----Trelew, 22 de febrero de 2021.----------

---**VISTO Y CONSIDERANDO**: ---------- -

---I.- Que la Disposición Nº 117/2020 de fs. 102/105 dictada por la Oficina de Defensa del Consumidor de la ciudad de Trelew aplicó una multa por la suma de $20.000 al Sr. F. A. A. M. por infracción al art. 4 de la Ley 24240; mandando a publicar la resolución en el diario Chubut de Trelew por el termino de un día.----------

---II.- El Sr. M. interpone y funda recurso de apelación a fs. 109/116vta. Sostiene que la oficina mencionada es incompetente para entender en la denuncia deducida, en tanto el Colegio Público de Corredores Inmobiliarios de la Provincia del Chubut lo es en virtud de la Ley IV N° 16. ----------

----Expresa que el art. 2 de la Ley 24240 excluye de su ámbito de aplicación los servicios profesionales liberales que requieran de título universitario y matrícula otorgada por un colegio profesional, como en este caso. Manifiesta que el proceso administrativo violentó los plazos establecidos para la sustanciación del sumario y el dictado de la resolución correspondiente, que dispone el art. 6 de la Ley VII N° 22 (75 y 10 días hábiles, respectivamente).----------

----Dice que la omisión de la compradora de pagar la comisión devengada por la labor profesional del denunciado ha derivado en el inicio de una demanda, cuyo expediente tramita ante el Juzgado Civil y Comercial N° 2 de la ciudad de Trelew, donde se han requerido pruebas que desacreditan la versión dada por la denunciada. Indica que la denuncia ante la autoridad administrativa se motivó en el inicio de la demanda referida y que existe la posibilidad de estrépito jurídico según lo que resulte en el proceso judicial en curso. ----------

----Menciona que la resolución recurrida se funda en la Ley Nacional N° 20266, norma que no se aplica en la Provincia del Chubut. Agrega que la queja del comprador por la falta de documentación reciente aparece cuando el corredor reclama su comisión inmobiliaria; que no hubo queja alguna acerca del boleto de compraventa; que la escritura traslativa de dominio fue celebrada; que cualquier demora sobre la misma corresponden a cuestiones notariales y de la vendedora, que le son ajenas, inabarcables e imprevisibles; que los planos catastrales siempre existieron y que la denunciante carece de todo interés por obtener la escritura, la que espera hace más de nueve meses en la escribanía. ----------

----III.- Que, de manera introductoria, debe recordarse que esta Alzada ejerce en estos casos el control judicial de los actos administrativos en la gradualidad mínima que le compete, esto es, limitada a la legalidad de los procedimientos y de las decisiones dictadas por la Administración. Así, se ejerce un control de legalidad que remite a verificar la debida aplicación de las normas, de manera que los hechos se revelen

adecuadamente aclarados y lo decidido se ajuste razonablemente al texto legal (esta Sala, SICA Nº 06/2011 y SICA N° 12/2017, entre otros; STJCh, SD nº 18/SRE/2002, SD nº 13/SCA/2006, y SI nº 20/SCA/2010; CSJN, 03/06/08, Fallos 331:1369, del dictamen de la Procuración General, al que remitió el Tribunal; Cassagne, Juan Carlos, “La prohibición de arbitrariedad y el control de la discrecionalidad administrativa por el Poder Judicial”, LL, 2008-E, 1274). ----------

-----Siendo así, en primer lugar, debe resolverse la competencia de la autoridad de aplicación en materia administrativa para sancionar a un corredor inmobiliario por supuestos incumplimiento en sus servicios, a la luz de lo establecido por el art. 2 de la Ley 24240.—----------

-----En nuestro país, si bien la definición de profesionales liberales no es precisa, los usos y costumbres los han identificado con aquellos que requieren la previa obtención de un título universitario (conf. Farina, Juan M., Defensa del Consumidor y del Usuario, 4ta edición, Astrea, Buenos Aires, 2008, p. 114). Al respecto, el art. 1768 del CCCN establece que la actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer, y que su responsabilidad es del tipo subjetiva, excepto que se haya comprometido un resultado concreto.----------

---En el caso de los corredores, han sido caracterizados históricamente como un intermediario cuya función radical es la búsqueda de un interesado para la operación que desea realizar el comitente; de este modo, pone en contacto a las dos partes a fin de que éstas lleven a cabo un determinado negocio jurídico. Desempeña una pura actividad de aproximación de los futuros contratantes, su finalidad es la conclusión de contratos entre terceras personas, principalmente el denominado contrato principal (conf. esta Sala, SDC N° 25/2019).----------

