

Datos del Expediente

Carátula: DI GIROLAMO MARCELO C/ COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ APELACION

Fecha inicio: 12/06/2014

N° de Receptoría: 0 - 0

N° de Expediente: 15815

Estado: En Letra

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 1

Sentencia - Nro. de Registro: 1

Sentido de la Sentencia: No hace lugar

05/02/2019 - SENTENCIA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

CAUSA N° 15815 CCALP "DI GIROLAMO MARCELO C/ COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ APELACION"

En la ciudad de La Plata, a los cinco días del mes de Febrero 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 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ APELACION", con arreglo al sorteo de ley, deberá observarse el siguiente orden de votación: Señores Jueces Dres. Gustavo Juan De Santis, Gustavo Daniel Spacarotel y Claudia Angélica Matilde Milanta.

ANTECEDENTES

I. Se radican los autos en esta cámara para considerar la impugnación deducida por Marcelo Di Girolamo, contra la resolución N° 012-14 del Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores de la Provincia de Buenos Aires, de fecha 23-4-2014, dictada en el expediente 027-13, que confirmara la sanción de un (1) año de suspensión en el ejercicio de la profesión, aplicada por el Tribunal de Disciplina del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de La Plata, por resolución del 03-09-2013, con arreglo a lo previsto por los artículos 53 incisos k) y l) y 17 inciso c), i) y m) de la Ley n° 10.973 (t.o. 14.085).

Cabe recordar que esa decisión encontró fundamento en la trasgresión a lo dispuesto por el artículo 13 del Código de Ética Profesional, al valorarse la conducta del colegiado incurso en las figuras de los artículos 17 incisos c), i) y m) y 53 incisos k) y l) de la citada Ley.

Ese colofón, arribado merced a la ponderación de los hechos endilgados a lo largo del procedimiento de reproche disciplinario, tuvo su fuente en la participación del colegiado en el sistema de ventas de la firma "Re/Max", al actuar bajo esa denominación y facilitar su habilitación profesional a terceros, sin ella, con el fin de ejercer la incumbencia profesional relativa (conf. art. 53 inc. k y l de la Ley 10.973 t.o 14.085).

El concepto de deberes y obligaciones incumplidas por el demandante conduce la lógica sancionatoria del Tribunal de Disciplina del Colegio Profesional (fs. 116/118- Res. 012-14).

Del compendio de los antecedentes del caso resulta.

A fojas 119/146, obra glosada la pretensión anulatoria, después de la adecuación ordenada por este tribunal el 1 de julio de 2014.

Se inicia con el detalle de las actuaciones producidas durante el trámite disciplinario seguido, con pormenor que por razones de brevedad tengo por reproducido íntegramente (punto II, del escrito de demanda).

Cursa, en lo sustancial, por un derrotero crítico dirigido al trámite seguido ante el órgano de disciplina y el Consejo Superior del Colegio de Martilleros y hacia los argumentos de sostén de la decisión impugnada (puntos III, IV, y V).

El actor reclama la revocación de la resolución que cuestiona.

Con ese propósito, niega la comisión de la conducta que fuera materia de censura en esa sede (fs.127/131).

Asimismo, deslinda la ausencia de toda variable de imputación en relación con los hechos acaecidos con anterioridad a su matriculación.

En ese piso de marcha, destaca que las decisiones que cuestiona no revelarían la identidad de quien habría ejercido la profesión en su nombre y tampoco arrojarían certeza respecto de la intervención de la firma, mencionada como Re Max Argentina SRL ó Re/Max Diagonal, indistintamente.

Endilga al acto que cuestiona falta de elementos probatorios para fundar las faltas que se le atribuyen.

Destaca la existencia de una actitud persecutoria respecto de aquellos martilleros que utilicen la marca Re/Max.

Alega que ésta no es una oficina inmobiliaria, ni ejerce actividad de intermediación, sino que otorga franquicias que permiten a los corredores el acceso a los servicios de capacitación, organización y contactos.

