

Expte. N° 13-04786906-3, “Carmona
Guillermo Aníbal c/ Colegio de Corredores
Públicos Inmobiliarios s/ A.P.A.”

Sala Primera

EXCMA. SUPREMA CORTE:

I.- Las constancias de la causa

i- La demanda

El Corredor Público Inmobiliario Guillermo Aníbal Carmona interpone acción procesal administrativa contra la decisión de fecha 11 de marzo de 2019 emitida por la Sala Administrativa de esta Suprema Corte de Justicia mediante la cual se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la resolución del Tribunal de Etica y Disciplina del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza de fecha 02 de octubre de 2018 que le aplicó la sanción de suspensión de un (1) mes en la matrícula, conforme lo dispuesto por el art. 49 inc. c) de la Ley N° 7372.

Relata como antecedentes que ante la denuncia presentada por el Sr. Luis Rodolfo González Garrido, el Tribunal de Etica y Disciplina del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios inició el expediente N° 0007/2018, el que culminó con la sanción de un mes de suspensión por transgresión al art. 8 inc. III del Código de Etica, hoy puesta en crisis.

Expresa que la denuncia se basaba en que le había hecho firmar una carta oferta para firmar el boleto en 10 días y al no poder realizarlo, el denunciante afirmaba que los vendedores no existían- sabiendo desde el comienzo de la operación- que los mismos vivían en Buenos Aires- y pasado un tiempo convinieron que le devolviera el dinero \$20.000 en dos cuotas de \$10.000 cada una; luego de realizado el primer pago se entera de la denuncia faltando a su palabra y en un claro acto de mala fe, motivo por el cual ante el incumplimiento del acuerdo, resolvió no pagar los intereses y costas convenidos.

Considera que la resolución atacada carece de motivación efectiva en cuanto a la sanción y el quantum de la misma, al no dar razón

suficiente de porqué estima que corresponde una pena de suspensión para el accionar denunciado (no devolver el dinero en forma inmediata) y no toma en cuenta que dicha situación fue pactada por las partes y por tanto, exenta de la autoridad del Tribunal ya que no se puede explicitar que hubo perjuicio patrimonial para el denunciante, al haber cobrado en forma íntegra el dinero entregado en un acuerdo privado.

Expresa que hay una falta de congruencia entre el hecho enrostrado y la sanción aplicada y el tribunal no puede ir más allá de la voluntad de las partes que por algún motivo se hicieron concesiones recíprocas.

Resalta que la gravedad de la sanción no es tal, desde que las partes arribaron a un acuerdo y que la sanción de apercibimiento señalada como antecedente ya se encontraba agotada en sí misma y no debió ser tenida en cuenta.

Concluye que la sanción no está debidamente motivada, careciendo de presupuesto legal fáctico, como también no se encuentra valorada ni la sanción ni su quantum.

ii.- La contestación de demanda

A fs. 34/41 se hace parte el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Mendoza por intermedio de apoderado, contesta demanda y solicita su rechazo.

Refiere que de la lectura de la acción deducida se advierte que lo que se pretende es reeditar planteos que ya fueron oportunamente resueltos en instancias anteriores, sin variar los planteos.

Sostiene que la sanción impuesta al Sr. Guillermo Carmona por infracción a lo dispuesto por el art. III del Código de Ética y Disciplina, surge de lo actuado y de la prueba agregada al expediente administrativo N° 0007/2016, carat. “Denuncia c/ Guillermo Carmona Mat. 991”, tramitado ante el Tribunal de Ética del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza, en el cual se comprobó que el Sr. Carmona había recibido \$20.000 al suscribir con el denunciante, Sr. González Garrido, un instrumento que tituló carta oferta en fecha 12/02/2016 por un inmueble sito en calle Entre Ríos 278, 3° Piso, Dto. 19, Ciudad de Mendoza. También se acreditó que dicha operación de compraventa no se concretó ni en la fecha pactada ni con posterioridad y que el Sr. Carmona entregó al Sr. Garrido la

suma de \$ 10.000 en fecha 16/05/2016 y el día 06/06/2016 hizo entrega de \$10.000.e la conducta irregular que motivó el inicio del procedimiento administrativo que derivó en el acto sancionatorio ha sido debidamente acreditada con las diversas pruebas obrantes en la pieza administrativa que se ofrece como instrumental, debiéndose destacar que la propia actora reconoció la conducta ilegítima que motivó la sanción tanto en sede administrativa como en su demanda.

Agrega que surge también que el Sr. Carmona reconoció adeudar al Sr. González Garrido la suma de \$ 5000 en concepto de intereses y la suma de \$ 150 en concepto de honorarios profesionales los que abonaría el día 13/06/2016 tal como acredita el instrumento agregado a fs. 16 de las actuaciones labradas ante el Tribunal de Etica, que deja ofrecidas como prueba.