---Para dicha actividad, la Ley IV Nº 16 creó el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia del Chubut, entidad de derecho público no estatal, como principal autoridad de aplicación de dicha Ley y de la Ley Nacional N° 25.028 en toda la Provincia del Chubut, teniendo a su cargo el gobierno de la matrícula profesional (art. 1°). La misma establece como requisito obligatorio para ejercer como Corredor Público Inmobiliario el estar matriculado en el mencionado Colegio, estando además obligado —entre otros requisitos obligatorios para obtener la matriculación— a poseer título profesional universitario habilitante como tal (art. 2 y 3); el que también viene impuesto por el art. 32 de la Ley 25028.----------

---Este ente público no estatal tiene, entre otras funciones y atribuciones, el deber de ejercer el gobierno y control de la matrícula profesional, ejercer la potestad disciplinaria sobre los matriculados, vigilar el cumplimiento de las leyes que regulan la profesión y velar por el decoro y la ética profesional (art. 10). Dentro del mismo, el Tribunal de Ética

es el órgano que ejerce la facultad disciplinaria de la matrícula y aplica las sanciones previstas en la ley provincial y el código de ética profesional; conociendo y juzgando las denuncias de los casos de faltas cometidas por los corredores en ejercicio de su profesión, las inconductas que afecten el decoro de la misma y de todos aquellos en que se viole un principio de ética profesional.----------

Aclarado ello, entonces, debe tenerse presente que la parte final del art. 2° de la Ley 24240 (según la reforma sufrida por la Ley N° 26.361) sostiene expresamente que "*No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vincularen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación*". ----------

---Esta norma aparece en términos taxativos y absolutos; y encuentra su fundamento en el control de la actividad por parte de las entidades que precisamente otorgan esa matrícula; quien se encuentra en una mejor posición a fines de evaluar potenciales incumplimientos de los profesionales matriculados. De allí se impone el deber a la autoridad en materia del consumo de informar al denunciante cual es el ente de control de la actividad del profesional denunciado (conf. Santarelli, Fulvio G., en glosa al art. 2 de la Ley 24240, en "Ley de Defensa del Consumidor", Picasso-Vázquez Ferreyra, dir., Ed. La Ley, Tomo I, 2009, pág. 54). ----------

---En efecto, la materia relativa a la ética y servicio profesional está regulada, en principio, por la normativa cuya jurisdicción se reserva a las autoridades institucionales (colegios, consejos, asociaciones profesionales) que ejercen el control de la matrícula respectiva, a través precisamente de sus tribunales de ética; tanto como los aspectos atinentes al funcionamiento de aquélla; con control judicial suficiente (conf. Condomí, Alfredo Mario; "Ética profesional: el ejercicio de una sabiduría serena"; LA LEY -Supl. Actualidad-, 16/11/2004.). Dicha función, de hecho, ha sido respaldada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación al sostener que "es plausible someter a los pares los aspectos éticos y técnicos del ejercicio de las distintas profesiones …" (Fallos 233:205), y que los Colegios Profesionales "… son aquellos quienes están en mejores condiciones para ejercer la vigilancia permanente e inmediata, porque están directamente interesados en mantener el prestigio de la profesión y se le reconoce autoridad para vigilar la conducta ética en el ejercicio de la misma" (Fallos 237:397). ----------