Entiende demostrado que Re /Max Argentina SRL no explota ninguna actividad inmobiliaria, por sí o por terceros.

Niega todo vínculo con aquélla y relata que sus asistentes, ayudantes, promotores o agentes, participan, por razones de orden, en la labor de mostrar bienes o responder preguntas básicas a los eventuales interesados.

No obstante, resalta que ninguno habría realizado tareas de corretaje.

Explica el funcionamiento del sistema REMAX (fs. 129/130)

Concluye en este punto que la impresión de la página web de fojas 25 del expediente administrativo, demostraría que es el único martillero responsable y titular de la oficina y que la mención a RE/MAX no modificaría esa situación, pues esta última no ejercería funciones de corretaje.

Insiste en que siempre habría actuado bajo su nombre y nunca con otra denominación (fs. 126/127 vta. y fs. 131/136.)

Es extenso el desarrollo que tributa a ese núcleo argumental.

Rechaza como base de imputación la presencia de su nombre en la publicidad de aquella empresa.

Equipara a dicha mención la efectuada por otros profesionales cuando citan el sistema SIOC.

Así también, manifiesta que se habría limitado a contratar con Re/Max un servicio de asesoría y es eso mismo lo que indicarían los carteles de propaganda (fs.126 y fs.127vta.).

Su nombre como martillero, acompañado de la mención RE/MAX, es igualmente una consigna que aporta el actor para connotar su perfil accesorio a un ejercicio profesional que siempre destaca ejercido personalmente.

Desde otro ángulo, cuestiona la sanción aplicada en cuanto la valora por hechos anteriores a su matriculación (fs. 127).

En relación con las faltas vinculadas a las normas del Código de Ética Profesional (art 13 primero y segundo párrafo; *"Permitir el uso de su nombre o crédito Profesional a quienes no estén habilitados para hacerlo y asociarse con terceros con el propósito ostensible o implícito de aprovechar su influencia para conseguir asuntos o ventas"*), niega su comisión desde el mismo conjunto argumental desplegado.

Sigue la misma línea relativa a la ausencia de ejercicio por terceros de su incumbencia.

Niega haberse asociado con persona alguna y menos aún con RE/MAX.

Cuestiona la imputación genérica de contravención.

Así desarrolla el agravio concerniente a la falta de motivación que le atribuye al acto de sanción.

En párrafo singular, considera improcedente el agravante valorado por el Tribunal de Disciplina, relativo a la advertencia sobre las consecuencias de fijar domicilio en calle 54 N° 470.

En subsidio, solicita se revoque la sanción por su evidente falta de proporcionalidad, atento los antecedentes del caso y el tiempo que se desempeñó como matriculado (fs.140/141).

Finalmente, plantea violación al principio de inocencia, toda vez que considera falso el punto de partida del órgano de disciplina y sin prueba.

No obstante, articula objeción de constitucionalidad para la Resolución N° 2/04 de fecha 23-9-2004 por entender que el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia se habrían excedido en sus facultades reglamentarias.

Esa observación comprende a la resolución n° 7/14 del Consejo Superior del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

Cierra su presentación inicial con una última referencia al objeto social de Re/Max, pues indica que no contemplaría la prestación de actividad alguna de corretaje inmobiliario (fs. 144).

De ese modo queda abierta la polémica.

Corrido el traslado de la impugnación (fs. 158 y fs. 163), el colegio demandado, a través de apoderado, se presenta, contesta demanda y solicita su rechazo (fs. 189/201).

Expone que la resolución cuestionada resultaría ajustada a derecho, habiéndose respetado las garantías de defensa y debido proceso.

Efectúa una negativa general de los hechos, como los exhibe el escrito de promoción, y en particular se expide respecto de la naturaleza de la actividad desarrollada por RE/MAX.

Señala que ésta realiza actos de corretaje inmobiliario en contravención a las leyes que regulan la actividad, reservada legalmente a aquellos profesionales con título universitario de Martillero o Corredor Público, debidamente inscriptos en la jurisdicción correspondiente.

