

Martillero Colegios Profesionales Sancion Administrativa Tribunal De Disciplina Remax

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de La Plata, a los treinta días

del mes de Mayo del 2019 reunida la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en La Plata, en Acuerdo Ordinario, para pronunciar sentencia en la causa ?DI GIROLAMO MARCELO C/ COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ PRETENSION ANULATORIA?, (expte. N° -21226-), con arreglo al sorteo de ley, deberá observarse el siguiente orden de votación: Señores Jueces Dres. Claudia Angélica Matilde Milanta, Gustavo Daniel Spacarotel y Gustavo Juan De Santis. ANTECEDENTES I. El actor interpone pretensión anulatoria contra el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos, impugnando la Resolución N° 15-2017, del Consejo Superior del ente demandado, que confirmó la sanción impuesta por infracción a las normas que rigen el ejercicio profesional. II. Sustanciado el proceso en la esfera de la competencia originaria de esta Cámara, y hallándose la causa en estado de ser resuelta, corresponde plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es admisible y, en su caso, fundada, la pretensión deducida? En consecuencia: ¿qué pronunciamiento procede dictar? VOTACIÓN A la cuestión planteada, la Dra., Milanta dijo: I. La pretensión deducida en la causa reúne los requisitos de admisibilidad que corresponde evaluar en este estado en atención al trámite procesal impreso a las presentes actuaciones (art. 74 C.P.C.A. texto según ley 13.101; impugnación de fs. 1/8, radicación de la presentación ante este Tribunal, fs. 19, y escrito de adecuación de fs. 21/26). Asimismo, se han cumplido las etapas adjetivas con la contestación de demanda (de fs. 35/41), la apertura del juicio a prueba en virtud de la existencia de hechos que requerían comprobación (cfr. fs. 42), la certificación del vencimiento del período probatorio (fs. 55) y el llamado de autos para dictar sentencia (fs. 56), hallándose la causa en condiciones de decidir sobre la cuestión de fondo (fs. 57). Corresponde pasar a considerarla. II. 1. El Sr. Marcelo Di Girolamo, mediante apoderado, deduce recurso directo en los términos del art. 74 de la ley 12.008 a fin de que se declare la nulidad de la resolución N° 015-17 (expediente n° 008-17) del Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires dictada en la fecha 23-IV-2014, que confirmó la sanción aplicada por el Tribunal de Disciplina de ese mismo Colegio profesional -suspensión de noventa días- (fs. 1/8). A fs. 19, este Tribunal, ordena la adecuación del recurso directo deducido en autos, a lo que se da cumplimiento a fs. 21/26. 2. El actor reseña los antecedentes del caso (fs. 21/24), expresando lo siguiente. Señala que el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de La Plata recibió una denuncia formulada por el Sr. Oscar Coelho Rocha contra su persona, respecto de los contratiempos que habría sufrido durante el trámite de venta de su propiedad, la que finalmente no se concretó por la propia voluntad del denunciante, que -formalmente y por escrito- rechazó la propuesta acercada por el Martillero Di Girolamo. Indica que se presenta en las actuaciones labradas y afirma que la denuncia posiblemente buscara evitar un posterior reclamo de honorarios ya que -según sospecha- el vendedor procuraba hacer la operación en forma privada. Refiere que el Colegio, con fecha 15 de abril de 2014, dictó Resolución que decidió la formación de causa disciplinaria y pasar las actuaciones al Tribunal de Disciplina. Reseña las faltas imputadas por parte del aludido Tribunal, y las efectivamente comprobadas, expresando que seis de las imputaciones no merecieron sanción, fueron lisa y llanamente abandonadas por el Colegio de Martilleros de La Plata, circunstancia que demuestra que el Tribunal de Disciplina advirtió el error en que había incurrido al formularlas. Añade que contra la resolución aludida, interpuso recurso de apelación, cuyo rechazo se produjo por la Resolución que impugna en juicio. 