

Corretaje Compraventa Inmobiliaria Deberes Del Corredor Sancion Disciplinaria

JURISPRUDENCIA

Corretaje. Compraventa inmobiliaria. Deberes del corredor. Sanción

disciplinaria Se mantiene la sanción disciplinaria impuesta por el Tribunal de Disciplina a la corredora reclamante, pues surge probado que la información suministrada a los contratantes no fue la adecuada ni veraz, siendo el resultado final el fracaso de la contratación y la posterior denuncia de los afectados. En la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, a los 20 días del mes de agosto de 2015, la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en San Nicolás, integrada por los Dres. Cristina Yolanda Valdez, Damián Nicolás Cebey y Marcelo José Schreginger, se reúne en Acuerdo ordinario para dictar sentencia definitiva en los autos "HERNÁNDEZ CLAUDIA ÁNGELA C/ HONORABLE CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ PRETENSIÓN ANULATORIA?", en trámite bajo el n° 996-2010. Según el sorteo efectuado se estableció el siguiente orden de votación: Drs. Cristina Yolanda Valdez, Marcelo José Schreginger y Damián Nicolás Cebey. La Cámara estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la resolución del Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires? A la cuestión, la Dra. Valdez dijo: - I. A fs. 28/34 de estas actuaciones, la Sra. Claudia Hernández, Martillera Pública, con el patrocinio letrado del Dr. Néstor Eduardo Massad, articula recurso directo en los términos del artículo 74 del CCA -según Ley n° 13.325- contra la resolución dictada por el Honorable Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, en el expediente n° 04/2010 caratulado "Claudia Hernández s/ Apelación", que confirma la decisión adoptada por el Tribunal de Disciplina del Colegio profesional Departamento Zárate-Campana, con relación al expediente interno n° 198/2008, caratulado "Hortiguera Gabriel y otra c/ Hernández Claudia s/ Denuncia". La actora solicita se revoque la resolución de fecha 24VI2010 del Consejo provincial, que confirma la sanción establecida por el Tribunal disciplinario departamental y por la cual se le ha aplicado una sanción de suspensión en el ejercicio de su profesión por el plazo de seis (6) meses. II. Narra que los Sres. Hortiguera Gabriel y Antonelli Griselda Sandra, interponen una denuncia en su contra, por presunta transgresión a los artículos 52 apartado a) inciso 3; 3); 4); 5); 14; 54 apartado II inciso a) de la Ley n° 10.973 y normas que rigen la ética profesional. Previa audiencia conciliatoria, que fracasa, el Consejo Directivo departamental decide iniciar causa disciplinaria contra la denunciada, que culmina con la sanción que se referencia en el punto anterior, apelada al Consejo Superior provincial, a su vez, confirma por éste. III. La impugnante procede a desgranar los agravios que le produce la resolución administrativa atacada, que se detallan a continuación, en función de los términos de la denuncia que originara las actuaciones. 1. En el ítem a) titulado "Circunstancias que rodearon la operación inmobiliaria", la defensa afirma que se realiza una compraventa de un inmueble -que en principio no identifica- siendo los adquirentes los Sres. Hortiguera y Antonelli y la vendedora la Sra. Elvira Leticia Casacchia, por un monto global de Dólares Estadounidenses Ciento Setenta Mil (U\$\$.170.000). La actora reconoce haber participado como corredora, percibiendo la comisión estipulada. Agrega que se requirieron los certificados correspondientes, se abonaron los montos parciales para la concreción del negocio y se firmaron los compromisos asumidos. 2. En el punto b) Supuestos incumplimientos (de parte de la denunciada). I Violación al artículo 52 apartado a) incisos 3 y 4 Ley n° 10973. Los denunciados la acusan de confeccionar un "...instrumento contractual..." sin relacionarlo clara y precisamente con el boleto primigenio realizado entre "El Nuevo Aromo" y Casacchia. Sostiene en su defensa que el inciso 3 mencionado se refiere a la identidad, domicilio y capacidad de las partes, datos que se encuentran en el instrumento contractual. Agrega que también se dio cumplimiento al inciso 4 del artículo 52 citado, no existiendo ninguna ambigüedad u ocultamiento de las condiciones del contrato. 