

Reg.: A y S t 294 p 363/383. En la ciudad de Santa Fe, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve se reunieron en acuerdo los señores Ministros de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia, doctores Daniel Aníbal Erbetta, Roberto Héctor Falistocco, Mario Luis Netri y Eduardo Guillermo Spuler, con la integración de los señores Jueces de Cámara doctores Alfredo Ivaldi Artacho y Carlos Damián Renna, bajo la presidencia de su titular doctora María Angélica Gastaldi, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados "HÖGNER, CAROLINE - RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD EN CARPETA JUDICIAL: 'HÖGNER, CAROLINE S/ PLANTEO DE INCONSTITUCIONALIDAD ART. 47 LEY 10.160 Y APELACIÓN DE RESOLUCIÓN DEL 15/6/15 TRIBUNAL DE DISCIPLINA Y ÉTICA PROFESIONAL DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE 1° CIRCUNSCRIPCIÓN' - (EXPTE. 14/13 - CUIJ N° 21-07005363-9) sobre RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD" (EXPTE. C.S.J. CUIJ N°: 21-00511844-9). Se resolvió someter a decisión las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿es admisible el recurso interpuesto? SEGUNDA: en su caso, ¿es procedente? TERCERA: en consecuencia, ¿qué resolución corresponde dictar?

Asimismo, se emitieron los votos en el orden que realizaron el estudio de la causa, o sea, doctores: Netri, Gastaldi, Erbetta, Spuler, Falistocco, Ivaldi Artacho y Renna. A la primera cuestión, el señor Ministro doctor Netri dijo: 1. Mediante resolución del 13 de marzo de 2018 (registrada en A. y S. T. 281, págs. 248/251), esta Corte admitió la queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por Caroline Högner contra el auto 254 de fecha 11 de abril de 2017, dictado por el Tribunal pluripersonal del Colegio de Cámara de Apelaciones en lo Penal de la Primera Circunscripción, por entender, en una apreciación mínima y provisoria propia de aquel estadio, que la postulación de la compareciente contaba "prima facie" con suficiente asidero en las constancias de la causa e importaba articular con seriedad planteos que podían configurar hipótesis de arbitrariedad con idoneidad suficiente para operar la apertura de esta instancia extraordinaria. En este nuevo examen de admisibilidad acorde a lo prescripto por el artículo 11 de la ley 7055, he de rectificar aquella conclusión provisoria, en el entendimiento de que el recurso de inconstitucionalidad incoado debe ser declarado inadmisibile. Ello al comprobar ahora, con los autos principales a la vista y oído el señor Procurador General, que las causales de descalificación invocadas por la recurrente no guardan conexión con la realidad del caso y trasuntan en verdad su mera discrepancia con la solución brindada por los Sentenciantes -en ejercicio de funciones propias- sobre cuestiones de hecho, prueba, derecho común, procesal y público local; materias que en principio escapan al restringido ámbito previsto normativamente para el control de constitucionalidad de sentencias que compete a esta Corte, salvo excepcionales supuestos de arbitrariedad en relación directa con lo decidido que, a mi juicio, no concurren en la especie. Voto, pues, por la negativa. A la misma cuestión, la señora Presidenta doctora Gastaldi dijo: Mediante pronunciamiento de fecha 29 de agosto de 2017 el Tribunal Pluripersonal del Colegio de Cámara de Apelaciones en lo Penal de la Primera Circunscripción resolvió denegar la concesión del recurso de inconstitucionalidad interpuesto, lo que motivó la presentación directa de la impugnante ante esta Sede. Este Cuerpo, a través del fallo registrado en A. y S. T. 281, págs. 248/251, admitió la queja deducida al verificar -desde el análisis mínimo y provisorio que correspondía a ese estadio- que la postulación de la recurrente contaba, "prima facie", con asidero en las constancias de la causa y suponía articular con seriedad planteos que podían configurar hipótesis de arbitrariedad con idoneidad suficiente como para operar la apertura de la instancia extraordinaria intentada. Oído el señor Procurador General, en el nuevo examen de admisibilidad que corresponde efectuar con los principales a la vista de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 11 de la ley 7055, no encuentro razones para apartarme de aquella decisión. Por ello, voto por la afirmativa. A la misma cuestión, el señor Ministro doctor Erbetta dijo: El nuevo examen de admisibilidad que prescribe el artículo 11 de la ley 7055 conduce a rectificar la conclusión a la que arribara al abrir la queja, toda vez que los cuestionamientos de la compareciente -analizados con los principales a la vista- resultan insuficientes en orden a descalificar al pronunciamiento cuestionado desde la óptica constitucional. Es que, estimo que la cuestión debatida no supera la mera discrepancia de la recurrente con la solución adoptada en el caso por el A quo, sin lograr demostrar la configuración en autos de una cuestión constitucional que habilite la apertura de esta instancia extraordinaria. Voto, pues, por la negativa. A la misma cuestión, los señores Ministros doctores Spuler y Falistocco expresaron idéntico fundamento al vertido por la señora Presidenta doctora Gastaldi y votaron en igual sentido. A la misma cuestión, el señor Juez de Cámara doctor Ivaldi Artacho expuso igual fundamento al brindado por el señor Ministro doctor Netri y votó en igual sentido. A la misma cuestión, el señor Juez de Cámara doctor Renna expuso idéntico fundamento al vertido por la señora Presidenta doctora Gastaldi y votó en igual sentido. A la segunda cuestión, el señor Ministro doctor Netri dijo: 1. Debiendo expedirme sobre la procedencia del recurso atento al resultado obtenido al tratar la primera cuestión, estimo conveniente insistir aquí sobre la ausencia de razones suficientes que habiliten el reproche constitucional del fallo impugnado, a la luz de los agravios traídos a consideración de este Cuerpo. 2. De las constancias de autos surge lo siguiente: 2.1. Por resolución de fecha 15 de junio de 2015, el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe -Primera Circunscripción- impuso la sanción de suspensión por ocho meses a la corredora inmobiliaria Caroline Högner, al hallar demostrado que ésta había quebrantado las prohibiciones establecidas en el