3. Los agravios contenidos en el escrito de inicio (v. esp. fs. 24/26) se detallan a continuación. Refiere el actor que la resolución no refuta ninguna de las cuestiones fácticas que hacen a la causa en cuestión, no tiene en cuenta las faltas imputadas, ni lo sucedido, ni los pormenores de la operación, careciendo de fundamentos. Explicita que se le reprochan dos aspectos fundamentales (i) actuar, supuestamente, bajo un nombre que no es el propio, y (ii) permitir que personas que no son Martilleros realicen tareas que incumben a la profesión. Concretamente, se le imputa que Marcelo Di Girolamo actuaría bajo el nombre de RE/MAX y que permitiría a Antonio Bolino y a RE/MAX el cumplir funciones atinentes a la profesión de Corredor Público. Sostiene que ello es incorrecto y autocontradictorio. Añade el actor que él actúa bajo su propio nombre, tal como resulta de la documentación acompañada en las actuaciones. Entiende que no se funda en modo alguno, en la Resolución, cómo o por qué Marcelo Di Girolamo actuaría bajo el nombre de RE/MAX, el único argumento que insinúa -pero no desarrolla- la Resolución es que ?...se ha dado más importancia a la marca Remax que al colegiado...? y que ello ?...induce a las personas comunes, desconocedoras de los resquicios legales que estamos tratando (...) a creer naturalmente que contratan con Remax...?. Dice el actor que es él quien aparece en la documentación como obligado a cumplir las tareas profesionales, a quién se confiere la Oferta de Compra, el que resulta obligado por el instrumento en cuestión y que tendrá derechos en función de la Oferta de Compra.

En ese contexto, en el que el firmante es Marcelo Di Girolamo, y todos los derechos y obligaciones emergentes del instrumento se refieren a él y a su actuación profesional, sostiene que no puede tener relevancia el logo inserto en la parte superior de la página y la dirección de e-mail. Estima que es completamente errónea la afirmación de la Resolución en cuanto a que el instrumento no se referiría al ejercicio profesional de Marcelo Di Girolamo porque, efectivamente, es la única persona que asume el rol de Corredor en ese instrumento, el único obligado y el único que tendrá derechos a cobrar honorarios. Entiende que tampoco es verdad que se induce a las personas comunes, desconocedoras de los resquicios legales que estamos tratando a creer naturalmente que contratan con Remax, porque de la mera lectura de toda la documentación obrante en autos se deduce que todas las obligaciones son asumidas siempre por el actor. Afirma que Marcelo Di Girolamo no presta su nombre para que el Sr. Bolino ni Re/Max ejerzan como Corredores. Entiende que resulta imposible que preste su nombre para que otros lo usen, pero -a la vez- actúe él mismo bajo otro, que no está demostrado en autos de ningún modo que Remax, ni Remax Argentina SRL, ni Remax Diagonal SRL ejerzan el corretaje ni la profesión de martillero. Señala que el propio Sr. Bolino afirma haber recibido órdenes del actor en su demanda laboral, aunque niega conocerlo en su declaración testimonial. Por ende, dicha declaración carece de toda credibilidad. De hecho, si el Tribunal de Disciplina hubiese acreditado adecuadamente los dichos del Sr. Bolino, debería haber formulado la pertinente denuncia penal por el supuesto ejercicio irregular de la profesión, lo que no hizo. Cuestiona la Resolución diciendo que llega incluso a invertir la carga de la prueba en perjuicio del imputado, con violación al art. 18 de la Constitución Nacional, al señalar que no ha aportado elemento de constatación alguno que permita tener por acreditada su intervención en la operación que, finalmente, no llegara a concretarse. Señala que no es él quien debe acreditar alguna circunstancia esculpatoria, pues