3. Niega la falta de conocimiento del boleto de compraventa inicial y compromiso de transferencia de acción, que fue acercado a la actora por la Sra. Casacchia. Además, dice que la ley no exige que la martillera incluya en el instrumento contractual el antecedente por el cual el vendedor obtiene el bien objeto del contrato. 4. Niega también que no se haya notificado al deudor cedido, que -conforme afirma- es la empresa El Nuevo Aromo S.A. Dice en su defensa que esta comunicación se efectúa al momento de la escrituración y que es una obligación del deudor (Casacchia) y no de la martillera. Cita los artículos (del Código Civil) 1459,1464, 1465 y 1467, que nada dicen que es obligación del corredor la notificación al acreedor. 5. En cuanto al domicilio de las partes, asienta su defensa en que, en la denuncia, se dice que el domicilio del señor Hortiguera es San Francisco 3150 UF 184 de Escobar y en el DNI del denunciante surge que se domicilia en José León Cabezón 2655 de Capital Federal, y que luego envía carta documento desde la calle Tapia de la Cruz 705, Escobar. La Sra. Casacchia, también durante el transcurso de las negociaciones, informó tres (3) domicilios distintos. Por lo que es imposible asegurar -remarca el término- la dirección de las partes. Afirma además que el artículo 52 apartado a) inciso 3 de la Ley citada, se contrapone con el artículo 101 del C. Civil, ya que la ley profesional admite que las

personas en un contrato pueden elegir un domicilio especial, para el cumplimiento de sus obligaciones. 6. En el punto V de su defensa, la martillera aclara que la percepción de la comisión se ajustó a lo pactado con anterioridad y con relación al valor de mercado de la propiedad; que es el Sr. Hortiguera quien ofrece pagar un cuatro por ciento (4%) por toda la operación más el IVA, arrojando la cifra pactada final de Dólares Estadounidenses Seis Mil Cuatrocientos (US\$6.400), pagada por el denunciante. 7. En cuanto al recibo que se debe entregar por el pago, fue el denunciante -según la defensa- quien no fue a retirarlo a la inmobiliaria, que ya lo tenían confeccionado y a disposición del comprador. 8. Agrega que la resolución final del Tribunal de Disciplina departamental, y luego el Consejo Superior en grado de elevación, tienen en cuenta, en sus argumentos, hechos no invocados por los denunciados como: a) falta de entrega de recibo oficial y b) falta de minuta registrada. Acusa que se han excedido los órganos profesionales valorando en perjuicio de la denunciada, cuestiones que no deberían haber tenido en cuenta, acusando de emitir una decisión extra-petita. Ofrece prueba y solicita se declare la inconstitucionalidad del artículo 74 del C.C.A. IV. Venidos los autos a esta Alzada, se resuelve declarar inconstitucional el artículo 74 CCA -según Ley n° 13.325- tercer párrafo, permitiendo el reencauzamiento de la pretensión por parte de la actora (fs. 36/63). V. La citada profesional no cumplimenta en el plazo indicado la readecuación de su pretensión, por lo que este Tribunal dispone (fs. 71) ordenar el trámite de la acción a través del proceso ordinario y por consecuencia, el traslado de demanda. VI. Se presenta por la demandada el Dr. Leonardo Cristian Bufalino, apoderado del Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires, acredita personería, solicita el rechazo de la pretensión y efectúa la negativa procesal. VII. Ratifica que la sanción disciplinaria está sustentada en los artículos 52 apartado a) incisos 3, 4, 5, 12, 14 y b) y 54 apartado II incisos a) y c) del Código de ética profesional. VIII. En respuesta a los agravios de la parte actora, afirma que: - 1. La violación del artículo 52 inciso 12 surge del propio boleto de compraventa obrante en el expediente administrativo n° 194/08, el cual no contiene la certificación necesaria que acredita la participación del profesional. 2. Por la acusación de violación del artículo 52 apartado a) incisos 3 y 4 de la Ley n° 10.973, enumera los requisitos legales omitidos por la martillera, percibiéndose claramente que se realizó el negocio intermediado sin que se resguarden cuestiones de exactitud, precisión y claridad. Afirma que se relaciona con el mejor derecho que se puede transferir; que lo que la martillera confeccionara no es un boleto de compraventa ni una cesión de derechos sobre un boleto de compraventa, ya que la transmitente (Sra. Casacchia) ni siquiera tiene la posesión del inmueble que está en cabeza de la Sra. Cecca. 