artículo 14, inciso 1°, de la ley 13154 y en el artículo 14 del Código de Ética Profesional. Para así decidir, puntualizó ante todo que el mero hecho de que la sociedad de corretaje integrada por Högner -Asesores Inmobiliarios del Litoral S.R.L.- ya hubiese estado en funcionamiento con anterioridad a la sanción de la ley 13154, no le otorgaba un derecho adquirido para seguir ejerciendo el corretaje inmobiliario mediante una modalidad no adecuada a los nuevos parámetros que vino a imponer la citada normativa reglamentaria de dicha actividad profesional. A continuación señaló que la labor del corredor inmobiliario es eminentemente personal e indelegable; y que tal aseveración resulta compatible con la existencia de sociedades que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, siempre que, conforme lo exige la ley, cuenten entre sus socios con un corredor inmobiliario; como asimismo que es coherente aceptar la existencia de trabajadores que, en relación de dependencia con el corredor, lo asistan en las tareas propias de éste, toda vez que las labores realizadas por los aquéllos son atribuibles al empleador. Pero que, en el caso, quienes colaboran con Asesores Inmobiliarios del Litoral S.R.L. promoviendo operaciones inmobiliarias al amparo de su franquicia "Re/Max Litoral" y autodenominándose "agentes", no son empleados de aquélla sino que se trata de trabajadores autónomos cuyo desempeño, por cuenta propia y al margen de la colegiación impuesta por la ley 13154, no resulta jurídicamente imputable a la corredora matriculada en quien se referencian ni a la sociedad que ésta integra. De tal modo -concluyó- el Colegio profesional no puede ejercer sobre dichos "agentes" su función fiscalizadora, tornándose incompatible su actividad con las normas legales y éticas que rigen el corretaje inmobiliario; verificándose así una falta ética de Högner, al permitir el uso de su nombre o crédito profesional para facilitar, hacer posible o encubrir el ejercicio ilegal de la profesión por parte de personas no habilitadas por la ley.

2.2. El decisorio fue impugnado por la profesional por la vía establecida en el artículo 47 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. A su turno, el Tribunal pluripersonal del Colegio de Cámara de Apelaciones en lo Penal de esta ciudad, mediante resolución 254 del 11 de abril de 2017, resolvió -por mayoría- confirmar parcialmente la resolución del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, manteniendo la aplicación de una sanción mas reduciéndola al mínimo legal, de apercibimiento público a través de un periódico local a cargo de la sancionada (art. 45, inc. 1°, ley 13154); esto último teniendo en consideración que la corredora Högner carecía de antecedentes disciplinarios y atendiendo también al hecho de que el formato de negocios en cuestión venía siendo utilizado por Asesores Inmobiliarios del Litoral S.R.L. con anterioridad a la vigencia de la ley prohibitiva, aparte de señalar que el Tribunal disciplinario no había brindado fundamentación suficiente en orden a calificar la falta como grave.

2.3. Contra el pronunciamiento del Colegio de Cámara de Apelaciones en lo Penal interpone la sancionada recurso de inconstitucionalidad. Afirma que en el caso se ha visto afectado su derecho constitucional a un debido proceso, por cuanto el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional asumió el rol de investigador y acusador y, a la vez, de juzgador de la infracción imputada, en violación a la garantía del juez natural e imparcial y de la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en las causas "Dieser-Fraticelli" y "Llerena". Asimismo -continúa- porque dicho Tribunal dispuso una serie de diligencias investigativas a modo de "instrucción sumarial" -en las que posteriormente sustentó la sanción- sin haber brindado intervención a la supuesta infractora en esa etapa del procedimiento, vedándole toda posibilidad de control o de audiencia, vulnerándose así los principios de bilateralidad y contradicción, colocándola en estado de indefensión y viciando de ilegalidad a la prueba así obtenida. Añade que todo ello puso en evidencia la animosidad del Colegio de Corredores Inmobiliarios contra la marca "Re/Max", contra el modelo de negocios de su titular Re/Max Argentina S.R.L. y contra los franquiciados de ésta. Sostiene la impugnante que dichos planteos fueron puestos a consideración de la Alzada y abordados por ésta de manera superficial, toda vez que -expresa- el A quo no ha reparado que los miembros del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional se hallaban personalmente interesados en el resultado del caso, por competir con aquélla en el mercado de bienes raíces, lo que inficionaba todo el proceso; haciéndose la hostilidad más patente aún -continúa- con la magnitud de la sanción aplicada en su oportunidad por el Tribunal disciplinario. Por otra parte, expresa que la Alzada ha desestimado agravios decisivos, vinculados a la alegada afectación de sus derechos adquiridos, sin brindar fundamentación suficiente o con argumentación meramente dogmática. Al respecto relata que, con anterioridad a la sanción de la ley 13154 y a la creación del Colegio de Corredores, junto con la sociedad que integra -Asesores Inmobiliarios del Litoral S.R.L.- venía ejerciendo el corretaje de acuerdo con el "formato" o modelo de negocios de la franquicia "Remax", bajo licencia otorgada por Re/Max Argentina S.R.L., valiéndose de "agentes" o colaboradores sin relación de dependencia para el logro de sus objetivos y habiendo cumplido en aquel entonces con todos los recaudos necesarios para la obtención de las habilitaciones comerciales respectivas; de tal modo -asevera- habría quedado incorporado a su patrimonio un derecho a ejercer una actividad lícita que no podría venir a ser afectado por una norma posterior. Por tanto -prosigue- la sobrevenida ley 13154, regulatoria de la intermediación en la negociación inmobiliaria, en cuanto establece ciertas restricciones para acceder a la habilitación profesional -exigiendo determinadas condiciones personales-, o bien al imponer -en la interpretación, según dice, del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional convalidada por la Alzada- un determinado tipo de relación societaria o laboral para quienes colaboran con los corredores matriculados dentro de una estructura empresarial -excluyendo de tal modo la

