



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III

C., H. Á. SOBRE IMPUGNACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Número: EXP 35315/2017-0

CUIJ: EXP J-01-00064810-4/2017-0

Actuación Nro: 360958/2025

En la Ciudad de Buenos Aires, reunidos en acuerdo los jueces de la Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de Consumo, para entender en el recurso interpuesto por la parte demandada en los autos **“C., H. Á. SOBRE IMPUGNACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS”, EXP. 35315/2017-0**, se estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿se ajusta a derecho la sentencia apelada?

A la primera cuestión planteada, la Dra. GABRIELA SEIJAS dijo:

I. P. A. A. denunció ante el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios una serie de problemas que padeció tras haber efectuado una reserva *ad referendum* para la compra de un inmueble, el 16 de marzo de 2015. Destacó que entregó mil dólares a la inmobiliaria a cargo del actor a condición de obtener una respuesta a su oferta antes del 20 de marzo. Aseguró que, vencido el plazo sin recibir una contestación, desistió de comprar dicha propiedad, reservó otra y reclamó la devolución de la suma. Señaló que, el 30 de marzo, el señor C. le remitió una carta documento notificando la aceptación de la propiedad y la intimación a celebrar la operación. Mencionó que continuó el intercambio epistolar, sin alcanzar un acuerdo. Solicitó al Colegio la restitución del dinero (v. págs. 2, 5/7 y 24 del exp. adm. digitalizado).

El 28 de julio de 2016, el Tribunal de Ética y Disciplina impuso al actor una multa de dos mil dólares y tres meses de suspensión de la matrícula, en su carácter de corredor inmobiliario que intervino en la negociación. Señaló que si -tal como destacó el Sr. C.- consiguió comunicarse con la señora A. el día 20, hubiese podido solicitarle entonces que se presente a notificarse personalmente de la aceptación o haberle enviado la carta documento alguno de los días subsiguientes, sin esperar al 30. Indicó que la

primera obligación del corredor cuando toma una reserva sometida a la voluntad del vendedor es conseguir su respuesta y comunicarla al ofertante en tiempo y forma. Destacó que no se habían dado las condiciones para considerar a la operación firme y desistida, y menos aún para entregarle el dinero de la reserva a la propietaria.

En resumen, el Tribunal concluyó que el Sr. C. debió haber notificado a la Sra. A. la aceptación de la oferta de modo fehaciente y oportuno, y hubiese debido custodiar la reserva hasta confirmar la operación. Asimismo, destacó que -de acuerdo al Capítulo I del Código de Ética- los corredores “... deben conducirse conforme a principios éticos inmutables y hacerse moralmente responsables por aquellos actos que pueden o no sancionarse por el Derecho positivo vigente, pero que igualmente resultan repudiabiles en virtud de los principios de honestidad y corrección de orden supremo y permanente que deben primar en el ejercicio profesional” (v. págs. 47/54, exp. adm. digitalizado).

El Consejo Directivo manifestó que las sanciones impuestas por el Tribunal de Disciplina remiten a infracciones más éticas que jurídicas, resaltó que la copia simple de una supuesta aceptación de la oferta, sin fecha cierta, no permite tener por probado el traslado del dinero a la propietaria. Señaló que para transferir la reserva hubiese sido preciso contar con la conformidad por escrito de la ofertante. Insistió en que el corredor hubiese debido comunicar la aceptación de la reserva en tiempo y forma. Destacó que el profesional debe proponer los negocios con claridad, exactitud y precisión, a fin de que sus clientes tengan cabal conocimiento de la operación y sus implicancias, y no sean perjudicados por su intermediación. Finalmente, ratificó la sanción (v. págs. 89/96 y arts. 11, Código de Ética, y 10, Ley 2340).

El 8 de septiembre de 2020, Aurelio Ammirato hizo lugar a la impugnación de H. Á. C., con costas a la demandada. Indicó que la aceptación de la oferta había ocurrido dentro del plazo y que la notificación fehaciente al comprador no resultaba exigible de acuerdo a los términos de la normativa aplicable. Señaló que la entrega del dinero a la propietaria había sido regular, en tanto sucedió tal como fue acordado. Aseguró que las autoridades del Consejo se equivocaron tanto al interpretar los hechos como al exponer la falta atribuida al actor (cf. arts. 7, inc. b, 14, inc. b, LPA). De todos modos, concluyó que la tarea del corredor no fue satisfactoria, ya que la redacción del instrumento de reserva fue deficiente, su actuación rodeó a la operación de incertidumbre y



probablemente haya contribuido a la frustración del negocio tanto como al conflicto posterior (v. act. 15652732/20).