3. Falta de exhibición del boleto de venta inicial. Refiere que los denunciados sostuvieron que nunca se les mostró el contrato primigenio, el cual contiene cláusulas que advierten sobre las condiciones de dominio de la adquirente y el saldo del precio impago, lo que impedía a la Sra. Casacchia ceder o transferir el predio. 4. Falta de aceptación. Se omite la notificación de la operación al deudor cedido, lo que habría redundado de haberse realizado en una mejor clarificación del negocio en cuestión. 5. Domicilio de las partes. Está probado, afirma la parte, la imprecisa identificación del domicilio de la Sra. Casacchia, que impidió a los denunciados comunicarse con la cedente. Resalta la importancia del correcto asentamiento en el boleto de los domicilios de las partes intervinientes, ante la necesidad de practicarse notificaciones, citaciones y/o emplazamientos. 6. Comisión. Indica que la observancia del arancel legal es obligatoria para el profesional; que la comisión percibida por la profesional excede el máximo legal, incluso si se tiene en cuenta que es la parte compradora quien asume el entero pago de la comisión. Rechaza el argumento de la actora acerca que el importe contiene la discriminación del IVA y gastos. 7. Falta de entrega de recibo o factura oficial. Se vuelve palmaria, conforme los dichos de la propia acusada, del incumplimiento de la entrega de recibo, que debe hacerse y darse a la contraparte, concomitantemente al recibir el importe de la comisión. Señala que tampoco se registra la operación en el Libro de Registros, que necesariamente debe llevar todo profesional en la materia. 8. Resolución del Tribunal. La actora también ataca el resuelve que la sanciona, aduciendo una actuación extrapetita del tribunal disciplinario; lo que la parte no dice, afirma el Colegio profesional, es que en el procedimiento disciplinario, rige el principio de la verdad jurídica objetiva, lo que establece la obligación de parte del órgano investigador, debiendo adoptar medidas de oficio, en la búsqueda de la verdad material, independientemente de las alegaciones de las partes. La finalidad del poder disciplinario, acerta, es directa e inmediatamente preservar el decoro, buen orden y eficiencia de la organización profesional. Ofrece prueba. Hace reserva del caso federal. IX. Realizada la audiencia que ordena el artículo 41 del C.C.A. (fs. 96), producida la prueba confesional (fs.102), declarada la negligencia de la informativa (fs.110) y allegados los expedientes solicitados, se llama a las partes a alegar (fs. 118) sin que las mismas hicieran uso de tal derecho, disponiéndose los autos a sentencia (fs. 123). X. La actora intenta revocar una decisión dictada por el Tribunal de Disciplina del Colegio Departamental Zárate-Campana, (expediente n° 194/08, caratulado "Gabriel Hortiguera y ot. c/ Claudia Hernández s/ Denuncia"), luego ratificada por el Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires (expediente n° 004-10, caratulado "Claudia Angela Hernández s/ Apelación") que sanciona a la actora con una suspensión en el ejercicio de la profesión por el lapso de seis (6) meses. Los fundamentos de la sentencia administrativa que establece la sanción para la profesional, se asientan en acusaciones de transgresión a la ley que regula la profesión, en particular, artículo 52 apartado a)

incisos 3 y 4 de la Ley n° 10.973, que establece: "Son obligaciones de: a) Los corredores: (...) 3. Asegurarse de la identidad, domicilio y capacidad de las personas entre quienes trata el negocio. 4. Proponer el negocio con exactitud, precisión y claridad." En apretada síntesis, se está conteste -conforme lo admitido por las partes y los denunciante- en que se efectuó una operación inmobiliaria, bajo el título de "Boleto de compraventa de lote y compromiso de transferencia de acción" (fs. 81/92 del expdte. administrativo n° 194), entre la Sra. Elvira Casacchia y los señores Hortiguera y Antonelli, con la intervención profesional de la Martillera y Corredora Pública Hernández, por la "cesión y venta ad referendum", de un lote de terreno en el barrio "El Aromo", con todo lo plantado y edificado, ubicado en la localidad de Loma Verde, partido de Belén de Escobar, Provincia de Buenos Aires, identificada como unidad funcional 225. La recurrente