vinculación mediante contratos de locación de servicios-, devendría inconstitucional por cercenar irrazonablemente sus derechos a ejercer toda industria lícita y de propiedad, además de distorsionar la competencia comercial y el libre acceso a los mercados. Proclama que ni la ley nacional 25028 ni el Código Civil y Comercial de la Nación imponen al corretaje limitaciones como las que, a su entender, el Colegio de Corredores Inmobiliarios y su Tribunal de Disciplina y Ética Profesional pretenden extraer de la ley 13154 mediante una exégesis forzada de la misma, lesiva de sus derechos fundamentales. A su vez, le achaca al Tribunal a quo contradicción con las constancias de autos, al no existir en las actuaciones -dice- prueba alguna acerca de la infracción imputada en los términos del artículo 14, inciso 1º, de la ley 13154, ni de violación alguna al Código de Ética del Colegio. Sobre el particular remarca la recurrente que de ninguno de los elementos aportados se desprendería que, en su condición de corredora inmobiliaria matriculada, hubiese permitido que su nombre fuera utilizado por personas no matriculadas para ejercer actos de corretaje por cuenta propia, ni que hubiese facilitado, posibilitado o encubierto el ejercicio ilegal de la profesión sin título habilitante; entiende que no se halla configurada la acción prevista en el tipo infraccional, al que le asigna naturaleza penal, toda vez que -arguye- no se ha probado acto de corretaje alguno por parte de personas no habilitadas, no bastando -añade- la mera posibilidad de su ejercicio; y aduce que tampoco hay culpabilidad, desde que no medió desobediencia consciente y voluntaria de la ley, por lo cual tampoco podría haber sanción. Precisa que no surge de las constancias de autos que los colaboradores o "agentes" que operan para Asesores Inmobiliarios del Litoral S.R.L. -autorizada por el Colegio de Corredores Inmobiliarios- hubiesen ejercido por sí y para sí actos de corretaje; afirma que los actos tales como ofertas de compra a vendedores para su consideración, acuerdos de compra, contratos y precontratos, firma de documentos, supervisión de entrega de fondos, reuniones con clientes, etcétera, son realizados o supervisados por los corredores matriculados integrantes de la sociedad, como en cualquier inmobiliaria; que la promoción no la hacen los colaboradores o "agentes" por su propia cuenta, sino en el marco de un sitio de internet perteneciente a la institución; y que así como en cualquier inmobiliaria un cliente podría ser atendido por un empleado, en el modelo "Remax" será atendido por un colaborador llamado "agente", denominación ésta que -asevera- era utilizada mucho antes de la entrada en vigencia de la ley 13154 que equiparó dicho término al de "corredor"; destaca que toda la operatoria se realiza con intervención del profesional matriculado que intermedia y concluye las operaciones, mientras que el denominado "agente" o gestor comercial no suscribe documento alguno. Reprocha, en definitiva, que el pronunciamiento confirmatorio de la sanción aplicada se sustenta en prueba inexistente de la infracción. Finalmente insiste con que el Colegio de Corredores Inmobiliarios no tiene la potestad de imponer a las personas y sociedades autorizadas para ejercer el corretaje una modalidad especial de contratación; al respecto, sugiere que en la resolución atacada subyace la exigencia -sin ninguna base legal- de que, tratándose de corredores o sociedades de corretaje que actúan por intermedio de "colaboradores", éstos se hallen en relación de dependencia laboral o revistan el carácter de socios.

2.4. El Colegio de Cámara de Apelaciones en lo Penal denegó la concesión del remedio extraordinario interpuesto, lo que motivó la presentación directa de la impugnante ante esta Corte, logrando por esa vía el acceso a esta instancia excepcional, tal como se mencionó al tratar la cuestión anterior.

3. Pues bien, el estudio del expediente me convence de la inexistencia de las afectaciones constitucionales denunciadas.

3.1. En primer lugar, no resulta atendible el reproche relacionado con la invocada violación a la garantía de imparcialidad ínsita en el reglamento disciplinario del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe -Primera Circunscripción-, en punto al procedimiento para el juzgamiento de las faltas éticas cometidas por sus miembros en el ejercicio de su profesión -concretamente, la supuesta parcialidad del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional al ser el mismo órgano encargado de tramitar la instrucción del sumario y de juzgar la existencia de la infracción-. Al respecto no es ocioso resaltar aquí -tal como lo hiciera este Cuerpo al decidir la causa "Morelli" (A. y S., T. 272, págs. 412/415)- que no cualquier intervención funcional de un magistrado lo hace incurrir en "temor de parcialidad", afectando irremediablemente su jurisdicción. Por el contrario, en los precedentes emanados del máximo Tribunal de la Nación y de los Tribunales europeo e interamericano de Derechos Humanos, siempre se alude a un "fundado temor", a una "duda razonable", a "dudas legítimas", "razones legítimas", a una "desconfianza justificada" o una "sospecha ... según una valoración razonable", fórmulas que imponen la necesidad de apreciar la seriedad de los motivos esgrimidos por el impugnante (A. y S. T. 229, pág. 289). Y en autos, el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, durante la etapa preliminar del juicio disciplinario, se limitó a tener por iniciado el sumario impulsado por el Directorio del Colegio y a ordenar la producción de la prueba propuesta por su Presidente y su Secretario, estableciendo la manera de diligenciarla; citar a la profesional denunciada para comparecer, para contestar la denuncia y para ofrecer la prueba pertinente para su descargo; recibir los escritos de comparecencia y descargo, de alegato, y la documentación acompañada por la interesada. Esa actividad funcional previa al dictado de la resolución, no implicó un examen de mérito sobre la prueba ni mucho menos una tarea investigativa que justifique considerar afectada su imparcialidad, aun bajo los parámetros jurisprudenciales citados por la impugnante en su memorial recursivo. De hecho, en el propio fallo "Llerena" que menciona la recurrente se desprende que "habría que verificar en cada caso concreto si la actuación del juez en la etapa preparatoria demostró signos claros

que pudieran generar en el imputado dudas razonables acerca de su neutralidad frente al caso"; y que "las manifestaciones oficiales de un juez en el procedimiento preliminar solo justifican su exclusión cuando ha hecho afirmaciones relevantes para la cuestión fáctica y de culpabilidad" (Fallos:328:1491). Desde tales coordenadas se advierte que la postulación de la recurrente sobre el particular no es más que un intento de reapertura del debate sobre un planteo ya desestimado por la Alzada, sin que se alcance a demostrar la arbitrariedad endilgada en tanto no se verifica soslayamiento alguno de posibles puntos de sustento objetivos que condujeran a albergar dudas en torno a la imparcialidad del Tribunal interviniente, ni su eventual decisividad para la suerte del litigio. Por otra parte, tampoco logra la impugnante acreditar la alegada violación del derecho de defensa en que habría incurrido el Tribunal disciplinario durante la etapa instructoria en la tarea de recolección probatoria y que, según sus dichos, habría convalidado el Tribunal de apelaciones. Es menester señalar que la garantía de la defensa en juicio requiere que la acusada sea oída y se le dé ocasión de hacer valer sus medios de defensa en la oportunidad y forma prevista por las leyes y reglamentos de procedimiento (Fallos:297:134; 298:308; 300:93; 301:410, entre otros); y, en el caso, la compareciente no demuestra que en sede disciplinaria se hubiese visto impedida de presentar su descargo, ni de la oportunidad de ofrecer la prueba de que pudiera haberse valido en relación a los hechos que le fueron atribuidos, ni de presentar sus propias conclusiones respecto del mérito de las probanzas producidas, o de recurrir por vía judicial la resolución que le resultó adversa, donde fue cabalmente oída llegando incluso a admitirse la producción de prueba denegada en la instancia anterior.