Expresa que no hay constancias en el expediente que el Sr. Carmona haya devuelto los intereses y costas, ni que la oferta haya sido aceptada por el vendedor, todo lo cual configura una violación al artículo III inc. 8) del Código de Etica, lo cual fue ratificado por el Superior Tribunal en la resolución que se cuestiona.,

Destaca que el Sr. Carmona no ha negado los hechos que originaron la denuncia y que no existe constancia alguna que el Sr. González se hubiera comprometido a no realizar una denuncia por inconducta profesional al Sr. Carmona, por lo que no se observa incumplimiento alguno en tal sentido.

Alega que de las propias expresiones del accionante surge que resolvió no abonar lo convenido en concepto de intereses y costas porque el Sr. González Garrido interpuso una denuncia ante el Colegio Profesional, lo que demuestra la falta de cumplimiento a sus deberes.

Consecuente con lo anterior, considera que la inconducta ha quedado suficientemente demostrada y la falta de ética, por lo que el Tribunal de Etica debe entender ante la denuncia formulada por el particular y la circunstancia de que en el caso particular haya existido o no perjuicio patrimonial por parte del denunciante, constituye un elemento determinante en materia civil, llegado el caso.

Defiende la proporcionalidad de la sanción de suspensión de un mes, dado que la normativa establece el máximo de dos años, la cual se ajusta a los lineamientos admitidos por la jurisprudencia que cita.

A fs. 45/47 y vta. se hace parte Fiscalía de Estado en cumplimiento de sus obligaciones de contralor de la legalidad y custodio del patrimonio Fiscal.

II.- Consideraciones

Analizadas las actuaciones administrativas venidas como AEV N° 101221/33 se advierte que esta Procuración General ha intervenido a fs. 8 del expediente N° 100.527, carat. *“Carmona Guillermo Anibal c/ Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza p/Apelación”*, en donde consideró que el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Carmona debía ser rechazado por improcedente, toda vez que la resolución que se pretende impugnar se encuentra debidamente motivada en los hechos y en el derecho, no se avizora excesiva, ni desproporcionada, sino ajustada a las pruebas producidas.

V.E. al dictar el acto cuestionado, coincidió con el criterio expuesto y desestimó el recurso de apelación, confirmando de esa manera la resolución del Tribunal de Disciplina del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios recurrida, al entender que la misma resulta a la luz de las consideraciones efectuadas no sólo legítima sino razonable y proporcionada a la irregular conducta desplegada por el señor Guillermo Carmona.

En esta instancia jurisdiccional no hay nueva prueba o nuevos elementos de convicción, por lo que no existen razones para variar el dictamen anterior, el cual se mantiene en función del principio de unidad de actuación.

El actor no ha desconocido la existencia de las infracciones ni abate los argumentos expuestos en la resolución que cuestiona y solo se limita a relativizar los hechos y argumentar que se trataba de un acuerdo privado y que no hubo daño a terceros, sin fundamentos serios que permitan su abordaje.

Al respecto resulta oportuno, señalar que, es de plena aplicación al caso el criterio varias veces reiterado por el Alto Tribunal en cuanto a que la apreciación de los hechos, la gravedad de la falta y la graduación de las sanciones pertenece al ámbito de las facultades

discrecionales del tribunal administrativo, en cuyo ejercicio éste no debe ser sustituido por los jueces, a quienes sólo cabe revisarlas en el caso de arbitrariedad o irrazonabilidad manifiesta (C.S.J.N. Fallos 303:1029; 304:1033; 306:1792; 307:1282; esta Sala "in re" 5/7/84; "Suárez", 17/10/96 "Gorrini"; entre otras); y así se ha resuelto en L.S.292-1; 296-134; 298-209; 299-110; 304-66, 347-178; 379-176, entre muchos otros.

En concordancia con ello, se advierte en lo que concierne a la fundamentación de la sanción, el fallo del Tribunal de Etica que corre a fs. 51/53 y vta. del AEV 101221/33 es detallista en cuanto a los hechos atribuidos como conducta profesional y a la prueba en la que asienta cada uno de ellos.

Resulta acreditado que ha existido conducta reprochable y que pese a los esfuerzos realizados por el actor en su argumentación no aporta elementos que permitan desvirtuar las resoluciones cuestionadas y reedita argumentos ya expuestos en las instancias anteriores y que fueron abordados y resueltos por el Tribunal de Etica y Disciplina del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza y por la Sala Tercera del Tribunal, sin que existan nuevos antecedentes, argumentos o pruebas que justifiquen la revocación de las resoluciones adoptadas.

III.- Dictamen

Por lo expuesto, procede que V.E. no haga lugar a la demanda conforme las consideraciones expuestas en el acápite anterior.

Despacho, 21 de octubre de 2022.