no firma el instrumento, ni en el mismo se hace mención de su participación; pero en escrito de defensa reconoce tal circunstancia. Del repaso de las constancias reservadas -que se relacionan con el expdte. n° 919 tramitado ante esta Cámara y teniendo conexidad aquél con la presente- se advierte que (tal como indica la denuncia inicial) el instrumento no relaciona el boleto original realizado entre la Sra. Casacchia y la empresa "Los Aromos", por el cual aquella adeudaba parte del precio de venta y no tenía la posesión del inmueble, datos que no fueron informados a los nuevos adquirentes, produciendo consecuencias negativas para el comprador. Los denunciante refieren en su denuncia que se anuncian a través del Escribano Carlos Víctor Gaitán y la empresa "El nuevo Aromo", que comunican a los contratantes la existencia de embargos sobre el objeto del contrato y saldo impago. También surge de las actuaciones que, al momento de la operación inmobiliaria, la poseedora del inmueble sería la Sra. Cecco (quien no intervino en el negocio, pero que participó en varias situaciones donde se efectuaron pagos parciales encaminados a la perfección del negocio, sin especificar la condición jurídica en que lo hacía). El precio total y único de la operación inmobiliaria se fija en Dólares Estadounidenses Ciento Setenta Mil (U\$S.170.000), datos obtenidos del contrato en cuestión, que no ha sido negada por las partes. La martillera por su intervención percibió la suma de Dólares Estadounidenses Seis Mil Cuatrocientos (U\$S.6.400), suma de dinero que fue abonada por el comprador (fs. 32 de autos y fs. 1 vta. del expdte. n° 194) y admitió haber tomado conocimiento del boleto original, base de la operación cuestionada (fs. 29). Entrando en el análisis y resolución del conflicto, conviene desbrozar de las narraciones de la parte actora y de los denunciante, como de la prueba aportada, los hechos que dieron motivo a la formación de la causa. Se le endilga a la martillera y corredora Hernández, haber transgredido con su conducta los lineamientos del artículo 52 apartado a) incisos 3 y 4 de la Ley n° 10.973. De todo el accionar de la profesional en el negocio se observa una conducta al menos errática e imprecisa, que tiene efectos sobre el negocio jurídico que entendieron los compradores haber efectuado. Intenta su defensa la actora (ante la acusación de falta de exhibición del boleto de compraventa inicial) afirmando que la Sra. Casacchia le presentó el boleto original y previa copia, la martillera se lo devolvió (fs. 29 vta.). Agrega que tuvo a la vista el contrato y ofició en consecuencia, solicitando los informes de rigor. Evidentemente, la corredora no atendió a lo que le transmitía el instrumento, ya que continuó con el negocio, a pesar de conocer la situación de la Sra. Casacchia, de deudora y tenedora precaria -refiriendo a la transmisión de otro derecho distinto al que poseía- y la necesidad de notificar al acreedor (Los Aromos) de la transmisión, transgrediendo lo establecido por la ley profesional. Tengamos en cuenta que: "Los corredores tienen el deber de verificar la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios en que ellos intermedian, así como de su capacidad legal para celebrarlos." ("Contesa, Alfredo A. c/ Popliko Osvaldo y ot. s/ Daños y Perjuicios", Cam. Apelación C.y Com., Sala 1, Dep. Judicial Lomas de Zamora. Sent. 12-2-2009). "El bien jurídico que se pretende tutelar resulta sin dudas, asegurar la confianza que debe suscitar la intervención del profesional en la operación, facilitando y canalizando las inquietudes y exigencias que conforman la voluntad de cada una de las partes y específicamente advirtiendo con la antelación suficiente la eventual existencias de alguna circunstancia impeditiva del negocio." (CCESPE LP 98052. RSD9-3 S 10-7-2003. "V., G. J. s/ Recurso Ley 9671. Colegio de Martilleros y Coreadores Públicos de la Prov. de Buenos Aires"). De las constancias de la causa y también admitida por la actora -si bien transfiriendo la reponsabilidad a las partes contratantes- es la deficiente identificación de los domicilios, cuestión que cobra importancia, ante el resultado fallido del negocio, impidiendo a los denunciante comunicarse directamente con la contraparte (carta documento de fs. 19 expediente administrativo) las dificultades que impedían la perfección del negocio. La ley impone al profesional consignar la información necesaria para la correcta identificación e individualización de las partes en el instrumento respectivo, no pudiendo ser dispensada esa función, por el accionar de las partes contratantes. "De otro lado, resultan ineficaces las alegaciones que se traen en respuesta a la endilgada responsabilidad por incumplimiento de lo preceptuado por el art. 52, inc. 3 ap a) de la Ley 10973, que obliga a los corredores a 'Asegurarse de la entidad, domicilio y capacidad de las personas entre quienes trata el negocio. (...)'