Vincula la sanción con lo resuelto en el expediente administrativo RMDG-2020-07, que ofrece como prueba, en el que se habría sancionado a otro corredor (Luis Di Girolamo) por permitir que personas sin matrícula realizaran las tareas que enumera la Ley 10.973.

Así, aduce que en el presente caso el actor lo habría sido por facilitar el desarrollo de la actividad a personas sin habilitación y por promocionar una firma que vulnera las normas que rigen la actividad.

En ese piso de marcha, consigna la modificación, con fecha 28 de abril de 2014, del objeto social de la empresa que vincula al actor.

Dedica argumentos de réplica para los planteos constitucionales de la demanda.

Funda en derecho su defensa, cita jurisprudencia, ofrece prueba y peticiona el rechazo de la pretensión con costas.

Desistida la prueba ofrecida por la parte demandada (fs.284) y declarada la negligencia de la actora (fs. 285/287), arriban los autos al acuerdo para su resolución.

Tal el cuadro de situación que ofrece el contradictorio.

II. De los elementos conducentes colectados en la causa (Letra D caratulado "*DI GIROLAMO MARCELO S/ACCION DISCIPLINARIA – 2011 Y EXPEDIENTE 027-13 "Di GIROLAMO MARCELO S/ APELACION*", agregados sin acumular) resultan los siguientes antecedentes relevantes.

Las publicaciones del Diario "EL DÍA" de La Plata, en fechas 18 y 20 de marzo de 2011, que ofrecían propiedades en venta bajo la referencia DI GIROLAMO Col. 6962 RE MAX.

La coincidencia entre la dirección que denunciara el actor al momento de matricularse con el de la firma RE MAX.

La formación de causa disciplinaria por el Consejo Directivo del Colegio Departamental en función de esas circunstancias (fs. 1).

A fojas 2/25 luce documental referida a la situación de REMAX y al matriculado en relación con el domicilio de calle 54 n° 470 de la Ciudad de La Plata, incluyendo impresiones de páginas web de publicidad, de fecha 6 de abril de 2011.

A fojas 26 obra la presentación del actor que explica que inició su desempeño como martillero a partir de 15 de marzo de 2011, por lo que toda otra anterior en ese domicilio le resultaría inoponible.

Alega que antes de esa fecha no ejerció actividad relacionada con el corretaje ni con la intermediación.

Brinda explicaciones sobre la operatoria de Re Max.

Luego de tomar intervención la Comisión de Legislación y Reglamento del Colegio de la Plata, obra la formación de causa disciplinaria a través de las resoluciones de fechas 16 de mayo de 2011 (fs. 40) y su complementaria de fecha 21 de septiembre de 2011, con fundamento en las normas de aplicación (arts. 17 inc. c), i) y m), 53 inc. k) y l) de la Ley provincial n° 10.973 -t.o. ley n° 14.085- y el punto 13 párr. 1° y 2° del Código de Ética profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires) (fs. 52).

De todo lo actuado se notifica el actor y se le corre traslado a fojas 54/58.

Producida la prueba ofrecida (Informativa fs.77/79, 83, 88/92, Testimonial 106/107) y la incorporación en poder del Consejo Directivo del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Plata de toda las piezas, antecedentes o denuncias que guarden relación con la oficina inmobiliaria sita en calle 54 N° 470 (fs. 115/168) el Tribunal de Disciplina de La Plata dicta la resolución de fecha 3.09.13, que aplica al colegiado la sanción disciplinaria que arriba a esta cámara (fs. 177/185).

Para sostener esa conclusión, en lo sustancial, supo informarse en la siguiente línea argumental.