la carga de la prueba pesa sobre quien procura una sanción, y no sobre quien se defiende, quien goza del principio de inocencia plenamente aplicable en los procesos disciplinarios. Concluye haciendo reserva de caso constitucional provincial y federal. III. A fs. 35/41, el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos contesta la demanda entablada. Comienza negando todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito de inicio, en forma general y específica. Señala que el procedimiento administrativo llevado a cabo ante el Tribunal de Disciplina del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de La Plata, y posteriormente en apelación ante la entidad representada, ha cumplido estrictamente con el debido proceso, observado el fiel cumplimiento del derecho de defensa del allí encartado. Analiza la prueba obrante en autos, y refiere que no hay disputa sobre la existencia y utilización de la tarjeta personal del Sr. Bolino -a fs. 2- y la autorización de venta -de fs. 3- de la cual reconoce su existencia, aunque exprese que ya no se utiliza en sus oficinas. Con transcripción de las normas involucradas, detalla que se ha resuelto aplicar al colegiado Marcelo Di Girolamo (matrícula N° 6962) en el Expte. caratulado ?OSCAR COELHO ROCHA C/ DI GIROLAMO MARCELO Y/O RE/MAX DIAGONAL S/ DENUNCIA? la sanción de 90 días de suspensión por considerarlo incurso en las causales de sanción contempladas en el Art. 17 de la ley 10.973 (TO Ley 14085) incs. C) e I), por haber violado las prohibiciones del art. 53 incisos K) y L) de la misma ley y las disposiciones de los puntos 13 y 17 del Código de Ética Profesional. Sintetiza los agravios del actor y procede a refutarlos. En tal sentido, expresa que si el Tribunal no lo sancionó por distintas faltas imputadas, es que no encontró motivos para ello, y que dicha situación no le ocasiona agravio alguno. Respecto de la contradicción alegada, señala que no la hay, pues sólo pueden actuar como corredores aquellos que cumplen con los requisitos establecidos por las leyes. Además, la actuación de esos profesionales es a título personal, estando vedado asociarse con personas que no estén debidamente matriculadas, y/o facilitar la actuación de personas que no sean Corredores y/o Martilleros, con cita de jurisprudencia que estima aplicable. Añade que ha promovido la intervención de personas no matriculadas (Antonio Carlos Bolino, a quien el actor identifica como ?agente?; y Remax Diagonal), circunstancia que demuestra la asociación con terceros no habilitados para el ejercicio profesional. Destaca que una misma persona (el colegiado Di Girolamo), facilita su nombre para que otras personas no colegiadas (Remax y el Sr. Bolino) ejerzan una actividad que la ley les veda. Y a su vez, Di Girolamo utiliza la marca ?Remax? (que no corresponde a su nombre y apellido), para actuar bajo esa denominación. En conclusión: actúa bajo el nombre Di Girolamo (lo que está bien), se autodenomina ?Remax? (ver documental reconocida por el actor) -lo que está mal- y permite que otros (Bolino) -utilizando su matrícula- realicen tareas de corretaje sin estar legalmente habilitados para ello. Señala que de la prueba documental y testimonial aportadas en el proceso disciplinario (que no han sido controvertidas por el colegiado), surge que se ha dado más importancia a la marca REMAX que al colegiado, de quien -según dice- utiliza sus servicios. Ello entonces, induce a las personas comunes, desconocedoras de los resquicios legales que estamos tratando, pero que están interesados en hacer una inversión particular (Coelho Rocha), a creer naturalmente que contratan con REMAX. Y ese modo de operar, no es otra cosa que ?...facilitar su nombre a personas no habilitadas...? que prohíbe el inc. k), y ?Actuar bajo otra denominación que no corresponda al nombre y apellido...? que prohíbe el inc. l), ambos del art. 53 de la ley 10973. Expresa fundamentos en el sentido indicado, y añade que el interesado difícilmente pueda entender, al concurrir a la oficina que se identifica publicitariamente como ?Remax?, donde se llevó a cabo la operación, que si bien está contratando con Bolino, en realidad lo hace con el Martillero Di Girolamo, pero además no lo