3.2. En lo tocante al cuestionamiento dirigido contra la validez de la ley 13154 -por vulnerar, al decir de la recurrente, su derecho adquirido a ejercer el corretaje de la manera en que ya lo venía haciendo-, se aprecia que la vaga y desdibujada postulación de la presentante no constituye un planteo mínimamente serio y fundado que persuada acerca de la posible existencia de una cuestión federal. En tal sentido, se erige con todo vigor la jurisprudencia de este Tribunal -en consonancia con la Corte nacional- que establece que tachar de inconstitucional una ley impone la carga de fundamentar detallada y exhaustivamente la impugnación (vid. A. y S., T. 191, pág. 267; T. 212, pág. 469; entre otros); por lo que la declaración de inconstitucionalidad requiere no solo el aserto de que la norma cuestionada es violatoria de normas de jerarquía superior, sino también la demostración en concreto de que ello se configura en el caso. También es oportuno recordar que la regulación del desempeño de las distintas actividades profesionales es una manifestación del poder de policía que se reconoce, en principio, reservado a las provincias (Bidart Campos, "Derecho Constitucional", Ediar, 1995, T. I, págs. 733/735); en nuestra provincia esa potestad se ha ejercido a través de la creación por ley de Colegios Profesionales, con la consecuente reglamentación y fijación de las condiciones de admisibilidad de los colegiados, del control de la matrícula y del ejercicio del poder disciplinario. A lo dicho cabe agregar lo también señalado por el Máximo Tribunal nacional, en cuanto a que el control de constitucionalidad no incluye el examen de conveniencia o acierto del criterio adoptado por los restantes poderes (Fallos:328:91). Dentro de ese esquema se inserta la ley 13154, que vino a regular en el ámbito provincial los requisitos que deben cumplimentar quienes ejerzan profesionalmente el corretaje inmobiliario -en armonía con lo dispuesto por la ley nacional 20266, modificada por ley 25028-. Y en ese contexto, el argumento esbozado por la recurrente según el cual el nuevo régimen legal no podría afectar las modalidades con las que ya venía ejerciendo profesionalmente el corretaje bajo la normativa anterior, resulta contrario a la doctrina de la Corte nacional según la cual nadie tiene un derecho adquirido al mantenimiento de un régimen jurídico (Fallos:267:247; 308:199, entre muchos otros). A la luz de tales pautas, lo resuelto por el Colegio de Cámara de Apelaciones en lo Penal no aparece con la arbitrariedad aducida por la impugnante, desde que ésta con sus genéricos argumentos no consigue demostrar que, en verdad, dicho pronunciamiento se base en una norma legal -la ley 13154- que en el caso atente de manera indudable contra derechos consagrados por la Constitución.

3.3. Los restantes achaques de apartamiento de la ley y de las constancias de autos dirigidos contra el pronunciamiento mayoritario de la Alzada -por confirmar una sanción sin sustento en prueba suficiente de la infracción y por exigir sin base legal un determinado tipo de relación jurídica para quienes colaboran con los corredores matriculados-, solo evidencian el simple disenso de la recurrente con el criterio expuesto por el A quo en la valoración e interpretación de las cuestiones fácticas y jurídicas del caso, lo que no configura cuestión constitucional en los términos del artículo 1 de la ley 7055. En efecto, corresponde poner de relieve que, a tenor de la ley provincial 13154 -en línea con la ley nacional 25028-, para ejercer la actividad de agente o corredor inmobiliario -definida como la intermediación, en forma habitual y onerosa, entre la oferta y la demanda en negocios inmobiliarios ajenos de administración o disposición, mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización (art. 2)- se requiere estar habilitado conforme las disposiciones de la misma ley -contando, en especial, con título habilitante o calidad de idóneo reconocida- e inscripto en la matrícula a cargo del Colegio de Corredores Inmobiliarios (art. 3); se encuentran expresamente permitidas las sociedades que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, a las que se les exige que cuenten entre sus socios con un corredor inmobiliario, quien será el responsable en forma personal en los términos de la citada ley (art. 9). Como contrapartida, la ley establece que las personas no matriculadas no pueden ejercer con habitualidad actos de corretaje o intermediación inmobiliaria; a la vez que se halla prohibido a los corredores o

agentes inmobiliarios el permitir en forma expresa o tácita que su nombre sea utilizado por personas no matriculadas para ejercer actos de corretaje (art. 14, inc. 1°); siendo deber del Colegio profesional, como ente encargado de vigilar el cumplimiento de las leyes que regulan la profesión y de velar por el decoro y ética profesional ejerciendo la potestad disciplinaria sobre sus matriculados (art. 20, incs. 11 y 12), el de denunciar ante la autoridad competente todo ejercicio ilegal de la actividad (art. 16). En similar sentido, el Código de Ética Profesional aprobado -en virtud de delegación legal- por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe -Primera Circunscripción- califica como falta grave, pasible de cancelación de la matrícula, la cometida por el corredor inmobiliario que permita el uso de su nombre o crédito profesional para facilitar, hacer posible o encubrir el ejercicio ilegal de la profesión a personas sin título habilitante o impedidas de hacerlo por inhabilitación, sanción disciplinaria o incompatibilidad; de igual modo, dicho Código prohíbe a los colegiados la concertación de negocios inmobiliarios con personas que no posean matrícula profesional vigente, ni la participación con ellas de sus honorarios profesionales (art. 14). En ese marco normativo, la Alzada -asumiendo el control judicial sobre la actividad materialmente jurisdiccional a cargo de Colegios Profesionales que por delegación del poder de policía estatal ejercen funciones públicas, con arreglo al procedimiento recursivo previsto en el artículo 47 de la L.O.P.J.- comenzó por definir, a través de los votos que hicieron mayoría y con ajuste a la doctrina receptada por esta Corte a partir del precedente "Rodríguez" (A. y S. T. 158, pág. 288), la especificidad o particularidad del ámbito de la responsabilidad ética, el cual no obstante su naturaleza punitiva, se encuentra diferenciado del campo de la responsabilidad penal en diversos aspectos, entre otros, por la relajación, amplitud, apertura, o elasticidad que necesariamente debe aceptarse en la descripción de las conductas reprochables y punibles desde el plano ético y profesional, donde el principio del "nullum crimen nulla poena sine lege previa" no presenta la rigurosidad que debe tener en materia penal. Y bajo esa óptica el Tribunal a quo ponderó que las capturas de pantalla del sitio de internet correspondiente a la franquicia "Re/Max Litoral" -perteneciente a la sociedad de corretaje Asesores Inmobiliarios del Litoral S.R.L., integrada por Högner-, mostraban a un grupo de personas con sus fotografías y datos personales más la mención de la marca "Remax" y especialmente de la corredora Högner con su número de matrícula; puntualizó que dichas personas aparecían como promotores de venta de inmuebles, asumiendo actividades de intermediación y publicidad -reservadas por la ley a los corredores inmobiliarios (arts. 11, inc. 1° y 13, ley 13154)- e invocando a la matriculada Högner como la profesional para quien operaban; añadió que ello se veía corroborado por el testimonio de María Pía Bruno, al surgir de sus dichos que la mayor parte de la tarea propia y exclusiva de Högner era realizada por los componentes de su grupo; coincidió con el Tribunal disciplinario en cuanto a que estos últimos, al asumir la actividad de intermediación actuando por cuenta propia con la sola invocación de la corredora habilitada, no podían ser equiparados a los empleados de empresas inmobiliarias, quienes -precisó- no captan clientes ni actúan personalmente como comitentes; acotó que de las mismas capturas de pantalla se desprendía, además, que los integrantes del equipo de Högner se autodenominaban "agentes" a pesar de carecer de habilitación profesional para actuar como agentes inmobiliarios; para finalmente concluir que todos esos datos llevaban a la convicción de que la corredora Högner había cometido la infracción prevista en el artículo 14, inciso 1°, de la ley 13154. Echa de verse entonces que las cuestiones en danza han sido resueltas por la Alzada con fundamentos de hecho y de derecho suficientes, conformando un decisorio no disociado de las exigencias que el ordenamiento jurídico fundamental impone para el dictado de una sentencia válida; sin que pueda considerarse que las tachas de arbitrariedad fáctica y normativa articuladas por la recurrente -que se presentan más bien como alegatos o agravios propios de instancias ordinarias, representando una mera reiteración de razones ya expresadas- consigan desmerecer, desde la perspectiva constitucional, el criterio expresado en el pronunciamiento impugnado. En especial, la argumentación de la impugnante de que en autos no existiría prueba alguna sobre actos de corretaje efectivamente realizados por alguno de los integrantes de su equipo, y que en función del principio de tipicidad no bastaría la mera posibilidad de su ejercicio para la aplicación de una sanción, no trasunta otra cosa que su empeño en hacer prevalecer su particular enfoque, opuesto al sostenido por los Magistrados, en cuanto a cómo deberían calificarse jurídicamente los hechos y actos -comprobados por el Tribunal disciplinario y confirmados por el A quo- de publicación, intermediación y promoción en línea de negocios inmobiliarios ajenos, llevados a cabo personalmente por terceros no matriculados referenciándose en aquélla y con su respaldo; mas sin esforzarse por demostrar que, al respecto, el criterio sostenido por los Judicantes en la valoración e interpretación de los hechos del caso y de las normas legales y principios deontológicos en juego exceda los límites de razonabilidad y logicidad tolerables, o que otra solución se hubiese impuesto necesariamente en autos. Puntualmente, la alegación de la recurrente de que sus colaboradores no llegarían a realizar verdaderos actos de corretaje por cuanto su actividad no abarcaría la conclusión de las operaciones que promueven -lo cual quedaría a cargo de la profesional matriculada- cae por su propio peso: precisamente, la incumbencia propia de los corredores consiste en buscar interesados en contratar, aproximar sus voluntades y procurar el acuerdo entre los mismos, dejando que éstos concluyan directa y personalmente el negocio: los corredores no concluyen los contratos que interesan a sus clientes, sino que se limitan a promoverlos o