J. A. M. I., apoderado de la parte demandada, apeló la sentencia. Resaltó que el juez revocó la sanción a pesar de estimar que el corredor no actuó de forma satisfactoria. Aseguró que la aceptación de la reserva debía realizarse en el plazo determinado (cf. art. 539, CCiv.). Destacó que, a los efectos de tener por probada la aceptación, era insuficiente un instrumento privado suscrito en la inmobiliaria sin fecha cierta. Señaló que ni siquiera se remitió un correo electrónico a la compradora. Planteó que la sentencia limita las potestades que la Ley 2340 delegó en el Colegio (v. act. 16231145/20).

La parte actora contestó el traslado del escrito, luego dictaminó el fiscal y pasaron los autos al acuerdo (v. acts. 16296931/20, 2267696/23 y 2268554/23)

II. El Colegio Único de Corredores Inmobiliarios regula el ejercicio de la actividad, y entre sus funciones se encuentra sancionar a los colegiados por las irregularidades cometidas en perjuicio de los contratantes, así como dictar y hacer cumplir el Código de Ética. Su Tribunal de Disciplina está integrado por cinco miembros -con al menos diez años de antigüedad en la profesión- que ejercen su poder con independencia de la responsabilidad civil, penal o administrativa. En este ámbito, son pasibles de sanción los matriculados que incumplan la legislación nacional que regula la actividad, así como aquellos que cometan infracciones a la Ley 2340, la normativa arancelaria o al Código de Ética (cf. arts. 18, 20, 21, 37, 39, 42, 48, Ley 2340).

Las medidas disciplinarias proceden de faltas puramente deontológicas, esto es, de infracciones éticas, en cuyo diseño juegan enunciados generales e inespecíficos, que si bien resultarían difíciles de tolerar en un sistema punitivo fundado en una situación de supremacía general, caben perfectamente, bajo una relación de supremacía especial,

como expresión tanto de la disciplina interna de la organización como por la cercanía moral de los titulares del órgano sancionador, pares del inculpado, interpretando un sistema ético que les envuelve a ambos. Por consiguiente, la subsunción del supuesto fáctico concreto dentro de la fórmula de la infracción deontológica profesional es, como principio, resorte primario de quien está llamado –porque así lo ha querido la ley– a valorar los comportamientos que, precisamente, pueden dar lugar a la configuración de aquellas infracciones, limitándose la revisión judicial a las hipótesis en las que ha mediado indefensión o la decisión resulte manifiestamente arbitraria (cf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso administrativo Federal, Sala I, “Vítolo, Daniel s/ conducta”, del 01/02/93; Sala III, “J., G. E. c. Colegio Público de Abogados de Capital Federal s/ ejercicio de la abogacía – ley 23187 – art. 47”, del 14/11/13, publ. en *Doctrina Judicial* del 04/06/14, pág. 63; Sala V, “V., N. H. c. Colegio Público de Abogados de la Cap. Federal”, del 07/04/99, publ. en *La Ley*, t. 1999-E, pág. 804).

III. El 16 de marzo de 2015, P. A. entregó mil dólares a C. E. M., asesora administrativa de la inmobiliaria a cargo del actor, como reserva *ad referendum* de la conformidad de la propietaria de un inmueble sito en C. En el escrito que contiene las condiciones de la reserva se especifican: las características del departamento, una oferta que incluye un precio tentativo de venta y su modo de pago, información acerca de cómo sucedería la operación y cuáles serían los honorarios del corredor inmobiliario. Además, se detalla que “[u]na vez conformada la presente por el Vendedor, de no comparecer P. A. A. en la fecha señalada precedentemente para suscribir el correspondiente boleto de compraventa o si la operación no llegara a realizarse por cualquier causa o motivo imputable a [ella] ya sea por arrepentimiento, o por no cumplir con las condiciones establecidas, perderá de pleno derecho la suma entregada...”, se agrega que se restituiría el dinero si la vendedora no aceptase las condiciones y que la operación estaba supeditada a la expresa conformidad de la titular del dominio, hasta el 20 de marzo inclusive (v. págs. 10/11 del exp. adm. dig.).