están haciendo con Remax. Explica que el colegiado otorga a Bolino el carácter de ?colaborador? o lo llama ?agente? o ?agente inmobiliario (ver fs. 2 del expediente administrativo)? o ?promotor? o ?colaborador? o ?ayudante?. Concretamente, prosigue, el colegiado ha promovido la intervención de una persona no matriculada, a la que se la identifica como ?agente? etc. lo que demuestra que ha permitido a terceros no habilitados el ejercicio profesional bajo su nombre o crédito, tal como lo prohíbe la ley que rige la profesión. Señala que la legislación aplicable que rige el desempeño del corretaje ha determinado que para ejercerla se necesitan título expedido por una Universidad que certifica el nivel de conocimientos para el ejercicio, y matriculación en algún Colegio profesional que controla el buen ejercicio de ese conocimiento, circunstancia que no se da respecto del ?agente?. Con cita jurisprudencia, añade que las faltas éticas son formales, esto es, que no se rigen por el resultado, sino por la conducta. Ofrece prueba, formula reserva de caso federal y solicita que se rechace la demanda con costas. IV. Así expuestas las posiciones de las partes y los antecedentes que surgen del procedimiento disciplinario, cabe precisar que el aspecto central de esta litis, a fin de resolver acerca de la legitimidad o no de la sanción cuestionada, radica en determinar si el actor ha incumplido las obligaciones establecidas en la ley 10.973 (arts. 17 y 53) y el Código de Ética profesional (arts. 13 y 17) dando lugar con su conducta al ejercicio del poder disciplinario del Tribunal de Disciplina del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos. 1. Para evaluar la cuestión central del litigio, corresponde -en primer término- puntualizar el marco normativo aplicable a la controversia. En tal sentido, el art. 17 de la ley 10.973 -texto vigente según ley 14.085- establece las obligaciones de los martilleros y corredores públicos a través de una serie de incisos, determinando -en cuanto al caso interesa- que es causa de sanción el ?Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 52 o la violación de las prohibiciones del artículo 53, así como lo establecido en la legislación nacional vigente en la materia (Inciso c), y también la ?Violación de las normas contenidas en el Código de Ética Profesional? (inciso i). Por su parte, el art. 53, establece que ?Les está prohibido a los Martilleros y Corredores Públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 20.266 y sus modificatorias, lo siguiente: ... k) Facilitar su nombre a personas no habilitadas a efectos de que procedan a la apertura de oficinas o ejerzan la profesión, ni regentear las que no sean propias, con excepción de lo normado en el Artículo 52 apartado b) inciso 10 de la presente. ...l) Actuar bajo otra denominación que no corresponda al nombre y apellido de los Colegiados, salvo en los casos de Sociedades legalmente constituidas en un todo de acuerdo a lo normado en la Ley Nacional 20.266 y sus modificatorias, donde se consignará en toda publicación el nombre, apellido y datos profesionales de al menos un Colegiado en actividad que la integra.? Adunado a ello, el Código de Ética sostiene en su artículo 13 que ?No debe permitir el uso de su nombre o crédito profesional, para facilitar, hacer pasible o encubrir el ejercicio de la profesión por quienes no estén legalmente habilitados para hacerlo. La asociación con terceros, cualquiera sea la forma legal que adopte, con el propósito ostensible o implícito de aprovechar su influencia para conseguir asuntos o ventas, será