facilitarlos (v., por todos, Fontanarrosa, Rodolfo O., "Derecho Comercial Argentino [Parte General]", 3ra. ed., Zavalía, 1967, pág. 504/505; arg. art. 34, inc. a, decreto-ley 20266/73 -según ley 25028-, arts. 1345 y ss. Cód. Civ. y Com., y art. 2 ley 13154). A mayor abundamiento, el susodicho planteo de arbitrariedad fáctica en torno a la prueba de efectivos actos de corretaje, tal como ha sido traído ante estos estrados, carece de fundamentación suficiente en torno a la "decisividad" contemplada por el artículo 1, último párrafo, de la ley 7055. Es que, amén de la mentada carga de indeterminación que preside la descripción de infracciones en materia deontológica, e incluso desde el punto de vista propio de la dogmática penal, bien podría tolerarse como una exégesis aceptable u opinable de la normativa aplicable tal como está legislada -dentro del abanico de posibilidades razonables que ella brinda- que la acción típica atribuida a Högner consistiera en haber permitido el uso de su nombre o crédito profesional por personas sin título habilitante o no matriculadas, sin que resultara necesario para la consumación que la autora hubiere logrado la ultrafinalidad que, como "dolo específico" o como "elemento subjetivo distinto del dolo", exigiría el tipo infraccional -esto es, facilitar, hacer posible o encubrir el ejercicio ilegal de la profesión, o bien, la realización de actos de corretaje por parte de esos terceros-, bastando con que hubiese ejecutado aquella acción típica contenida en la figura, con dicho propósito, aunque independientemente de su concreción -y por ende, de la prueba de este extremo-; circunstancia que termina por desvanecer y restarle toda decisividad a la causal descalificante enunciada. Por lo demás, con los achaques de arbitrariedad normativa -por imponer sin base legal, al decir de la recurrente, un determinado tipo de relación laboral o societaria para quienes colaboran con los corredores o con las sociedades de corretaje-, la interesada -trazando un supuesto paralelismo entre sus "agentes" por un lado y los empleados de los corredores o bien los componentes societarios por el otro- no se hace debidamente cargo de las consecuencias lógicas que, en el razonamiento de los Sentenciantes, pueden inferirse a partir de la caracterización de la actividad profesional de corretaje inmobiliario como eminentemente personal e indelegable; y que se traducen en la diversidad de efectos jurídicos asignados a la admitida actuación por sí de los aludidos colaboradores o promotores de negocios, frente a los hechos de los dependientes -en cuanto resultan imputables al principal- y de los órganos societarios -que se reputan realizados por el propio ente-. En tales condiciones, con el pretendido encuadramiento de la actividad de dichos promotores bajo la figura del contrato de locación de servicios, la recurrente no logra persuadir que esa postulada cobertura contractual pueda revestir alguna entidad como para borrar la "tipicidad" de la conducta enrostrada, desde que no se detecta que ambas proposiciones resulten incompatibles entre sí. 3.4. En suma y conforme a las consideraciones efectuadas, entiendo que la sentencia impugnada tiene motivación suficiente en los términos del artículo 95 de la Carta Magna provincial y, por ende, no puede afirmarse que no reúna las condiciones mínimas necesarias para satisfacer el derecho a la jurisdicción con el alcance que resulta del artículo 1, inciso 3°, de la ley 7055. Voto, pues, por la negativa. A la misma cuestión, la señora Presidenta doctora Gastaldi dijo: De la lectura del fallo atacado, en confrontación con la totalidad de las constancias de la causa, se evidencia que lleva razón la recurrente en su invocación de arbitrariedad cuando alega haberse decidido la cuestión mediante una interpretación irrazonable de la normativa aplicable y con desenfoque del marco fáctico del caso. Es que solo partiendo de una apreciación desmarcada de la realidad del "sub lite" podría colegirse con base en las constancias agregadas a fojas 23/62 que la impugnante facilitó el ejercicio ilegal del corretaje inmobiliario a personas no matriculadas. Pues no pasa desapercibido que en tales publicaciones, que se advierten hechas por la inmobiliaria con una finalidad de captación y publicidad, aparece en todos los casos el nombre de la corredora inmobiliaria matriculada como responsable de cada operación. Y los denominados "agentes" figuran solo como contactos. De allí que asiste razón a la impugnante al reprochar arbitrariedad a lo decidido en cuanto se afirma que esas publicaciones constituyen "operatorias reservadas exclusivamente a quienes ejercen la actividad profesional de corredor inmobiliario" (v. f. 188v.) desde que, por el contrario, avalarían en todo caso que la actividad ofrecida de los agentes resultaría "por cuenta o en interés de la corredora matriculada". Surge incluso de la testimonial considerada relevante por la Alzada que, una vez captados los clientes, éstos eran derivados y atendidos por la corredora inmobiliaria para concluir los negocios. A lo que debe agregarse que, tal como lo apunta la compareciente en su escrito recursivo, no obran incorporadas otras pruebas relevantes para demostrar la realización de concretos actos de intermediación y conclusión de negocios llevados efectivamente a cabo por alguno de los mencionados agentes. En tal sentido, coincido en lo sustancial con lo aseverado por la Vocal disidente, quien puso de relieve que de lo que se trata es de una forma distinta de organización de la comercialización, que quizás pueda verse como diferente de otras modalidades ya establecidas; pero no se advierte ni se demuestra que por el solo hecho de que los colaboradores sean contratados y no empleados, se configure un fraude o se viole la ley (cfr. f. 192). De lo señalado se colige que, en definitiva, el voto mayoritario de la Alzada otorgó valor probatorio determinante a constancias insuficientes para acreditar el supuesto fundante de la acusación; incurrió en una interpretación irrazonable de la normativa aplicable; y omitió considerar la cuestión decisiva, consistente en analizar si la corredora matriculada había efectivamente permitido la utilización de su nombre para la realización concreta de actos de corretaje por personas no matriculadas. Lo expuesto en precedencia es suficiente para concluir que lo resuelto por el voto que hiciera mayoría en autos no es una derivación razonada del derecho