Se encuentra acreditado que el actor, a partir de su matriculación, 15 de marzo de 2011, ejercía su profesión utilizando el nombre Re/Max, constituyendo domicilio legal en calle 54 N° 470 de la ciudad de La Plata, sede de la oficina de Re/Max Diagonal (fs. 182)

Consigna en esa dirección los avisos clasificados de ofrecimiento de propiedades publicados en el Diario "El Día" del 18 al 20 de marzo de 2011, que dejara ver la consigna del martillero ("Di Girolamo), su número de matrícula y el nombre de la firma "REMAX" (fs. 2/8).

Asimismo, la impresión de página web de publicidad de fecha 6 de abril de 2011 de la que resultaría información del Martillero "DI GIROLAMO MARCELO- RE/MAX. RE/MAX DIAGONAL, CDCPDJLP 6962-m" y la indicación de domicilio común en calle 54 N° 470.

También las siguientes leyendas "MUDATE a la vida que querés" "Con el Líder Mundial en Servicios Inmobiliarios". Más abajo en un recuadro se lee RE/MAX (dentro del globo identificador de la marca) VENDE, "REMAX DIAGONAL 54 N° 470 entre 4 y 5 424-5877 y el nombre Di GIROLAMO MARCELO"

La nómina de agentes, a saber, "Anibal Navarro (en formación), Cesar Barayazarra (en formación) Cristian Ghisoli Esquivel; Elio Di Girolamo (Broker), Eric Orrego, Esteban Pagano, Fabiana Di Girolamo, Fabricio Burgos, Federico Cabrera (en formación); Gabriel Di Girolamo (en formación); Gustavo Di Girolamo; Hugo Luis Rivelli; Jorge Testa (en formación); Julio César Rapacini; Julio Chiesa; Martin Abeti; Orlando Héctor Segui; Pablo Gabriel Miguez; Ponte Roberto (en formación) y Sergio Gustavo Minni", resulta igualmente un contenido destacable.

La comercialización de franquicias y la promoción de operaciones inmobiliarias, a través de la matrícula del actor es la plataforma central en la que hace eje la decisión impugnada, después de valorada la prueba materia de mención.

Bajo ese marco, encuadra la conducta reprochada.

Agrega, además, que el colegiado habría actuado profesionalmente bajo la denominación Re/Max, sin observar el artículo 53 inciso "I" de la ley 10.973.

Enfatiza que los hechos materia de censura serían posteriores a la habilitación como matriculado del demandante (fs. 183 vta.), y distingue la operatoria del sistema SIOC (Sistema Integrado de Oficinas Inmobiliarias), pues éste se abastece en la responsabilidad de un profesional titular habilitado y de oficina, a diferencia del presente.

Así, encuadra la falta en el artículo 17 inciso "c" de la ley 10.973.

El accionante deduce recurso de apelación ante el Consejo Superior (fs.187/203), quien previo dictamen jurídico de la Comisión de Legislación, Interpretación y Reglamento, resuelve confirmar la sanción de suspensión (Resolución N° 12-14 del Consejo Superior, fs. 42/44, exp. adm. N° 027-13, agregado por cuerda).

Pues bien, con arreglo a la consigna antecedente, corresponde resolver.

A ese efecto, el tribunal decide plantear la siguiente:

CUESTIÓN:

¿Qué pronunciamiento corresponde?

VOTACIÓN:

A la cuestión planteada, el Dr. De Santis dijo:

I. En la labor propuesta, comenzaré señalando que los contornos del caso controvertido exponen un perfil análogo a otros antecedentes de este tribunal, en los cuales se adoptara un criterio de exégesis al que habré de remitir para darle solución (conf. causas CCALP n° 19.329, CCALP n° 18.547).

En sujeción a ese reenvío, anticipo que la demanda anulatoria no prospera.

Inicialmente y también en éste, cabe precisar que el aspecto central de la *litis* –a fin de resolver acerca de la legitimidad de la sanción aplicada- radica en determinar si el actor puede invocar, como lo hiciera, el uso de la marca Re/Max en el ejercicio de su actividad profesional, bajo la modalidad que ofrece el caso que suscita la jurisdicción.