considerada falta grave atentatoria de la dignidad profesional y contraria a los principios morales fundamentales que sustentan y regulan el ejercicio de la profesión. Es responsable de los errores y omisiones que de sus actos surjan consecuentemente, y deberá ofrecer espontáneamente el resarcimiento de los daños que, con motivo de ello, su cliente sufriera.?. El artículo 17 del Código aludido, añade ?El cliente tiene derecho a aspirar del profesional el máximo empeño y dedicación al ministerio encomendado. Pero es menester hacerles conocer que la misión será cumplida dentro de las limitaciones impuestas por las leyes y este Código de Ética, haciendo privar el sano juicio profesional a las pretensiones desmedidas de sus comitentes. De la aludida relación surge el derecho y deber para el martillero de saber elegir sus clientes. Debe además defender los intereses que le son confiados con toda lealtad y buena voluntad, dedicando a ello todas sus energías y conocimientos. Sus funciones deben ser ejercidas personalmente, salvo expreso consentimiento del cliente. Es su deber limitar sus gastos, sin perjudicar el éxito de su cometido, evitando aquellos que sean excesivos o injustificados. Toda duda razonable, debe ser comunicada a su cliente. Cuando actúa como auxiliar de la justicia resulta obvio destacar su dedicación y premura, aunque el negocio no resulte económicamente ponderable. Debe reflexionar aquí que su misión es servir a la sociedad de quien él se sirve.? 2. A continuación, haré referencia a los datos más relevantes que se desprenden de las actuaciones caratuladas ?Oscar Coelho Rocha c/ Di Girolamo Marcelo y/o Remax Diagonal s/ Denuncia? (expediente 34.492), acompañadas a esta causa por el Colegio demandado. A. La causa disciplinaria mencionada fue iniciada a raíz de la denuncia presentada en el Colegio de Martilleros por el Sr. Oscar Coelho Rocha, manifestando que en el mes de junio de 2012, se presentó en su domicilio particular el Sr. Antonio Bolino, como Agente Inmobiliario de Di Girolamo Marcelo / REMAX Diagonal (entregando una tarjeta que adjunta), por un cartel de venta que había en su propiedad. Refiere que luego de conversar con él, afirmó que tenía compradores, y toda vez que la inmobiliaria actual no le había acercado ofertas, le brindó su propiedad para la venta, firmando con ellos en exclusividad -acompaña copia en blanco-, brindando detalles sobre la forma en que se sucedieron los hechos. Continúa expresando que luego de un tiempo, lo llamó por teléfono el Sr. Bolino y le acercó ofertas, respecto de las cuales no estuvo de acuerdo. En el mes de marzo de 2013, el Sr. Bolino le hizo firmar una renovación de la autorización y no le entregó copia; vencida ella, retiró la propiedad de la venta, pidiéndole la devolución de la documentación entregada junto con las llaves. Añade que no solo omitió devolverle las

llaves y la documentación, sino que realizó distintas ofertas de compra de la propiedad, razón por la cual, ante la sospecha de algún ardid, le envió un e-mail dando de baja la venta del inmueble (adjunta copia). Señala que a partir de ahí le empezó a pedir dinero por gastos, que tenía que dárselo a él y no al martillero Di Girolamo. En atención a las irregularidades detalladas, peticiona se tomen las medidas correspondientes. Acompañada la prueba documental y ratificada la denuncia (fs. 11), se corrió traslado al colegiado Marcelo Di Girolamo a fin de que brinde las explicaciones pertinentes, formulando su descargo a fs. 14/16. B. Seguidamente, el Consejo Directivo dispuso la formación de causa disciplinaria y pase de las actuaciones al Tribunal de Disciplina (fs. 25). En dicho expediente, el Sr. Di Girolamo procedió a interponer un recurso directo a fs. 31, que fue desestimado por esta Alzada. A fs. 36 se reanudó el plazo para que formule su defensa y proceda a ofrecer pruebas. En atención a ello, el Sr. Marcelo Di Girolamo