---- De esta manera, se entiende que cada profesión que requiere de un título universitario se ejerce dentro de un marco de pautas y detalles técnicos que les son propios, desarrollándose el principio del estudio disciplinar en un cúmulos de conocimientos y experiencias diferenciadas, que hacen de cada profesión un ámbito de incumbencias propias y particulares, con sujeción a vicisitudes técnicas, con ámbitos de competencias exclusivas y excluyentes y, con frecuencia, intransferibles. Por tanto, en estos términos, se ha entendido prudente mantener al margen del régimen del consumo la regulación de los servicios profesionales liberales, atento a la particularidades técnicas que les son propias (conf. Narváez, Rubén Osvaldo, “Interdisciplina y práctica profesionales”; Ed. PUMA; 1997; Morín, Edgar; El método - Las ideas -; Cátedra, 1992).
----Esta exclusión de las profesiones liberales según el texto del art. 2 de la Ley 24240 también ha sido defendida por diversos autores con el fundamento de una posible modificación del régimen de responsabilidad subjetiva que establece el CCCN para el caso que se les aplique el estatuto del consumidor; la protección normativa y deontológica que brindan los colegios profesiones; la potencial intromisión en la reglamentación del ejercicio profesional en el ámbito que comprende el control de la matrícula y la vigilancia de las normas de ética y disciplinarias; y en la posible intromisión en la facultad provincial de reglamentar las profesiones liberales (conf. Tambussi, Carlos E., “juicios y procesos de consumidores y usuarios”, Hammurabi, Bueons Aires, 2014, p. 255; Vázquez Ferreyra, Roberto A. – Romero, Oscar E., “Protección y defensa del consumidor”, Depalma, Bueons Aires, 1994, p. 7; Rusconi, Dante D., “Nociones fundamentales”, en Rusconi, Dante D., director, “Manual de Derecho del Consumidor”, 2ed., AbeledoPerrot, Buenos Aires, 2015, p. 219; CNCiv, Sala M, 3/7/2018, “Murguia, Adriana Gabriela c. Imaginais SRL s. daños y perjuicios”, RCYS 2018-XII-140, citado por Chamatropulos Demetrio Alejandro, en “Los profesionales liberales ante el derecho del consumidor. Comparación entre el régimen vigente y el propuesto”, publicado en “Comentarios al Anteproyecto de Ley de Defensa del Consumidor: homenaje a Rubén Stiglitz, compilado por Fulvio G. Santarelli; 1era. ed. Facsímil; La Ley, Buenos Aires, 2019, p. 97).----------
---Señalado ello, en el caso de autos se advierte que el denunciado planteó desde su primera presentación a fs. 22/23 la incompetencia de la oficina de defensa del consumidor de la ciudad de Trelew, en los mismos términos que lo ha hecho en su memorial de agravios, decidiendo la autoridad a fs. 27/28vta. continuar con las actuaciones sin hacer ninguna mención a la cuestión. ----------
---En ese momento la autoridad de aplicación en materia de consumo debió, en los términos señalados, declararse incompetente e informar al denunciante sobre el Colegio

de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia del Chubut, como ente que controla la matrícula profesional del denunciado en su condición de corredor inmobiliario.----------

----Como ha dicho el Superior Tribunal de nuestra provincia, el acto administrativo es pleno, perfecto y eficaz cuando se emite con competencia del órgano que lo dictó, observando las formas prescriptas por la ley y conforme la ley que rige la materia. Toda la actividad jurídica de la Administración Pública es formal, pues la manifestación de su voluntad debe expresarse en forma clara, precisa e inequívoca por conducto de los órganos que legalmente correspondan. Consecuentemente, si esta competencia no existe, el acto se encuentra viciado; siendo "absoluta" su nulidad cuando se invade la esfera de acción de otro órgano, o cuando se violan competencias por razón de la materia, denominando "incompetencia funcional". Es decir, cuando un ente regule materias de otro, la incompetencia será absoluta y el acto nulo, de nulidad absoluta (conf. STJCh., SI N° 94/SCA/2014, con cita a Pedro Guillermo Altamira, Curso de Derecho Administrativo, editorial Depalma, año 1971, págs. 511/512; CACR, Sala B, SIC N° 62/2002).----------

---Por lo expuesto, corresponde declarar la incompetencia de la Oficina de Defensa del Consumidor de la Ciudad de Trelew para la tramitación de la denuncia formulada en autos, debiéndose revocar íntegramente la Disposición Nº 117/2020 de fs. 102/105, haciéndose saber a la Sra. M. S. Z. que podrá tramitar su denuncia ante el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia del Chubut.----------

----IV.- Según el criterio imperante en esta Alzada en casos como el de autos, las costas serán impuestas por su orden (art. 72 de la ley XIII nº 5). En mérito de la extensión e importancia de las labores desarrolladas, el resultado obtenido en el incidente, así como el carácter con que actuara, corresponde regular los honorarios del Dr. A. M. S., patrocinante de F. A. M., en la suma equivalente a 8 JUS (arts. 5, 6, 7, 8 y 13 ley XIII Nro. 4). ----------

----Por ello, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew;

-----**RESUELVE**: ----------

----REVOCAR íntegramente la Disposición Nº 117/2020 de fs. 102/105. ----------

---HACER saber a la Sra. M. S. Z., a través de la Oficina de Defensa del Consumidor de la ciudad de Trelew, que podrá tramitar su denuncia ante el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia del Chubut.----------

----IMPONER las costas por su orden.----------

----REGULAR los honorarios del Dr. A. M. S., en la suma equivalente a 8 JUS. ----------

----La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y haberse excusado la restante vocal de Sala (art. 7º y 8° de la Ley V nº 17).----------

----Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

MARCELO F. PERAL **FLORENCIA CORDÓN FERRANDO**
JUEZ DE CÁMARA **PRESIDENTE**

--- REGISTRADA BAJO EL N° ___03_____ DE 2021 - SICA - CONSTE.----------

GUILLERMO N. WALTER
SECRETARIO DE CÁMARA