vigente aplicada a las circunstancias comprobadas de la causa, y por ello resulta innecesario adentrarse en el análisis de los restantes cuestionamientos recursivos vinculados a la garantía constitucional del debido proceso y a la protección de derechos adquiridos. Voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, el señor Ministro doctor Erbetta dijo: 1. Si bien propicié al analizar la primera cuestión la declaración de inadmisibilidad del presente recurso de inconstitucionalidad, atento al resultado obtenido en su tratamiento, debo ahora pronunciarme sobre la procedencia de la vía. Y en esa tarea, del análisis de los agravios de la compareciente en confrontación con la resolución impugnada, surge que los cuestionamientos -tal como han sido formulados- resultan insuficientes para descalificar el razonamiento de la Alzada desde la óptica constitucional. 2. En primer lugar, si bien la presentante invoca lesión a la garantía de imparcialidad y al derecho de defensa, lo cierto es que con sus alegaciones -que son la reiteración de las efectuadas en la apelación y que fueron rechazadas con motivación suficiente- no persuade a esta Corte de su configuración. Ante todo, cabe señalar que el derecho disciplinario tiene funciones tácitas eventualmente penales y, por tanto, las agencias jurídicas deben controlarlo para evitar que impongan penas; en cuanto al resto del poder disciplinario basta con verificar su racionalidad y las elementales garantías que corresponden a cualquier sanción. Es decir, los apercibimientos o llamados de atención son formas de coacción directa de ejecución instantánea que encuadran dentro de lo racional, siempre que la decisión administrativa sea controlable por parte de la agencia judicial y se respete el principio de proporcionalidad (Zaffaroni, Eugenio Raúl; Alagia, Alejandro; Slokar, Alejandro: "Derecho Penal Parte General", Editorial Ediar, Bs. As., 2008, 2° edición, 1° reimpresión, págs. 161/162). En el caso, la interesada cuestiona el procedimiento ante el Tribunal de Disciplina a la luz de la doctrina de los fallos de la Corte nacional "Llerena" y "Dieser", mas no demuestra la identidad entre el presupuesto fáctico de dichos precedentes y lo ocurrido en los presentes, así como tampoco que la actividad funcional llevada a cabo por el referido órgano antes del dictado de la decisión, hubiera implicado un examen de mérito de la prueba o una tarea investigativa que permitiera sospechar de su parcialidad. Por otro lado, en cuanto a la violación del derecho de defensa referida, la Cámara rechazó esta postulación al resolver el recurso de apelación, en el entendimiento de que Högner había tenido la posibilidad de ejercerlo efectivamente, presentando pruebas y haciendo el respectivo descargo. Y frente a ello, la compareciente no acredita que lo afirmado por la Alzada no se corresponda con las constancias de la causa, ni se hace cargo de demostrar de qué modo se vieron restringidas sus posibilidades, máxime teniendo en cuenta que en la instancia recursiva se permitió la producción de las pruebas pretendidas. 3. En lo tocante al cuestionamiento dirigido contra la validez constitucional de la ley 13154 según la interpretación aceptada por los Sentenciantes -por vulnerar, al decir de la recurrente, el derecho adquirido de la sociedad que integra, Asesores Inmobiliarios del Litoral S.R.L., a ejercer el corretaje en la manera en que ya lo venía haciendo-, hay que convenir que la vaga y desdibujada postulación de la presentante no constituye un planteo mínimamente serio y fundado que persuade acerca de la posible existencia de un caso constitucional. En tal sentido, se erige con todo vigor la jurisprudencia de este Tribunal -en consonancia con la Corte nacional- que establece que tachar de inconstitucional una ley impone la carga de fundamentar detallada y exhaustivamente la impugnación (vid. A. y S., T. 191, pág. 267; T. 212, pág. 469; entre otros); por lo que la declaración de inconstitucionalidad requiere no solo el aserto de que la norma cuestionada es violatoria de normas de jerarquía superior, sino también la demostración en concreto de que ello se configura en el caso. Y a esta altura, es oportuno recordar que la regulación del desempeño de las distintas actividades profesionales es una manifestación del poder de policía que se reconoce, en principio, reservado a las provincias (Bidart Campos, "Derecho Constitucional", Ediar, 1995, T. I, págs. 733/735); en nuestra provincia esa potestad se ha ejercido a través de la creación por ley de Colegios Profesionales, con la consecuente reglamentación y fijación de las condiciones de admisibilidad de los colegiados, del control de la matrícula y del ejercicio del poder disciplinario. A lo dicho cabe agregar lo también señalado por el Máximo Tribunal nacional, en cuanto a que el control de constitucionalidad no incluye el examen de conveniencia o acierto del criterio adoptado por los restantes poderes (Fallos:328:91). A la luz de tales pautas, lo resuelto por el Colegio de Cámara de Apelaciones en lo Penal no aparece con la arbitrariedad aducida por la impugnante, desde que ésta con sus genéricos argumentos no consigue demostrar que, en verdad, dicho pronunciamiento se base en una norma legal -la ley 13154- que, al regular los requisitos que deben cumplimentar quienes ejerzan el corretaje inmobiliario -en armonía con lo dispuesto por la ley nacional 20266, modificada por ley 25028-, en el caso atente de manera indudable contra derechos consagrados por la Constitución, restringiendo irrazonablemente el derecho de ejercer el comercio y profesión lícita o afectando derechos adquiridos. 4. Por último, la interesada postula como causales de descalificación del fallo impugnado apartamiento de la ley y de las constancias de autos por haberse confirmado -dice- una sanción sin sustento en prueba suficiente de la infracción y por exigirse sin base legal un determinado tipo de relación jurídica para quienes colaboran con los corredores matriculados. Tales planteos traducen tan solo el mero disenso de la compareciente con el criterio asumido por el A quo en la valoración de la prueba producida y en la interpretación de cuestiones de hecho y de derecho, materias que, salvo que se demuestre arbitrariedad, no deparan cuestión constitucional atendible por esta Corte. Es que, los Magistrados expusieron en primer lugar que correspondía evaluar si las personas vinculadas a Högner ejercían