Comprende pues la conducta vinculada con la facilitación de su nombre a personas no habilitadas, a efectos que procedan a la apertura de oficinas de intermediación y desplieguen la incumbencia profesional.

Bajo ese perfil, debo mencionar que los hechos que habré de valorar para informar ese anticipo conclusivo, quedan confinados a todo cuanto pueda resultar atribuible al colegiado a partir de la fecha de su matriculación, el 15.03.2011, pues es el momento en que queda sujeto al poder de policía de la matrícula y por lo tanto el punto de partida que impide superar ese umbral hacia atrás, bajo concepto ni situación ninguna.

Desde ese escenario, debo decir que los argumentos de demanda no logran desvirtuar el criterio de apreciación de la prueba colectada en el procedimiento disciplinario.

En efecto, reconocida por el actor su vinculación con la firma Re/Max, tal como surge de las constancias colectadas (fs. 25 del expediente administrativo) y acreditado el domicilio común, como el listado de agentes colaboradores en la labor de intermediación (fs. 126/127/ 129 vta., 130 a 132 vta.), poco resta para considerar quebrado el deber de ejercicio profesional que la autoridad disciplinaria le censurara.

Ello así, pues supone la inobservancia de la prohibición de facilitar su nombre o matrícula a personas no habilitadas para el ejercicio profesional y actuar bajo otra denominación que no corresponda con su identidad, conforme lo previsto por las disposiciones aplicables (incisos "k" y "l" del art. 53 de la Ley 10.973 texto conforme Ley 14.085).

Los argumentos del colegiado en cuanto a la asesoría técnica contratada con RE/MAX y su desconocimiento del funcionamiento de esa sociedad, en el domicilio de calle 54 N° 470, corre en sentido

contrario a cuanto deja ver la publicidad de fecha 6 de abril de 2011, reconocida y citada por el propio actor (fs. 25 del exp. citado y fs. 127,132/133).

El demandante ejercía la actividad bajo una modalidad no autorizada y con un despliegue derivado a terceros impropio de sus obligaciones profesionales y bajo una marca comercial extraña a las variables legales de posibilidad.

El giro profesional, así descripto, supo mostrarse pues en conflicto con un régimen normativo que impide utilizar otra denominación que la personal del profesional interviniente, más allá de unas salvedades previstas que no se compadecen con la situación del actor, y también con una exigencia de desempeño personal en la labor de intermediación que es inherente al corredor público.

La individualización y publicidad del profesional responsable y su actuación personal y directa en la tarea de acercamiento de las partes en miras a la consumación de un negocio inmobiliario, que es eje esencial de la incumbencia profesional, no sólo impide su encomienda a terceros, aún en nombre del colegiado, sino también todo desempeño bajo un escenario compartido como el que revelan las pruebas colectadas, que dan cuenta de una publicidad común con una firma comercial y la consigna de agentes (terceros) para la consecución del cometido inherente al corretaje.

Cabe tener presente que la sanción aplicada no encontró fundamento en un ejercicio ilegal de la profesión, sino, en un desempeño en infracción relativo a las indicadas prohibiciones.

El sistema de incumbencias, que prohíbe transferir el crédito profesional para facilitar el ejercicio de la profesión por terceros no habilitados y asociarse con ellos a fin de obtener su influencia para conseguir asuntos o ventas (cfr. art. 13 del Código de Ética Profesional), deja al descubierto un comportamiento imputable que no logra rebatir la pretensión promovida.

Así, cae también la consigna de inobservancia del principio de inocencia pues el desenlace disciplinario no sólo se reporta sobre una plataforma de justificación suficiente, con arreglo a lo considerado hasta aquí, sino que el colegiado no ha logrado acreditar tampoco en sede la jurisdicción, con prueba relativa, ese incumplimiento, siendo que cabe a su carga procesal esa actividad (conf. arts. 77 ley 12.008, t. seg. ley 13.101 y 375 y ccs. del CPCC).