expuso su defensa a fs. 39/48 y ofreció prueba, que fue proveída por el Tribunal de Disciplina a fs. 55. C. Producida la prueba y luego de considerar las manifestaciones de las partes en conjunto, con más las pruebas colectadas, el Tribunal de Disciplina resolvió sancionar al colegiado (fs. 85/92). En tal sentido, luego de reseñar los hechos del caso, los planteos defensivos del actor y la prueba agregada, el aludido Tribunal estimó que, si bien el colegiado rechaza el documento en blanco acompañado por el denunciante, en el adjuntado por la defensa del martillero se observa el logo de la empresa REMAX y como membretes las leyendas "Di Girolamo" a la derecha y "REMAX Diagonal" a la izquierda, constando al pie las direcciones físicas y de correo electrónico. Prosigue analizando la declaración testimonial del Sr. Bolino, quien niega conocer al Sr. Di Girolamo, pero sí al Sr. Coelho Rocha, persona que -dice- le entregó para la venta la propiedad de su madre; a su vez, reconoce haber sido empleado de la empresa REMAX, detallando sus funciones. El Sr. Bolino en su testimonio -refiere el Tribunal de Disciplina- reconoce la tarjeta incorporada a fs. 2, y añade que los titulares de la empresa eran los Sres. Elio Di Girolamo y Jorge Testa, insistiendo en que no conoce a Marcelo Di Girolamo. Una vez analizada dicha prueba, especifica lo actuado por el Sr. Bolino, quien se desempeñó durante cuatro años en la firma "Remax Diagonal" y era quien procedía a llevar adelante la tasación del inmueble cuya venta fuera encomendada, constituyendo un verdadero acto de ejercicio profesional de acuerdo a lo normado en el art. 50 de la Ley N° 10.973.

Advierte que no resulta valedera la defensa del colegiado, al señalar que el Sr. Coelho realizó la denuncia para no abonar los honorarios profesionales, pues según la autorización de venta acompañada en copia al expediente administrativo, los honorarios serían abonados en su totalidad por el comprador. Con cita de los artículos que estima aplicables, considera comprobado el hecho denunciado, al igual que la autoría y responsabilidad del martillero, ponderando para graduar la sanción que la conducta del martillero encuadra en más de una causal de sanción y el carácter de falta grave que el ordenamiento le adjudica a la violación prevista en el punto 13 del Código de Ética profesional. En atención a ello, resuelve aplicar al colegiado Marcelo Di Girolamo la sanción de suspensión por noventa días en el ejercicio profesional, según se ha detallado precedentemente. 3. Contra la resolución del Tribunal de Disciplina, el Marcelo Di Girolamo, interpone recurso de apelación administrativo (v. fs. 95/101), que tramitó bajo el Expte. N° 8-2017. En dichas actuaciones, el Consejo Superior brinda tratamiento al recurso deducido. Así, analiza los agravios incoados por el colegiado y expresa que solo pueden actuar como corredores aquellos que cumplen con los requisitos legales, siendo su actuación a título personal, estándole vedado asociarse con personas que no estén debidamente matriculadas o facilitar la actuación a personas que no sean corredores y/o martilleros. Cita jurisprudencia en tal sentido. Añade que el Sr. Di Girolamo ha promovido la intervención de personas no matriculadas (Antonio Carlos Bolino), demostrando su asociación con terceros no habilitados para el ejercicio profesional. Refiere que el martillero facilita su nombre para que otras personas no colegiadas (REMAX y Bolino) ejerzan una actividad que la ley les veda y, a su vez, utiliza una marca que no corresponde con su nombre y apellido (REMAX) para actuar. Expresa que se lo ha sancionado por habilitar el ejercicio de corretaje a sociedades no habilitadas a tal efecto, y a personas que no ostentan las calidades de profesionales exigidas por ley. Destaca que, de la prueba incorporada a las actuaciones -la cual no ha sido controvertida- surge que se ha dado más