. En otras palabras la Ley imponía a P., por su condición de corredor interviniente en la operatoria negocial, la información necesaria para la identificación e individualización de la vendedora en el instrumento respectivo, no pudiendo de ningún modo ser dispensada tal obligación mediante la simple alegación de que tales extremos serían eventualmente conocidos." (M., E. c/ P, M. s/ Cobro sumario de suma de dinero". SCBA, C106836. S 30-11-2011. Juez Soria (OP). Considero que la diligencia que supone el actuar profesional -en la

incumbencia que nos ocupa- debe dar seguridad a quienes acuden a su servicio y que, en el caso, tal diligencia no ha estado presente, configurándose la transgresión legal, que incluso y a todo evento, pudiera relacionarse con la afectación de los derechos que los señores Hortiguera y Antonelli poseían como consumidores, habiéndose dicho que: "...la información debe tener aptitud para colocar al contratante en una situación de discernimiento en el aspecto técnico ventilado en el negocio" (v. "El deber de información y su influencia en las relaciones jurídicas", Lorenzetti Ricardo; LL1990-B,996). La información debe estar en concordancia con el tipo y la importancia del negocio y debe comprender una información actualizada y veraz. En el sub lite, la suministrada a los contratantes no fue la adecuada ni veraz, siendo el resultado final el fracaso de la contratación y la posterior denuncia de los afectados. Por su parte, debemos considerar que la petición a la autoridad pertinente de los informes de rigor, previo a efectuar una operación del tipo como la del caso, es un deber del profesional para garantizar que el negocio jurídico de la compraventa por la cual está intermediando, podrá llegar a su fin, incluyendo la transmisión del dominio. El aspecto que hace a la continuidad del negocio, aún sabiendo que no se iba a poder efectuar dicha transferencia en los términos que se habían pactado con los compradores, no tiene sustento alguno; la conducta asumida por la martillera dejó fuera toda seguridad negocial y éste es el aspecto achacado en la imputación y posterior sanción que la misma pretende anular. También la profesional Hernández trata de explicar que la suma recibida en concepto de comisión representa el tres por ciento (3%) correspondiente a una de las partes contratantes más adicionales de ley, no excediendo el tope máximo fijado por la ley. De las constancias de autos (fs. 10, 28 y 161vta.), surge que se plasmó el porcentaje de cuatro por ciento (4%) sobre el precio del negocio, correspondiente a la comisión de la martillera, excediendo en más el porcentaje legal, resultando improponible la defensa respecto a que tal cuatro por ciento (4%) englobaba lo que le estaba permitido cobrarle a la contraparte negocial. Y en este aspecto tenemos que: "En caso de venta de inmuebles (supuesto de autos), el arancel al que deben ajustarse los corredores queda establecido en un porcentaje del 1,5% al 3% a cargo de la parte", CC0001 LM RSD-14- S 27-4-2004. "Sánchez, Jorge Omar c/ Macena, Dora y ot. s/Cobro sumario de dinero". Más allá de considerar que la claridad profesional también debió haber alcanzado un detalle en los conceptos y sumas que percibiera la actora, ésta no ha desplegado actividad probatoria alguna respecto de ello para vincular dichas sumas con la percepción impositiva alegada desde la posición tributaria que ocupara en su momento como contribuyente. Ante la falta de entrega de recibo oficial, achaca al Sr. Hortiguera la conducta y por consiguiente la responsabilidad por no haber pasado a buscar el recibo, que acreditaba el pago efectuado por el denunciante. Si bien el reclamar recibo por los pagos efectuados es un derecho del que quien abona, también es