Encuentro ajustadas a derecho las resoluciones traídas a proceso.

Así me expido.

II. En lo que sigue, consideraré el planteo en subsidio, relativo a la desproporción de la sanción aplicada que, como agravio, también predica el actor.

Si bien califica de excesiva la sanción, no brinda elementos demostrativos de esa demasía ni cuestiona la plataforma fáctica en la que se sostuviera.

Este aspecto de reclamo tampoco prospera.

Ello así toda vez que la impuesta por el Colegio Profesional se encuentra receptada por el artículo 19 inciso "c" de la ley 10.973 (t.o.14.085), que dispone en su parte pertinente la suspensión en el ejercicio de la profesión hasta dos (2) años.

El término de suspensión promedia esa escala y no da cuenta de una desproporción que pueda medirse en términos del corto lapso de matriculación, pues lo cierto es que no sólo se verifica la circunstancia de un ejercicio a través de terceros, sino el lugar común con quienes carecen de posibilidad de ejercicio de la actividad profesional.

Tampoco se advierte crítica efectiva concerniente a los óbices de constitucionalidad (arts. 17, 18, 28 y 33) que predica el actor, pues se limita a una enunciación sin el desarrollo que autorice el tratamiento singular que intenta.

La prédica de demanda no informa más que un descontento general que no alcanza entidad de agravio para justificar la descalificación por irrazonable relativa al resultado de ese ejercicio (art. 28 C.N.)

Asimismo, el escrito inicial no aporta cuestionamiento constitucional que se dirija al sistema disciplinario en general, ni en lo particular a las variables de punición previstas de manera indistinta por la disposición del artículo 19 de la ley 10.973 (t. seg. ley 14.085), para las figuras susceptibles de reproche.

Ningún componente relativo brinda el ciclo de promoción que autorice un análisis tal para el acto singular de aplicación que ventila el proceso.

De ese modo, no veo en la conducta administrativa desplegada en sede del Colegio Profesional vicios de legalidad acreditados que conduzcan al resultado que propone la pretensión.

Esta debe desestimarse.

Por último, el reclamo de inconstitucionalidad de las resoluciones 2/04 de fecha 23 de septiembre de 2004 y 7/14 de fecha 26 de marzo de 2014, ambas del Honorable Consejo Superior del Colegio de Martilleros de la Provincia de Buenos Aires, no se aprecia pertinente en la resolución del caso, pues éstas no forman parte de las consignas de reproche disciplinario sujetas a revisión en esta sede.

Así me pronuncio.

Por todo ello, dejaré expuesta, en lo que sigue, mi propuesta decisoria.

En mérito de las circunstancias indicadas, 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.

Tal mi conclusión.

Propongo:

Rechazar la demanda articulada por el actor, con costas a su cargo por revestir calidad de vencido en el proceso (conf. arts. 51, 74 y ccs. ley 12.008, t. seg. ley 13101 y doctrina de la SCBA causa A. 68.436).

Así lo voto.

A la misma cuestión planteada, el Dr. Spacarotel adhiere a los fundamentos y solución propuesta por el Dr. De Santis, votando en idéntico sentido.

A la cuestión planteada, la Dra. Milanta dijo:

Comparto los fundamentos y la solución propuesta por el juez que abre el acuerdo, de conformidad a lo resuelto por esta Alzada en las causas N° 19.329 "Gerez" (sent. del 3-X-2017) y N° 18.547 "Lucero" (sent. del 17-IV-2018), citadas en su intervención.

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 demanda articulada por el actor, con costas a su cargo por revestir calidad de vencido en el proceso (conf. arts. 51, 74 y ccs. ley 12.008, t. seg. ley 13101).

Regístrese y notifíquese por Secretaría.

Fdo. Gustavo Daniel Spacarotel. Juez. Gustavo Juan De Santis. Juez. Claudia A. M. Milanta. Juez. Dra. Mónica M. Dragonetti. Secretaria.

REGISTRADO BAJO EL N° 1 (S)

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^