actividades privativas de ésta según su habilitación y, en su caso, si ello infringía la ley. En esa tarea, partieron de analizar el marco normativo implicado en el caso, especialmente las actividades propias de los corredores inmobiliarios y las prohibiciones contempladas -artículos 2, 3, 9, 11, 13, 14 y 16 de la ley 13154 y el Código de Ética Profesional del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe-, examinando luego las acciones llevadas a cabo por Högner y los elementos de convicción a partir de los cuales podía afirmarse su existencia, para concluir que las conductas atribuidas estaban probadas y encuadraban en la infracción por la que había sido sancionada. Asimismo, los Judicantes dieron adecuado tratamiento a los planteos efectuados por la recurrente, explicando las razones por las que entendían que la modalidad de servicio prestado no podía equipararse a la desarrollada por los empleados de cualquier inmobiliaria. Se advierte entonces que los agravios de la presentante fueron evaluados por la Alzada y rechazados con motivación suficiente, la que más allá de que no sea compartida por la impugnante, no logra ésta con sus tachas de arbitrariedad descalificar desde la óptica constitucional, quedando reducidos sus cuestionamientos a un intento de hacer prevalecer su propia visión del caso en cuanto a que su conducta no resultaba reprochable a la luz de la ley 13154. En efecto, la compareciente no logra rebatir eficazmente la argumentación de los Judicantes en relación a las diferencias conceptuales y de consecuencias jurídicas entre los actos realizados por los empleados dependientes de corredores o de sociedades de corretaje -o por los órganos de éstas- y los llevados a cabo por comisionistas o gestores de negocios independientes. Del mismo modo, respecto de los planteos referidos a la falta de prueba de los actos de corretaje y a que la mera posibilidad de su ejercicio no basta para la aplicación de una sanción en función del principio de legalidad, la interesada no logra acreditar la configuración de un caso constitucional que imponga la anulación de la decisión recurrida. Ello es así por cuanto la presentante no se hace cargo de refutar la justificación ensayada por la Cámara para tener por probada la infracción atribuida, ni demuestra que la falta que se le atribuye exija para su configuración la concreción de actos de corretaje. 5. En conclusión, pese al esfuerzo realizado por la interesada, sus alegaciones no persuaden a esta Corte de que la respuesta brindada por la Cámara no se encuentre suficientemente fundada en una lectura posible de los hechos del caso y de las normas legales en juego o que la misma resulte irrazonable. Voto, pues, por la negativa. A la misma cuestión, el señor Ministro doctor Spuler dijo: Coincido con el voto de la señora Presidenta doctora Gastaldi, adhiriendo a la totalidad de los fundamentos expuestos por ésta a efectos de arribar a la conclusión de que lo resuelto por la mayoría de la Sala no resulta ser una derivación razonada del derecho vigente, aplicada a las circunstancias comprobadas de la causa, al haber interpretado los Sentenciantes irrazonablemente la normativa aplicable y con desenfoque del marco fáctico del caso. Como así también que ello basta para descalificar constitucionalmente el decisorio atacado, sin necesidad de ingresar al análisis de los restantes cuestionamientos recursivos vinculados a la garantía constitucional del debido proceso y a la protección de derechos adquiridos. En efecto, el detenido estudio de la causa me conduce a sostener que solo a través de una interpretación parcial, teñida de un rigorismo inaceptable de las normas en juego -art. 14 inc. 1 de la ley 13154 y art. 14 del Código de Ética de la Institución- y de la realidad a la que nos enfrenta el presente caso, podría sostenerse que la corredora inmobiliaria recurrente ha facilitado el ejercicio ilegal del corretaje inmobiliario a personas no matriculadas. De las constancias agregadas a fojas 23/62 se desprende que quien lleva adelante la empresa y es la responsable por la intermediación inmobiliaria es la profesional matriculada, constando claramente su nombre y matrícula en la publicidad efectuada. Siendo ello así, nada impide que pueda contar con colaboradores -más allá de la denominación con la que se los individualice o el vínculo jurídico que los una- para la realización de las tareas propias de la inmobiliaria, los cuales -por lo demás- no concluyen los negocios, por ser este acto propio de la corredora -tal como se reconoce en la sentencia atacada-. Y en este punto debo señalar que si bien la ley 13154 refiere solo al caso de sociedades -permitiendo que la integren personas que no sean corredores-, y que nadie cuestiona las tareas realizadas por los empleados en relación de dependencia, eso no significa que estén prohibidas otras formas de organización del ejercicio del comercio inmobiliario, o que el corredor matriculado responsable no pueda vincularse con sus colaboradores de alguna otra forma lícita similar a ellas, en tanto no se vulneren las normas que regulan su actividad profesional, lo que a mi entender no se ha demostrado que haya sucedido en el caso. Afirmar genéricamente lo contrario podría llevar a afectar derechos de fuerte raigambre constitucional como son la libertad de trabajar y de ejercer industria lícita, tal como postula la recurrente. Por último, estimo que resulta igualmente un exceso de rigor formal entender que la palabra "agente" utilizada por los colaboradores de la corredora pueda identificarse con la de "agente inmobiliario" alcanzado por la ley 13154, cuando de las constancias de la causa no surge acreditado que ellos en verdad hayan realizado actos de corretaje en violación al orden jurídico vigente. Por lo expuesto voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, el señor Ministro doctor Falistocco dijo: El recurso de inconstitucionalidad interpuesto se declarará procedente, toda vez que las alegaciones de la recurrente -reprochando arbitrariedad por dogmatismo; por omisión de tratar cuestiones debidamente planteadas vinculadas sustancialmente a que los agentes no ejercen el corretaje inmobiliario, a la simetría con otras situaciones como la del socio no matriculado y la del empleado en relación de dependencia- lucen suficientemente demostradas. En tal sentido, se evidencia de la lectura del pronunciamiento en crisis que los