una obligación de quien recibe el dinero y está a cargo de la contratación, siendo una consecuencia de la idoneidad y fidelidad en los negocios, la de dar en el acto recibo por el monto y la causa de lo percibido. La queja tildando de extrapetita a la resolución del Tribunal colegial, por incluir hechos no denunciado por el Sr. Hortiguera [en el caso, no haber entregado recibo oficial o cobro de la comisión correspondiente y falta de minuta firmada del asiento hecho en su "Libro de Registro", conforme el artículo 52 a) inciso 14 de la Ley n° 10973] no puede prosperar, debido a que resulta un aspecto derivado de la imputación inicial y, como he dicho, en lo que refiere a la vinculación del porcentaje que ella alega no ha demostrado lo que hace a la percepción que la misma alegara. Es necesario tener en cuenta que el bien jurídico a proteger en esta clase de negocios es que la intervención del profesional esté relacionada con la buena conducta y lealtad en el ejercicio de la profesión y no un mero interés particular. La Institución rectora debe ejercer una función de vigilancia en defensa de los intereses superiores de la comunidad y el prestigio de la profesión que rige. En este esquema, los temas citados en este punto forman un todo sistemático con las demás obligaciones contenidas en la ley profesional y con relación a los hechos probados en autos y que son objeto de estudio y decisión. En este sentido la jurisprudencia (SCBA causa B254317) ha indicado que: - "En el ámbito del derecho disciplinario lo que se ventila es el pundonor y el decoro de los colegiados, la ética en el desarrollo de su actividad profesional, cuyas faltas son formales y no se rigen por el resultado sino por la conducta observada -pues lo que se sanciona es la omisión en el cumplimiento de los deberes que hacen al correcto ejercicio profesional- no será menester concretar el detallado análisis, la exegética interpretación de las normas citadas por el Colegio o por el sentenciante cual lo proponen los recurrentes con el norte de demostrar que con matemática exactitud la conducta observada no encaja estrictamente en las previsiones prohibitivas de las mismas, sino en considerar, a la luz de la finalidad que las inspira, si aquélla contribuye al mejoramiento deontológico, científico y técnico de la profesión a través de un correcto y honesto ejercicio, sin comprometer el honor y la dignidad de la misma, ni estar reñida con la ética, la moral, la racionalidad y las buenas costumbres (arts.16 inc. j, ley 10.646; 5 inc. 'o', Código de Etica Profesional de Colegio de Opticos de la Provincia de Buenos Aires)", CC0201 LP 95064 RSD-287-1 S 15-11-2001, "Visión Express S.A. c/ Col. de óptica s/ Acción declarativa". Tampoco ha probado que no se corresponda con la realidad, la falta de registración de su intervención en la intermediación en el libro correspondiente, ilustrando en este aspecto lo dicho por la jurisprudencia: - "Dada la esencia de la actividad intermediadora del corredor y con la finalidad de ofrecer a las partes, cliente de este agente, un medio de prueba, tanto sobre la realización del contrato de corretaje como sobre las condiciones del negocio principal, en el cual el corredor medió, el C. de Comercio, impone a los agentes la necesidad de llevar dos

libros especiales: el manual y el registro" (CC0101 MP 92562 RSD-346-95. S 21-9-1995 "Cengarle, Roberto c/ Unión Gráfica Marplatense s/ Cobro de Servicios"). Los argumentos desplegados en su defensa por la actora, y objeto de análisis y decisión por parte de este Tribunal, están encaminados en definitiva a evitar que se aplique a la profesional la sanción decidida por el órgano colegial. Pero, no caben dudas que el acto en cuestión es producto del ejercicio del gobierno de la matrícula por parte del Tribunal de Disciplina al imponer la sanción a una matriculada, en virtud de las funciones atribuidas legalmente (Ley n° 10.973) y que ningún aspecto fáctico ha logrado ser desvirtuado para dar paso a la invalidez de la decisión de aquél. Es del caso señalar, en tal sentido, dada la materia objeto de apelación, que para lograr el fin perseguido por la sancionada es necesario que los argumentos que componen la censura, respondan a una trascendencia tal que permitan vislumbrar una arbitrariedad manifiesta en la decisión colegial. Claramente lo explica