No hay pruebas de que durante los siguientes días la inmobiliaria hubiese efectuado llamados telefónicos o enviado correos electrónicos a la señora A.. El 30 de marzo, el señor C. le notificó por carta documento que diez días antes la propietaria había prestado conformidad a la venta y la citó a presentarse en una escribanía a continuar



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III

C., H. Á. SOBRE IMPUGNACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Número: EXP 35315/2017-0

CUIJ: EXP J-01-00064810-4/2017-0

Actuación Nro: 360958/2025

con la operación. Mediante otra carta documento, la denunciante rechazó la intimación, por estimarla tardía. El 14 de abril el actor remitió a la señora A. una segunda carta, esta vez sostuvo: “No es cierto que el plazo para conformar su reserva por la propiedad de la calle C. (...) caducara el 20/03/2015. Tal como se le hizo saber reiteradas veces, la misma había sido conformada esa misma fecha, conforme documentación que así lo acredita en nuestro poder. Ante su falta de respuesta, se le notificó en forma fehaciente tal circunstancia el día 30/03/2015” (v. págs. 12 y 15, exp. adm. dig.). Las copias de las cartas fueron presentadas por la denunciante ante el Colegio y su autenticidad fue reconocida por el actor (v. págs. 35/36 y 38, exp. adm. dig.).

Al presentarse ante el Colegio, según el acta que recoge su declaración, el señor C. aseguró que la conformidad de la propietaria “... intentó ser comunicada verbalmente varias veces a la compradora, al no poder concretarlo, es que enviaron una carta documento en forma de notificación fehaciente para que quede informada formalmente, puesto que siempre actuaron de forma tal de procurar cerrar la operación. Destacan que igualmente la reserva no estaba supeditada a la notificación de la conformidad, sino a la conformidad misma, pero que igualmente se la notificaron para que esté al tanto. Que en base a ello y al no concretarse la operación, con todo organizado, informado y notificado, es que configuraron el arrepentimiento y consideraron que había perdido la reserva, entregándose la misma al propietario como indemnización por la operación frustrada” (v. pág. 35, exp. adm. digitalizado). En dicha ocasión el corredor - además- presentó un descargo por escrito, donde en cambio afirmó que el 20 de marzo a las 18h “[s]e hizo presente la parte vendedora y conformó la reserva, y retiró los U\$S

1.000 dejados en reserva perfeccionándose la operación (...) Dicha conformidad se le anotició a la parte compradora/denunciante, en forma telefónica, como no podía ser de otro modo, atento el horario de cierre del correo.” Aseguró que el martes y miércoles siguientes (24 y 25/03) se reiteraron los llamados telefónicos y que el lunes posterior

envió la carta documento (v. págs. 36/38). En resumen, las declaraciones del actor han sido confusas y contradictorias. Oralmente expresó que no había podido comunicarse telefónicamente con la denunciante y que la propietaria retiró el dinero una vez configurado el arrepentimiento de la ofertante, y por escrito aseguró que se habían comunicado por teléfono con la señora A. y que la propietaria retiró el dinero al suscribir la conformidad de venta.

Al iniciar su demanda, el actor sostuvo que “... tal como señalo en el descargo efectuado oportunamente se intentó comunicar en forma telefónica con la compradora durante los días 25, 26 y 27 de marzo sin suerte...” (v. pág. 24, primer cuerpo digitalizado).

Los testimonios no clarifican la situación. C. E. M., empleada del señor C. y quien suscribió la reserva del inmueble, indicó que no se pudieron comunicar telefónicamente con la señora A. y que por esa razón enviaron la carta documento. Por otro lado, manifestó que la denunciante no contestó la misiva y que la propietaria retiró el dinero de la reserva al firmar la aceptación de la oferta (v. págs. 51/52 del segundo cuerpo digitalizado). L. M. A., quien aseguró haber sido la titular del inmueble en venta, agregó que había retirado la reserva *cuando le avisaron* (v. págs. 53/54, segundo cuerpo digitalizado).