importancia a la marca REMAX que al colegiado, induciendo a error a las personas comunes, desconocedoras de los recaudos legales, al creer que contratan con REMAX. Entiende que la actuación bajo otra denominación que se analiza, implica que el colegiado ha permitido el uso de su nombre o crédito profesional a REMAX, como surge claramente de la documental, de la declaración de Bolino y de los dichos del denunciante. Agrega que ha configurado las figuras prohibidas por el art. 53 incs. K y L de la Ley N° 10.973 y punto 13 del Código de Ética. En lo atinente a la defensa que esboza el colegiado, en el sentido que los agentes o promotores no ejercen el corretaje, sino que promocionan los servicios de la inmobiliaria, señala que se omite especificar la relación jurídica que permite a dichas personas realizar tales tareas, pues la función de asesoramiento es propia del martillero. Estima que es difícil imaginar la forma en que puede entender un interesado, en una operación inmobiliaria -que concurre a la oficina donde se llevó a cabo la operación-, que contrata con Marcelo Di Girolamo y no lo hace con REMAX. Aduna que el colegiado actuó bajo la denominación de REMAX, así como también permitió el ejercicio ilegal de la profesión por parte del Sr. Bolino, incurriendo en los extremos señalados por los preceptos normativos aludidos, razón por la cual, rechaza el recurso deducido. V. La apreciación de

las circunstancias fácticas expuestas a la luz de la normativa aplicable, permite colegir que los cuestionamientos del Sr. Di Girolamo no revisten la suficiencia necesaria para modificar la decisión adoptada por el Tribunal de Disciplina y confirmada por el Consejo Superior, traduciéndose en meras expresiones de disconformidad con la sanción impuesta, que no alcanzan a demostrar el error en la valoración de las circunstancias que componen la plataforma fáctica de esta litis. Con relación a la contradicción denunciada, estimo del caso señalar que no se aprecia configurada, pues al Sr. Di Girolamo se le imputa actuar bajo el nombre de REMAX y a su vez, permitir que el Sr. Bolino cumpla funciones propias del martillero, tal como lo expone claramente la Resolución 15-07, impugnada en estas actuaciones (esp. fs. 21/21vta.). De lo expuesto, no se advierte contradicción en los fundamentos del acto cuestionado en autos que, para resolver en el sentido indicado, formula un preciso análisis de la prueba sustanciada en dicha sede, sobre la base de una imputación clara y detallada. Respecto del agravio vinculado a la ausencia de fundamentación, sobre la actuación del Sr. Di Girolamo bajo el nombre de REMAX, corresponde destacar que la resolución controvertida ha brindado detalle de la actuación del martillero bajo la denominación indicada (v. esp. fs. 89 del Expte. 34.492, resolución del Tribunal de Disciplina; y fs. 20vta./21 de la Resolución N° 15-07, del Expte. 8-2017). A su vez, ello surge con meridiana claridad de la ?Autorización para la Compra-venta en exclusiva? (fs. 3 del Expte. 34.492), en la que se confiere dicha autorización a favor de ?Remax Diagonal?, circunstancia que se ve ratificada por la ?Oferta de Compra ?Ad Referendum? firmada y acompañada en copia por el colegiado al momento de ejercer su defensa (v. fs. 49 del expediente de referencia), donde se observa claramente el nombre ?REMAX Diagonal? en el margen superior derecho y REMAX en el izquierdo. Cabe destacar, en este punto, que de la tarjeta de negocios del Sr. Bolino (obstante a fs. 2 del Expte. Nro. 34.492, que no ha sido desconocida), puede advertirse su calidad de ?Agente Inmobiliario? de Marcelo Di Girolamo y Remax Diagonal, resultando el profesional responsable -según la propia documentación- el Sr. Marcelo Di Girolamo. A ello cabe añadir que el Sr. Di Girolamo no podía desconocer la actuación del Sr. Bolino, pues la dirección física de la Inmobiliaria consignada en la tarjeta del denominado ?Agente Inmobiliario? (Calle 54 N° ..., de la Ciudad de La Plata, v. fs. 2), es la misma que surge al pie de la ?Oferta de Compra ?Ad Referendum?, por él acompañada al ejercer su defensa en las actuaciones administrativas (Calle 54 N° 470, v. fs. 49 del expediente 34.492). Con relación al cuestionamiento vinculado a los derechos y obligaciones contraídos a raíz del documento firmado por el Sr. Coelho -cuya relación comercial el propio martillero reconoce-, es dable agregar que no le corresponden al Sr. Di Girolamo -como lo afirma en la demanda-, sino a ?REMAX Diagonal? (según se observa a fs. 3 del Expte. Nro. 34.492, reconocido por el colegiado como el instrumento que fue entregado al vendedor, aun cuando expresa que había sido ?descartado?, v. fs. 41 vta.), corroborando su actuación bajo la denominación REMAX. En este punto y en atención al planteo especialmente formulado por el actor, resulta adecuado explicitar que no se advierten vulnerados los derechos constitucionales invocados por el Sr. Di Girolamo (art. 18 CN), toda vez que se le ha garantizado en forma adecuada el ejercicio del derecho de defensa y el debido proceso (art. 15 de la CP; art. 18 de la CN), máxime cuando en el marco del procedimiento seguido a su respecto, ha presentado descargo y se ha producido la prueba allí ofrecida. De lo expuesto, se sigue que la resolución impugnada ante este Cuerpo ha ponderado adecuadamente las pruebas producidas en el expediente administrativo y el ordenamiento jurídico aplicable al caso, acreditándose el incumplimiento del Sr. Di Girolamo de las obligaciones establecidas en la ley 10.973 (arts. 17 y 53) y el Código de Ética profesional (arts. 13 y 17). En mérito de las circunstancias expuestas, cabe concluir que la demanda no puede prosperar, pues los fundamentos de la impugnación no son de recibo, en tanto no logran demostrar el ejercicio ilegítimo o irrazonable de la potestad disciplinaria ni de la medida sancionatoria adoptada. V. Corresponde pues rechazar la pretensión anulatoria deducida, con costas del proceso al actor, en su carácter de vencido (arts. 51, 74 del CPCA; arts. 17 y 53 de la Ley 10.973, y arts. 13 y 17 del Código de Ética profesional). Así lo voto. A la cuestión planteada, el Dr. Spacarotel dijo: En consonancia con las reglas decisorias sentada en precedentes análogos (CCALP causas N° 19329 ?Gerez Mario Gabriel c/Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Pcia. de Bs. As. s/Pretensión Anulatoria?, sent. del 3-10-17, entre otras), adhiero al voto de la doctora Milanta por el que rechaza la pretensión anulatoria deducida con costas a la parte actora en su calidad de vencida (criterio reiterado en causas n° 18.547, ?Lucero?, sent. del 17/04/18; n° 19.328, ?Salafia?, sent. del 14/11/18; n° 15.815 y ?Di Girolano?, sent. del 5/02/19). Así lo voto. A la cuestión planteada, el Dr. De Santis dijo: Con arreglo al entendimiento que resulta de antecedentes análogos, adhiero al criterio decisorio que auspicia el primer voto (conf. causas CCALP n° 19.329 y CCALP n° 15.815). También concita mi adhesión la imposición de las costas al vencido. Así lo voto. De conformidad a los votos precedentes, la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en La Plata, dicta la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, se rechaza la pretensión anulatoria deducida, con costas del proceso al actor, en su carácter de vencido (arts. 51, 74 del CPCA; arts. 17 y 53 de la Ley 10.973, y arts. 13 y 17 del Código de Ética profesional). Regístrese y notifíquese. Fdo: Gustavo Daniel Spacarotel Juez, Gustavo Juan De Santis Juez, Claudia A.M. Milanta Juez, Dra. Mónica M. Dragonetti Secretaria. Correlaciones: Aufseher, Mariano Alejandro c/Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la CABA (CUCICBA) s/incidente de apelación - Cám. Cont. Adm. y Trib. Bs. As.

(Ciudad) - Sala I - 28/10/2016 - Cita digital IUSJU013070E

001820F