Juan Domingo Sesin ("La potestad disciplinaria en la jurisprudencia", página 177, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2010) que la potestad disciplinaria atribuida a la Administración, comprende las siguientes etapas: a) verificación material de los hechos susceptibles de ocasionar la falta disciplinaria; b) encuadramiento o calificación jurídica; c) apreciación de la prueba valorando la gravedad de la falta y d) elección de la sanción. Y que las dos (2) primeras etapas conforman el bloque de lo reglado o vinculado sin posibilidad que exista una modalidad discrecional. En cambio, en las restantes bien pueden dar márgenes de discrecionalidad. La apreciación de los hechos, la gravedad de la falta y la graduación de las sanciones, pertenecen en principio, al ámbito de las facultades discrecionales de la Administración, lo que lleva a que los jueces puedan ejercer el control, si se acredita arbitrariedad manifiesta, posibilitando que se aparten de las sanciones impuestas si del examen de los hechos concretos surge que las mismas no guardan proporción con la falta imputada (Miriam I. Ivanega, "Cuestiones de potestad disciplinaria y derecho de defensa", página 158, Ediciones RAP). Concluyo de lo sostenido en los antecedentes y considerandos de esta sentencia, ponderando además para el cómputo de su graduación que la profesional posee antecedente de sanción (fs. 389 expdte. administrativo obrante en expediente judicial caratulado "Hernández Claudia Ángela c/ Honorable Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires s/ Pretensión Anulatoria", en trámite bajo el n° 996-2010 de esta Cámara, Sentencia del 11VIII11), que la medida de seis (6) meses de suspensión en el ejercicio de la profesión es ajustada a derecho. Aclaro que no corresponde analizar la cuestión de la razonabilidad en la proporción de la sanción, teniendo en cuenta que la actora no efectuó una crítica concreta respecto de ello y sólo a fs. 32 vta. último párrafo intenta tildar a la sanción como "...absolutamente extrema y gravosa que no guarda relación con la falta de antecedentes firmes de la sucripta, ni tiene en cuenta la posibilidad de aplicar medidas que no resulten tan brutales como la impuesta, la cual impide el derecho a trabajar, a una remuneración digna, etc." Encuentro, en definitiva que además de haberse respetado los principios que hacen a la tutela administrativa efectiva (doctr. artículo 15 CPBA), desarrollados en un frondoso expediente administrativo (donde minuciosamente el Colegio profesional ha seguido los pasos legales, permitiendo a las partes y denunciantes efectuar las acusaciones, descargos, aporte de prueba y encauce recursivo, en un marco generoso, donde no hubo elemento que no se permitiera agregar a la investigación) la parte impugnante no ha producido actividad probatoria relevante en los aspectos centrales que invocara en la pretensión de anulación. Con ello, concluyo que merece confirmarse el acto impugnado. **ASÍ VOTO.** El Juez Schreginger dijo: - Por coincidir con los razonamientos expresados, adhiero a la opinión de la Dra. Valdez. **ASÍ LO VOTO.** El Juez Cebey dijo: - Que, por similares consideraciones que las expresadas por la Dra. Valdez, **VOTO** en igual sentido. En virtud del resultado que instruye el Acuerdo que antecede, esta Cámara **RESUELVE:** - 1° Confirmar la Resolución dictada por el Honorable Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires en el expediente n° 04/2010 caratulado "Claudia Hernández s/ Apelación", que confirma la decisión adoptada por el Tribunal de Disciplina del mismo Colegio profesional, Departamental Judicial de Zárate-Campana, con relación al expediente interno n° 198/2008, caratulado "Hortiguera Gabriel y otra c/ Hernández Claudia s/ Denuncia", imponiendo una sanción a la Martillera y Corredora Pública Sra. Claudia Hernandez de seis (6) meses de suspensión en el ejercicio de su profesión; - 2° Tener presente el caso constitucional planteado por la actora; - 3° Imponer las costas a la vencida (artículo 51 CCA, según Ley n° 14.437); - 4° Devolver las actuaciones administrativas originales reservadas al órgano colegial, una vez firme la presente. 5° Vuelvan los autos al Acuerdo a efectos de regular los honorarios profesionales. Regístrese y notifíquese por Secretaría junto con la regulación de honorarios.

008705E