En síntesis, ante el Colegio el actor no ha logrado exponer una versión consistente de los hechos y en instancia judicial no ha logrado consolidarla. Por lo tanto, no es posible considerar desvirtuada la conclusión del Tribunal de Disciplina, en tanto estimó que el señor C. no condujo la negociación con la corrección propia de su deber profesional (cf. Cap. I, Normativa General, Código de Ética).

El juez revocó la sanción por no haber detectado una falta al acuerdo o una infracción al Código Civil, sin embargo, la medida fue dispuesta justamente debido a los defectos en el texto de la reserva -cuyo alcance se atribuyó a la inmobiliaria, sin controversia- y por los términos de una gestión que el propio magistrado juzgó deficiente, tal como destacó el apelante (v. págs. 51/52, exp. adm. dig. y act. 15652732/20).

IV. No es inusual que -como alegó la señora A.- el futuro comprador de un inmueble primero deba vender su vivienda para capitalizarse y luego tenga un tiempo



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III

C., H. Á. SOBRE IMPUGNACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Número: EXP 35315/2017-0

CUJ: EXP J-01-00064810-4/2017-0

Actuación Nro: 360958/2025

limitado -acordado con el comprador de su propiedad- para encontrar un nuevo hogar. Frente a la posibilidad de hechos semejantes -u otros de igual importancia- la claridad de los pactos, el cumplimiento de los plazos convenidos y la eficacia de las notificaciones se vuelve sumamente relevante.

El Tribunal de Disciplina planteó que el corredor hubiese debido comprometer a la ofertante a presentarse en la inmobiliaria al vencimiento del plazo de aceptación o rechazo de la reserva e informarle que si la respuesta era positiva el dinero sería entregado inmediatamente a la propietaria. Indicó que -frente a la ausencia de dichas cláusulas- la notificación fehaciente en término era el modo adecuado de proveer al progreso de la operación, proteger los intereses de ambas y prevenir el conflicto.

La vaguedad de la reserva subordinó el desarrollo de la operación a la sintonía entre los intervinientes, en un grado que si fuese común desdibujaría la necesidad del corretaje.

La señora A. aseguró que tanto el día 30 como luego se comunicó con la inmobiliaria y le dijeron que la propietaria no había prestado conformidad a la oferta. El señor C. negó haber podido hablar con la señora A., más tarde afirmó haberlo hecho y finalmente insistió en que no se habían podido contactar por vía telefónica, aunque no explicó por qué remitió una carta documento si ya se había comunicado telefónicamente y no consideraba precisa una notificación fehaciente, ni justificó por qué se demoró hasta el lunes 30 de marzo para remitir la carta documento si las conversaciones no sucedieron y hubiese podido hacerlo el miércoles 25. Tampoco se acompañaron constancias de las supuestas llamadas telefónicas ni se explicó por qué no se remitió un correo electrónico a la ofertante. Y si bien las declaraciones y constancias coinciden en que el dinero de la reserva habría sido retirado por la propietaria, las

contradicciones del actor en relación con las circunstancias de la entrega respaldan las dudas del Consejo Directivo acerca de la autenticidad de la “conformidad de venta”.

Ciertamente hay una discordancia entre la conclusión del Tribunal de Disciplina acerca del destino del dinero de la reserva y la interpretación del Consejo Directivo, pero ambos coinciden en que la injustificada demora del corredor en notificar la aceptación de la oferta afectó el progreso de la operación y en que no se habían dado las condiciones para que el señor C. dispusiera del dinero. Por lo demás, la sanción fue establecida por el Tribunal de Disciplina a partir de una interpretación de los hechos que coincide con una de las versiones expuestas por la parte actora y concuerda con los testimonios obrantes en la causa.

Un corredor es quien intermedia entre la oferta y la demanda en negocios inmobiliarios ajenos, mediante actos que tienen por objeto conseguir su materialización y, por lo tanto, debe proponer los negocios con exactitud y claridad (cf. arts. 2 y 10, inc. 5, Ley 2340). En este contexto, incluso si la actuación del corredor pudiese considerarse acorde a la normativa civil, ha sido éticamente reprochable y por eso se lo ha sancionado.

V. Tal como surge de la resolución del Tribunal de Disciplina, la sanción fue dispuesta de acuerdo a la relación del imputado con los hechos y tras estimar la gravedad de la falta, es decir, habiéndose considerado los antecedentes del caso se estableció su graduación dentro de los parámetros legales (cf. art. 43, Ley 2340).

En consecuencia, entiendo que corresponde hacer lugar al recurso de la parte demandada y revocar la sentencia apelada, con costas de ambas instancias al actor, por aplicación del principio general que rige la materia (cf. art. 64, CCAyT).

A la primera cuestión planteada, el Dr. HORACIO G. A. CORTI dijo:

I. Adhiero, en lo sustancial, a los considerandos I, III, IV y V, salvo en lo atinente a las costas, del voto de la Dra. Seijas.

II. La ley 2340 crea en su art. 17 el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CUCICBA), el que tendrá a cargo y controlará el ejercicio de la profesión y la actividad del corretaje, así como el otorgamiento y control de las matrículas en la CABA (art. 18), tratándose de una persona de derecho público no



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA III

C., H. Á. SOBRE IMPUGNACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Número: EXP 35315/2017-0

CUJ: EXP J-01-00064810-4/2017-0

Actuación Nro: 360958/2025

estatal (art. 4 y 19), con potestades disciplinarias sobre los matriculados, quienes deberán acatar el cumplimiento de los deberes y obligaciones fijados en la ley y su reglamentación (art. 20).

El CUCICBA forma parte de los denominados “colegios” o “consejos profesionales”, definidos como “personas jurídicas públicas no estatales que agrupan y representan a quienes ejercen una misma profesión en un determinado ámbito territorial, a las cuales el Estado ha delegado importantes funciones como el control de la matrícula y del cumplimiento de las normas éticas de la actividad” (Sesín, Domingo Juan; *Los colegios profesionales: régimen jurídico público*, Rubinzal-Culzoni, 2012, p. 9).

El legislador, al crear, en este caso, el CUCICBA le otorgó un estatus o entidad jurídica a este agrupamiento de profesionales con la intención de que autorregulen su actividad. Es decir, le concedió potestades (en este caso, disciplinarias) sobre los profesionales de la rama a efectos de lograr el correcto o adecuado ejercicio del corretaje o intermediación inmobiliaria.

Esta autorregulación, conforme el criterio de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, resulta acertada ya que sus miembros se encontrarían en mejores condiciones de controlar a sus pares, a efectos de conservar y proteger el prestigio de la profesión de la que son parte (*Fallos 237:397*).

Es por ello que los órganos llamados a ejercer el control jurisdiccional sobre la actuación de estos entes deben intervenir de forma limitada o excepcional, cuando, por ej., se esté frente a actos manifiestamente arbitrarios o irrazonables, donde la afectación de garantías constitucionales (tales como la no discriminación o el debido proceso adjetivo) resulte igual de manifiesta.

En todo caso, cabe reconocerle a estos entes el margen de autonomía que el legislador les ha otorgado con relación al análisis y valoración de la conducta desplegada por los profesionales sometidos a su control disciplinario (Fallos 314:1251, entre otros).

III. En atención a la singularidad del caso, corresponde imponer las costas de ambas instancias en el orden causado (art. 64, párrafo 2° CCAyT).

Así dejo expresado mi voto.

A la primera cuestión planteada, el Dr. HUGO R. ZULETA dijo:

Adhiero al voto de Gabriela Seijas.

Por lo expuesto, por mayoría, **SE RESUELVE:** **1.** hacer lugar al recurso de la parte demandada; **2.** revocar la sentencia apelada; **3.** imponer las costas de ambas instancias al actor (cf. art. 64, CCAyT).

Notifíquese a las partes y al fiscal ante la Cámara. Oportunamente, devuélvase.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires

JUZGADO N°10|EXP:35315/2017-0 CUIJ J-01-00064810-4/2017-0|ACT 360958/2025

Protocolo N° 199/2025

FIRMADO DIGITALMENTE 14/03/2025 16:53



SEIJAS Gabriela
JUEZ/A DE CÁMARA
CÁMARA DE
APELACIONES EN LO
CATyRC - SALA III



CORTI Horacio
Guillermo Aníbal
JUEZ/A DE CÁMARA
CÁMARA DE
APELACIONES EN LO
CATyRC - SALA III



ZULETA Hugo Ricardo
JUEZ/A DE CÁMARA
CÁMARA DE
APELACIONES EN LO
CATyRC - SALA III