Sentenciantes han incurrido en arbitrariedad por preterir considerar cuestiones decisivas que se postularon en la litis, exponiendo tan solo una fundamentación aparente que deja sin respuesta adecuada y suficiente a los agravios de fondo que la corredora inmobiliaria afectada llevó a su conocimiento para lograr una tutela efectiva de los derechos que le asisten. En efecto, para confirmar el decisorio apelado la Cámara -por mayoría- concluyó que la corredora incurrió en la infracción del inciso 1° del artículo 14 de la ley 13154 y 14 del Código de Ética Profesional del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe. Para así decidir, el Tribunal entendió -en esencia- que las personas que integran el equipo de la corredora ejercían actos propios de un corredor inmobiliario sin serlo, sustentando su razonamiento especialmente en las capturas de pantalla del sitio de internet correspondiente a la franquicia "Remax" y la declaración de un testigo. Lo antedicho -como se adelantó- no alcanza para satisfacer el derecho a la jurisdicción que asiste a la justiciable. Es que -cabe señalar- ha quedado sin tratamiento adecuado y con el abordaje que merece el fundado planteo de la compareciente vinculado a la ausencia de elementos de prueba que acrediten que en su condición de corredora inmobiliaria matriculada hubiese permitido que su nombre fuera utilizado por personas no matriculadas para ejercer actos de corretaje por cuenta propia, ni que hubiese facilitado, posibilitado o encubierto el ejercicio ilegal de la profesión sin título habilitante, ni que alguno de sus colaboradores no matriculados haya ejercido actos de corretaje. A este respecto, asiste razón a la recurrente al postular la descalificación constitucional del decisorio cuestionado, desde que entender que las publicaciones que se desprenden de las capturas de pantalla (fs. 23/62) evidencian "operatorias reservadas exclusivamente a quienes ejercen la actividad profesional de corredor inmobiliario" (f. 188v.) constituye una afirmación dogmática que se aparta de los cánones de fundamentación exigibles, puesto que en tales publicaciones -efectuadas por la inmobiliaria con una finalidad de captación y publicidad- aparece el nombre de la corredora matriculada como responsable de cada operación y los denominados "agentes" solo como contactos, por lo que en todo caso lo que quedaría de manifiesto es que la actividad ofrecida por los agentes resultaría "por cuenta o en interés de la corredora matriculada", surgiendo incluso de la declaración testimonial considerada revelante por la mayoría que una vez captados los clientes éstos eran derivados y atendidos por la corredora para concluir los negocios. También incurre el Tribunal en arbitrariedad por falta de fundamentación suficiente en relación a las postulaciones relativas a que: los actos tales como ofertas de compra a vendedores para su consideración, acuerdos de compra, contratos y precontratos, firma de documentos, supervisión de entrega de fondos, reuniones con clientes, etcétera, son realizados o supervisados por corredor matriculado como en cualquier inmobiliaria; que la promoción no la hacen los colaboradores o "agentes" por su propia cuenta, sino en el marco de un sitio de internet perteneciente a la institución "Remax", siendo el profesional matriculado quien intermedia y concluye las operaciones; y que la exigencia de imponer a las personas autorizadas para ejercer el corretaje una modalidad especial de contratación (que sus colaboradores revistan el carácter de socios o se hallen en relación de dependencia, excluyendo la vinculación mediante contratos de locación de servicios) carecería de base legal, ya que ni la ley nacional 25028 ni el Código Civil y Comercial de la Nación imponen al corretaje dichas limitaciones. De lo señalado se colige que lleva razón la recurrente en su tacha de dogmatismo y cuando reprocha haberse conferido valor probatorio decisivo a constancias insuficientes para acreditar el supuesto fundante de la acusación, soslayando la Cámara examinar si la corredora matriculada había efectivamente permitido la utilización de su nombre para la realización concreta de actos de corretaje por personas no matriculadas, y omitiendo argumentar debidamente en base a qué exigencia legal se impone a los corredores matriculados una modalidad especial de contratación con sus "colaboradores". En suma, los déficits de fundamentación que exhibe el pronunciamiento atacado afectan su validez, lo que resulta suficiente para descalificarlo a tenor de la doctrina de la arbitrariedad, resultando innecesario adentrarse en el análisis de los restantes cuestionamientos recursivos vinculados a la garantía constitucional del debido proceso y a la protección de derechos adquiridos. Voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, el señor Juez de Cámara doctor Ivaldi Artacho expuso iguales fundamentos a los brindados por el señor Ministro doctor Netri y votó en el mismo sentido. A la misma cuestión, el señor Juez de Cámara doctor Renna expresó idénticos fundamentos a los vertidos por el señor Ministro doctor Falistocco y votó en igual sentido. A la tercera cuestión, el señor Ministro doctor Netri dijo: En atención al resultado obtenido al tratar las cuestiones anteriores, corresponde declarar procedente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto y, en consecuencia, anular la sentencia impugnada. Remitir los autos al tribunal subrogante que corresponda para que juzgue nuevamente la causa. Con costas a la vencida (artículo 12, ley 7055). Así voto. A la misma cuestión, la señora Presidenta doctora Gastaldi, los señores Ministros doctores Erbetta, Spuler y Falistocco, y los señores Jueces de Cámara doctores Ivaldi Artacho y Renna dijeron que la resolución que correspondía adoptar era la propuesta por el señor Ministro doctor Netri y así votaron. En mérito a los fundamentos del acuerdo que antecede, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia -integrada- RESOLVIÓ: Declarar procedente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto y, en consecuencia, anular la sentencia impugnada. Remitir los autos al tribunal subrogante que corresponda para que juzgue nuevamente la causa. Con costas a la vencida. Registrarlo y hacerlo saber. Con lo que concluyó el acto, firmando la señora Presidenta, los señores Ministros y los señores Jueces de Cámara, por ante mí, doy fe. FDO.: GASTALDI - ERBETTA (EN

DISIDENCIA) - FALISTOCCO - IVALDI ARTACHO (EN DISIDENCIA) - NETRI (EN DISIDENCIA) -  
RENNA - SPULER - FERNÁNDEZ Riestra (SECRETARIO) Tribunal de origen: Tribunal pluripersonal del  
Colegio de Cámara de Apelaciones en lo Penal de Santa Fe.