derecho Civil”, Tº I, Parte General, Vol. 3 (8º) (10), Prescripción y Caducidad. Buenos Aires, Roque Depalma Editor, 1959, p. 5).

También con acierto se enseña que “*La prescripción liberatoria es el modo mediante el cual, transcurrido el periodo que la ley objetiva establece, el derecho no ejercido dentro de ese plazo pierde la posibilidad de ser reclamado coactivamente. La obligación subsistirá solo como obligación natural, pero desvalorizada en su esencia, toda vez que el acreedor no tendrá la posibilidad de exigir su cumplimiento*”. (Santos Cifuentes: “Código Civil comentado y anotado”. Tº IV, Buenos Aires. La Ley, 2005, p. 595). Si bien es cierto que el instituto de la prescripción se presenta con más frecuencia como medio de extinción de obligaciones creditorias, es también cierto que se la denomina “prescripción liberatoria” porque libera de la carga de cumplir: “*que la gran mayoría de los casos de prescripción sean de obligaciones civiles de derecho privado o público no quiere decir que su ámbito sea limitado sólo a los derechos creditorio*” explica Lopez Herrera, haciendo presente todo tipo de acciones que (salvo las expresamente declaradas imprescriptibles por ley) como nulidades, acciones de estado, derechos intelectuales, etc, etc, y por eso resulta mas abarcativo denominarla “prescripción extintiva” (Edgardo LÓPEZ HERRERA, Tratado ... cit. pág. 29/30. Ver también: SALVAT, Raymundo Salvat Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones en general. Buenos Aires, TEA, 1956, 6a ed., actualizada por GALLI, Enrique V., tomo III, págs. 437 y 438, que recuerda el brocardo *contra non valentem agere non currit praescriptio*; DIEZ-PICAZO, Luis. La prescripción extintiva en el código civil y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Cizur Menor, Thomson Civitas, 2007, 2a ed., pág. 137, habla de actos de revigorización del derecho subjetivo o de las facultades jurídicas, que se traducen en actos de conservación y defensa del derecho. ARGAÑARAS, Manuel J. La prescripción extintiva. Buenos Aires, TEA, 1966, 1 a ed., pág. 69).

Se equivoca entonces severamente la parte actora al sugerir en su contestación de agravios que lo que prescribe es la norma (se pregunta la parte si el “*art.79 del Código Penal se*

encuentra prescripto por el transcurso del tiempo desde su dictado”), sin comprender acabadamente ese principio que vengo reiterando de que en nuestro ordenamiento jurídico, lo que prescribe, son las acciones.

Desde luego que (insistiendo ya en grado superlativo: en atención a que la acción incoada por el actor es una acción ordinaria de derecho común) no puede postularse la imprescriptibilidad, que sería tanto como la permanencia e intangibilidad de la acción, sin estar sujeta a la acción en el tiempo ni a la actividad de la parte. La demanda del Colegio profesional no pretende una persecución penal o disciplinaria contra el demandado (que mal podría postularse ante el tribunal en lo civil y comercial que entendió en el asunto). De tal suerte no puede entenderse otra cosa que es una acción personal lo que se plantea, donde el actor pretende un comportamiento, una conducta, una abstención, que se considera con derecho a exigir del demandado.

Tenemos así en síntesis: a) Que las acciones están sometidas a las disposiciones que establecen el plazo de prescripción dentro del cual deben ser útilmente promovidas; b) Que el plazo general de prescripción de las acciones en el Código Civil y Comercial pasó a ser de cinco años desde que pudo ejercitarse la acción exigiendo el cumplimiento de una conducta, de una obligación, contrato, negocio jurídico, etc., y c) Que el demandante concreta tanto el emplazamiento cuanto la demanda judicial cuando ya había transcurrido con exceso el plazo indicado. La conclusión se presenta ineludible, y corresponde, por lo tanto, el rechazo de la demanda.

En mérito de lo que se ha expuesto, se impone admitir el recurso y revocar la sentencia de primera instancia.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. JULIO C. SANCHEZ TORRES, DIJO:

Por considerar correctos los fundamentos expuestos por el Sr. Vocal preopinante, adhiero en un todo a los mismos.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. LEONARDO C. GONZÁLEZ ZAMAR, DIJO:

Adhiero a las conclusiones y fundamentos propiciados por el Dr. Tinti, expidiéndome en idéntico sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL DR. VOCAL, DR. GUILLERMO P. B. TINTI DIJO:

En virtud de las respuestas dadas a la primera cuestión, corresponde:

Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el demandado y revocar la sentencia de primera instancia. En consecuencia rechazar la demanda presentada por el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba. Con costas a la parte actora en ambas instancias (art. 130 CPC), regulando provisoriamente honorarios a los señores abogados Dres. Alfonso Buteler y Miguel Angel Ortiz Morán –en conjunto y proporción de ley- en la cantidad de pesos ochenta y seis mil ciento uno con sesenta centavos (\$86.101,60), equivalentes a 20 jus por la labor en primera instancia, y en la cantidad de pesos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta con sesenta y cuatro centavos (\$34.440,64), equivalentes a 8 jus, por su actuación en alzada; debiendo adicionarse el porcentaje de IVA, si así correspondiera, en los términos y condiciones establecidos por el régimen normativo de dicho tributo. (Arts. 25,36, 40 y ccdtes. del CA)

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. JULIO C. SANCHEZ TORRES, DIJO:

Por considerar correctos los fundamentos expuestos por el Sr. Vocal preopinante, adhiero en un todo a los mismos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. LEONARDO C. GONZÁLEZ ZAMAR, DIJO:

Adhiero a las conclusiones y fundamentos propiciados por el Dr. Tinti, expidiéndome en idéntico sentido.

Por lo expuesto,

SE RESUELVE:

I. Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el demandado y revocar la sentencia de primera instancia. En consecuencia rechazar la demanda presentada por el Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba. Con costas a la parte actora en ambas instancias (art. 130 CPC), regulando provisoriamente honorarios a los señores abogados Dres. Alfonso Buteler y Miguel Angel Ortiz Moran –en conjunto y proporción de ley- en la cantidad de pesos ochenta y seis mil ciento uno con sesenta centavos (\$86.101,60), equivalentes a 20 jus por la labor en primera instancia, y en la cantidad de pesos treinta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta con sesenta y cuatro centavos (\$34.440,64), equivalentes a 8 jus, por su actuación en alzada; debiendo adicionarse el porcentaje de IVA, si así correspondiera, en los términos y condiciones establecidos por el régimen normativo de dicho tributo. (Arts. 25,36, 40 y ccdtes. del CA).

PROTOCOLÍCESE HÁGASE SABER Y BAJEN.

Texto Firmado digitalmente por:

TINTI Guillermo Pedro Bernardo

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.14

SANCHEZ Julio Ceferino

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.14

GONZALEZ ZAMAR Leonardo

Casimiro

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2022.06.14