000819/2023

Comodoro Rivadavia, 6 de febrero de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"C. D. C. P. I. D. L. P. D. C. c/A. B. SRL y otros s/ Medida cautelar", Expte. N° 819/2023,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (expte. n° 422/2023), por haber interpuesto los codemandados V. S. C., R. M., S. F. M. y N. P. recurso de apelación contra la resolución de fecha 17 de octubre de 2023.

La resolución impugnada hace lugar parcialmente a la medida cautelar requerida por la actora y emplaza a O. F., M. del C. E., F. S., C. A., F. N. S., A. J. M., V. C., E. M., S. F. M., C. P. P., P. C., R. A., N. P. y R. M. a abstenerse de ejercer tareas propias y exclusivas de los C. P. I. y a retirar inmediatamente cualquier tipo de publicidad en medios de comunicación, redes sociales y/o en la vía pública destinada a comunicar sus servicios en la intermediación en el mercado inmobiliario de Comodoro Rivadavia, bajo apercibimiento de formular denuncia penal en los términos del art. 239 CP.

El recurso de apelación se concede en relación y con efecto devolutivo.

I- Recurso codemandados.

Los recurrentes en su memoria Id 1282898 niegan hechos afirmados por la actora, realizan consideraciones previas y niegan que se cumplan los requisitos previstos para el dictado de la medida cautelar en su contra en los términos del art.232 inc. 2) Cpr.

Critican la valoración de la prueba realizada por el magistrado. Sostienen que la actora adjuntó

impresiones incompletas de la página web de la demandada. Indican los ítems y anexos publicados en el sitio web de la demandada, ejemplos de publicaciones inmobiliarias del sitio y personas identificadas como corredores inmobiliarios, agentes y staff administrativo. Manifiestan que como integrantes del equipo y en su condición de agentes o gestores se vinculan con determinados bienes en la página x. en la que figuran como contactos. Dicen que en la página web la empresa aclara que los agentes y/o gestores no ejercen funciones de corretaje inmobiliario, que todas las operaciones inmobiliarias son objeto de intermediación y conclusión por parte del corredor inmobiliario colegiado que se publica. Agregan que en cada publicación que figuran a su nombre se aclara que no son corredores inmobiliarios y se enuncia el profesional matriculado a cargo de estas operaciones. Reiteran que los integrantes del equipo son sencillamente un contacto con los que cualquier persona interesada puede comunicarse a efecto de recibir información preliminar pero que se indica quien es el profesional matriculado que intermedia y concluye la operación inmobiliaria. Afirman que la publicación es clara y no admite confusión. Destacan que la actora no ha probado hecho alguno en el que hayan realizado actos propios de corredores inmobiliarios. Niegan la verosimilitud del derecho invocado y el peligro en la demora. Critican que se haya dictado la medida sin imponer contracautela a la actora. Solicitan se deje sin efecto la medida cautelar.

Contesta la actora por Inodi 1294478, solicita el rechazo del recurso y hace reserva del caso federal.

II- El C. de C. P. I. de la Provincia de Chubut promovió la acción prevista por el art. 55 de la Ley IV N° 16 contra los demandados enunciados en su demanda a efectos de lo que entiende es el ejercicio irregular del corretaje inmobiliario realizado por estos. Solicitó como medida cautelar en los términos del art. 234CPr se ordene el retiro de cualquier tipo de publicidad en medios de comunicación, redes sociales, vía pública destinada a la comercialización de bienes inmuebles y que se ordene la clausura del local comercial denunciado.

Manifestó que se habían iniciado actuaciones administrativas contra los corredores inmobiliarios demandados por favorecer el ejercicio de la profesión a personas no matriculadas, entro otros actos, adjuntó constancias de la página web de la que surgiría que los corredores denunciados realizan su actividad de corretaje conjuntamente con personas que no están matriculadas y que figuran como integrantes del equipo de R. A., sin ser empleados en relación de dependencia.

El magistrado tuvo en cuenta las constancias de la causa, las publicaciones obrantes en la página web del sitio de R. A., encuadró la petición cautelar en los términos del art. 232 inc. 2) del CPr e hizo lugar parcialmente a la medida cautelar solicitada ordenado a los recurrentes abstenerse de realizar actos propios de la profesión de corretaje inmobiliario por los fundamentos expuestos en la resolución.

III- Realizada la reseña del caso, cabe señalar que la acción promovida por la actora y la medida cautelar solicitada se encuadra en la Ley IV 16, ley nacional 25028, que regulan el ejercicio del corretaje

inmobiliario y el Código Procesal de Chubut. Esta normativa establece las funciones, deberes y obligaciones del corredor inmobiliario y prohíben participar en sus honorarios a terceros no autorizados para el ejercicio profesional, ceder el nombre, papeles y formularios que los identifiquen o facilitar el uso de oficinas a personas no matriculadas, delegar su accionar a un tercero no matriculado, etc. (art. 9 Ley IV 16).

El magistrado de grado consideró que el diseño de la página web en la que surgen los recurrentes, integrantes del equipo tienen a su nombre varios inmuebles en los que se publica sus características, precios, ubicación, figuran de modo específico en cada una de las publicaciones como persona de contacto, enunciándose genéricamente los corredores inmobiliarios, entendiendo que la especificidad de la atribución de tareas a los integrantes de los equipos no se corresponde con el modo genérico con el que se agregan a los corredores. Esto se constata al ingresar al sitio web de R. A., a lo que cabe agregar las tareas establecidas a los agentes en el reglamento de R. y las publicaciones de la red social Instagram que se acompañan, de la que surge que la labor desempeñada por los agentes del equipo –en principio- y en el grado de certeza requerido para esta etapa, iría más allá de un simple contacto con fines informativos, sino que implica en principio el acceso directo a clientes con acompañamiento de los usuarios y asesoramiento respecto a la adquisición/venta/alquiler, de cada propiedad publicada, tareas que exceden el mero marco administrativo y se relacionan con la actividad propia

del corredor inmobiliario, no siendo los integrantes del equipo personal matriculadas y con título habilitante para ello, personas que además no están en relación de dependencia.

La crítica realizada por los recurrentes demuestra una mera discrepancia con la decisión pero no enervan los fundamentos del fallo, siendo insuficiente para habilitar la revisión del mismo.

En cuanto a la manifestación que no se ha acreditado hecho concreto alguno de la actividad que se reprocha, cabe señalar que esto será materia de prueba y debate en la demanda principal, siendo suficiente para el presente acreditar la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora, que en el caso particular y en el estrecho marco de estudio de la cautelar, se ha cumplimentado, siendo la acción interpuesta consecuencia del poder de policía otorgado por ley al Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de Chubut.

En consecuencia, corresponde rechazar el recurso interpuesto por los codemandados y confirmar la sentencia interlocutoria de grado de fecha 17 de octubre de 2023.

IV- Atento lo resuelto, se mantiene el criterio impuesto en materia de costas y honorarios, que se difieren al momento de dictar sentencia en el principal corriendo el presente la suerte de aquel.

Por ello la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por los codemandados V. S. C., R. M., S. F. M. y N. P. contra la sentencia interlocutoria de fecha 17 de

octubre de 2023, que se confirma en cuanto fuera materia de recurso.

2) Diferir la imposición de costas y regulación de honorarios al momento de la sentencia definitiva en el principal.

3) Tener presente la reserva del caso federal.

4) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara, por encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Manuel Horacio Pis Diez y existir concordancia en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N° 17 DEL AÑO 2024
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS