



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

Expediente N° A2206-2016/0
“Asociación Civil por la
Igualdad y la Justicia y otros
c/ Colegio Único de
Corredores Inmobiliarios de
la CABA s/ amparo”

Ciudad de Buenos Aires, 30 de agosto de 2016

Vistos los autos citados en el epígrafe de los que

Resulta:

I) A fs. 1/29vta. se presentan Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (en adelante, “ACIJ”) representada por su apoderada y el señor Gervasio Muñoz, en su calidad de inquilino y de integrante de la agrupación Inquilinos Agrupados, e inician acción de amparo contra el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, “CUCICBA”) a fin de que:

1. Se declare nula la Resolución N° 350/2016 dictada por el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires;

2. Se ordene al CUCICBA implementar un plan para el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios, con miras a evitar la repetición de prácticas ilegales en torno a las comisiones cobradas a inquilinos sobre locaciones de inmuebles destinados a vivienda única;

3. Se ordene al CUCICBA la confección de un plan integral para la difusión pública del monto máximo a cobrarse a los inquilinos en concepto de comisión inmobiliaria por locaciones de inmuebles destinados a vivienda única; y

4. Se conforme una mesa de trabajo entre las partes, con participación de la Defensoría de Inquilinos de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires, para realizar la planificación y el seguimiento conjuntos de las obligaciones que surgen de los puntos 2 y 3.

Los amparistas indican que la ley 2.340 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que los corredores inmobiliarios no podrán cobrar a los inquilinos comisiones superiores al 4,15% del total del contrato de alquiler (equivale a un mes promedio de alquiler) para el caso de locaciones de inmuebles con destino de vivienda única (art. 57). Afirman que ello es así, hasta tanto se dicte una ley que regule los honorarios que los corredores inmobiliarios pueden cobrar a los contratantes, que aún no se ha dictado (art. 11 inc. 2).

Refieren que desde el momento de su vigencia, los corredores inmobiliarios han mayoritariamente incumplido esta norma, en forma sistémica, posibilitado por la elusión por parte del CUCICBA de su obligación de ejercer el poder de policía sobre el cumplimiento con la referida obligación legal por parte de sus matriculados.

Mencionan, que dicha situación se vio sumamente agravada recientemente, producto de que CUCICBA ha dictado y publicado en el B.O. la resolución n° 350/16, en virtud de la cual pretende aplicar el principio de libertad contractual para todas las comisiones que cobran los corredores inmobiliarios, incluidas las que cobran a los inquilinos cocontratantes, y establece un valor supletorio al acuerdo de partes de “entre uno y dos meses de alquiler”.

Puntualizan que ello implica en la práctica dejar sin efecto -siquiera supletorio- al art. 57 de la Ley 2.340, que tiene por objeto proteger a los inquilinos de la Ciudad de los obstáculos prácticos que limitan la satisfacción de su derecho a la vivienda.

Señalan, que para justificar la resolución que dictó el CUCICBA sostienen que su criterio se corresponde con un supuesto cambio normativo producido por la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Indican que la interpretación que el CUCICBA realiza sobre las consecuencias de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación son jurídicamente erradas por cuanto:



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

a. Pretende aplicar para el contrato de corretaje una previsión que el Código Civil y Comercial de la Nación formula para otro tipo de contrato;

b. Pretende extender criterios legales sólo aplicables a la relación entre corredores y comitentes, a las relaciones que se generan entre corredores y cocontratantes, demostrando un preocupante error de interpretación normativo y dejando en una grave situación de indefensión a los inquilinos que son en principio ajenos a la relación de corretaje entre corredores y comitentes;

c. Omite considerar artículos claves que el propio Código Civil y Comercial de la Nación prevé para el contrato de corretaje, como el art. 1355 que reconoce que las reglas del Código no obstan a la aplicación de las disposiciones de normas especiales, como en el caso que nos ocupa la Ley 2.340; y

d. Con su interpretación el CUCICBA desconoce que la competencia para el dictado de normas de regulación del ejercicio profesional corresponde a las provincias y a la CABA.

Relatan que la interpretación del CUCICBA respecto de las consecuencias jurídicas de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación para los contratos de corretaje, es frontalmente contraria a la del propio redactor del código y Presidente de la CSJN, el Dr. Ricardo Lorenzetti. Ello por cuanto este explica, al comentar el Código, que las leyes provinciales de regulación de honorarios, e incluye expresamente a la Ley 2.340, no ven alterada su vigencia en virtud de los cambios del nuevo Código.

Detallan que la interpretación del CUCICBA es también contraria a la que realizaba la propia demandada pocos meses antes del dictado de la Res. 350/16, en plena vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, de su respuesta a un pedido de informes que le formulara ACIJ que reconocía la plena vigencia y aplicabilidad del art. 57 de la Ley 2.340.

Exponen, por otro lado, que el CUCICBA carece de competencia para el dictado de la Res. 350/16, por cuanto la Legislatura de la Ciudad no le ha brindado facultades para:

a. Dictar normas de regulación de honorarios, reservándose en forma expresa dicha competencia;

b. Dejar sin efecto leyes dictadas por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por razones básicas de división de poderes; y

c. Dictar normas de alcance general que pretendan instaurar interpretaciones jurídicas tendientes a resolver supuestas tensiones entre leyes de los Poderes Legislativos.

Especifican que la res. n° 350/16 dictada por el CUCICBA tiene el efecto de legitimar un actuar antijurídico por parte de los corredores inmobiliarios.

Sostienen que la desregulación de las comisiones máximas que los corredores inmobiliarios pueden cobrar a los inquilinos tiene el efecto de agravar la problemática habitacional que atraviesa la Ciudad de Buenos Aires, y redundando en una grave lesión del derecho a la vivienda de los actuales y potenciales inquilinos.

Puntualizan que, de aceptarse la validez jurídica de la res. n° 350/16, implicaría que el Estado de la Ciudad, en este caso a través de un ente público no estatal en el cual ha delegado ciertas funciones, ha dictado normativa regresiva en materia de derecho a la vivienda; lo que señalan se encuentra prohibido por la vigencia del principio de progresividad establecido por los tratados internacionales de protección de los derechos económicos sociales y culturales con jerarquía constitucional en nuestro país.

II) La ACIJ y Gervasio Muñoz solicitan se les reconozca legitimación activa para interponer el presente amparo colectivo en defensa del derecho a la vivienda digna de inquilinos y potenciales inquilinos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que verán cercenado el acceso al derecho a la vivienda digna y adecuada por el cuestionado aumento en las comisiones inmobiliarias que la demandada intenta legitimar por intermedio de la resolución n° 350/16.

Fundan su legitimación para iniciar el proceso colectivo en el reconocimiento constitucional consagrado en la reforma de 1994 y en la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la gran cantidad de conflictos colectivos



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

resueltos delimitando las fronteras procesales adecuadas para el acceso a la justicia de los reclamos de incidencia colectiva, mencionando expresamente el fallo Halabi.

Asimismo, refieren al artículo 14 de la Constitución de la Ciudad que brinda una legitimación más amplia para la defensa de derechos colectivos, por cuanto legitima a cualquier habitante y a las personas jurídicas defensoras de derechos e intereses colectivos a interponerlos, y en el mismo sentido, sostienen se ha expresado en variadas oportunidades el fuero de la Ciudad.

El señor Gervasio Muñoz expresa que vive en la Ciudad de Buenos Aires y desde siempre accede a la vivienda por medio de alquileres. Afirma, que solamente por intermedio de esta modalidad garantiza ese derecho para él y para su familia, que se integra con su pareja y un hijo de dos años de edad.

Expone que su contrato de alquiler actual, el cual se encuentra glosado a fs. 61/62, concluye en septiembre del corriente año, estando discutiendo actualmente los márgenes y condiciones de renovación, entre las que incluye, sostiene los ilegítimos aumentos en la comisión que el CUCICBA pretende implementar por medio de la resolución n° 350/16.

Manifiesta que se presenta en calidad de afectado integrante de la clase conformada por el conjunto de actuales y potenciales inquilinos de la CABA, entendiendo que se presenta en defensa de los derechos colectivos del colectivo que integra, y no del exclusivamente propio o individual.

Asimismo, exterioriza el señor Gervasio Muñoz que es director de la Asociación Inquilinos Agrupados, espacio destinado a defender el acceso a la vivienda de inquilinos de la CABA.

La ACIJ sostiene que es una asociación civil sin fines de lucro, que se encuentra autorizada para funcionar con carácter de persona jurídica en los términos del art. 33, 2da. parte inc. 1 del Código Civil conforme resolución de la Inspección General de Justicia N° 231/2003 de fecha 12 de marzo de 2003.

Explica, que conforme a los términos del acta fundacional, entre sus fines

se encuentran *“impulsar el afianzamiento y desarrollo de las instituciones de la democracia, defender y promover los derechos fundamentales de las personas”*, por el art. 2 a la *“creación de un espacio de activismo y control ciudadano, destinado a promover el fortalecimiento institucional y la construcción de ciudadanía comprometida con el respeto de los derechos fundamentales”*, y por el art. 2 A.12 tiene por objeto defender *“los derechos reconocidos en la constitución nacional y aquellos de incidencia colectiva en general”*.

Refiere poseer un interés directo y legítimo para intervenir en la presente causa, ya que se encuentra en discusión la capacidad de los sectores medios y bajos de acceder a una vivienda.

Afirma que esto redundaría en el crecimiento de las modalidades informales y semiformales de alquiler, el incremento de la población en barrios informales, y en una agudización de los problemas que deben afrontar los inquilinos formales que además crecen exponencialmente en número.

Por último, sostiene que se configura un caso de derecho de incidencia colectiva. Asimismo, repara que se encuentra legitimado para entablar la presente acción, en los términos del artículo 43 de la Constitución Nacional y el art. 14 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

III) Solicitan en los términos del art. 15 de la ley 2.145 y concordantes, el dictado de una medida cautelar ordenando que se suspenda la res. n° 350/16 dictada por el CUCICBA hasta tanto recaiga sentencia definitiva firme en los presentes actuados.

IV) A fs. 75 y 78/79, en virtud del carácter colectivo de la acción, se dispusieron una serie de medidas tendientes a darle la debida publicidad a las presentes. Ello, teniendo en cuenta los lineamientos fijados por la Corte Suprema de Justicia en los fallos *“Municipalidad de Berazategui c/ Cablevisión S.A.”*(Fallos 315:1492), *“Padec c/Swiss Medical S.A. s/ nulidad de cláusulas contractuales”* (sentencia del 21 de agosto de 2013) y *“Halabi”* (Fallos 332:111) y por el Tribunal Superior de Justicia de la CABA en los autos *“Teso, Oscar Emilio y otros c/GCBA y otros/otros procesos incidentales”* (sentencia del 11/09/2014).



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

Dichas medidas se encuentran cumplidas a fs. 76/77, 92/95, 117/122, 137/140 y 221/225.

A fs. 147/149vta., 155/157vta., 165/167vta., 171/173vta., 177/179vta., 188/190vta., 194/196vta., 204/206vta., 211/213vta. y 217/219vta. respectivamente se presentaron como interesados alegando ejercer el corretaje inmobiliario y acompañando documental sustentando sus dichos: Marcelo De la Peña, Bernardo Moisés Bolotinsky, Carlota Gibert, Juan Carlos Markin, Manuel Augusto Marchese Mose, Gabriela Betina Varela, Santiago Natanel Markin, Carlos Marcelo Lencioni, Osvaldo Miguel Ibáñez y Rita Irina Zommer. Realizaron una serie de manifestaciones explicando la forma en que es ejercida su actividad y solicitando en suma el rechazo de la presente acción de amparo. Mediante la providencia de fs. 220 se les tuvieron presentes para su oportunidad las manifestaciones efectuadas atento a lo resuelto a fs. 78/79 y se les hizo saber que, dada la legitimación colectiva pasiva del CUCICBA no revestirán en el presente proceso el carácter de demandados. Todo ello, de conformidad con lo resuelto por la CSJN en “Kersich, Juan Gabriel y otros c/ Aguas Bonaerenses S.A. y otros s/amparo”, sentencia del dos de diciembre de 2014).

A fs. 241/242vta., 245/246vta., 252/253vta., 259/260vta., 263/vta., 267/268vta., 274/275vta. y 283/284vta. respectivamente se presentan: Abel Jeremías Medina, Andrés Pastore, Natalia Verónica Salsamendi Vendramini, Laura Carolina Durán, Isabella Gungaasediin, Celia Micaela Muñoz, Luciana Inés Herrera y Nadia Toledo. Adhieren a la demanda presentada en autos y solicitan la unificación de la personería en cabeza de la coactora ACIJ. Realizan una serie de manifestaciones en su carácter de actuales inquilinos y sin perjuicio de dejar aclarado que no es su intención discutir su situación individual ni los daños específicos derivados de la misma sino promover la solución colectiva del caso, requieren que se dicte la medida cautelar solicitada por la actora y luego se haga lugar a la demanda.

Mediante similares argumentos a los tenidos en cuenta para dictar la

providencia de fs. 220 antes referida y atento a la legitimación colectiva activa de la ACIJ se les hizo saber que no revestirán en las presentes el carácter de actores, sin perjuicio de tener presentes las manifestaciones formuladas para ser consideradas en su oportunidad en los términos del auto de fs. 78/79 (conf. fs. 285).

V) A fs. 286/287 la parte actora amplía demanda requiriendo que se le ordene a la demandada el cumplimiento efectivo de las obligaciones que surgen de la Ley N° 3.588, incluyendo la presentación de un plan para el control sobre sus matriculados tendiente al cese en los incumplimientos sobre dicha norma la cual dispone en su parte pertinente que *“los corredores inmobiliarios deben exhibir en forma visible y destacada en los locales u oficinas comerciales en que desarrollen sus actividades -así como en su sitio web si lo tuvieran-la transcripción de los artículos 11 inciso 2° y 57 de la Ley N° 2340”*.

A su vez el artículo 2° de la mencionada norma señala que *“sin perjuicio de las facultades conferidas por ley al CUCICBA, las infracciones a la presente ley son pasibles de las sanciones previstas por las leyes nacionales 22.802 y 24240, según el caso a través del procedimiento establecido por la Ley N° 757”*.

VI) A fs. 294/307vta. se hizo lugar a la medida cautelar solicitada y se suspendió en forma inmediata la resolución CUCICBA N° 350/16, no pudiendo - en consecuencia- cobrar en concepto de comisión al inquilino de un inmueble con destino a vivienda un importe superior al 4,15% del valor total del respectivo contrato de acuerdo a lo dispuesto por la ley n° 2.340 (apartado 1). Por otro lado, se ordenó al CUCICBA velar por el estricto cumplimiento de dicha resolución ejerciendo el poder disciplinario con independencia de la responsabilidad civil, penal o administrativa que pueda imputarse a los matriculados, bajo la forma y apercibimientos allí dispuestos (v. apartado 2), cuya apelación fue resuelta en el marco del expediente n° A2206-2016/2 en fecha 26/08/16.

VII) A fs. 311/335vta. luce la presentación efectuada por la Defensoría del Inquilino, dependiente de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la cual fue agregada y se tuvieron presentes las manifestaciones



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

vertidas para el momento de dictar sentencia definitiva (conf. fs. 336, segundo párrafo).

VIII) A fs. 430/458 se presenta el CUCICBA, por intermedio de su letrado apoderado y contesta la demanda entablada en su contra, solicitando su rechazo.

Efectúa las negativas de rigor y procede a desplegar los argumentos que hacen a su postura.

Señala, de acuerdo a la normativa que regula la materia, que existe una relación de prelación del Código Civil y Comercial respecto de leyes de las jurisdicciones provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con arreglo a lo dispuesto por el art. 31 de la Constitución de la Nación. En este sentido, indica que cualquier interpretación sobre la vigencia y/o aplicación del art. 57 de la ley n° 2.340 no puede contrariar la manda imperativa que establece el Código de fondo en su artículo 1255 y, en su caso, para desplazarla, debió ser objeto al resolver de la tacha de inconstitucionalidad pertinente -la cual indica que no se encuentra planteada-.

Ratifica la aplicación del art. 1255 respecto del corretaje de acuerdo a lo establecido en el párrafo final del art. 1252 en cuanto expresa que las disposiciones de tal capítulo (referido a las obras y los servicios) se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u obras especialmente regulados.

Aduce que el art. 1355 establece que las reglas del capítulo circunscripto al corretaje no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales pero bien puede expresarse que su referencia es respecto de aquellos aspectos no regulados en el Capítulo que integra el artículo. Explica que, en todo caso, cabría remitirse a la determinación del carácter indisponible o disponible de las referidas “leyes y reglamentos especiales” que en el caso serían la ley 20.266 ratificada por ley n° 25.028 y luego las jurisdiccionales.

Expresa que el art. 1255 categóricamente niega el carácter de indisponibles a las normas arancelarias y que su pertenencia al Código de Fondo es fuertemente

indicativa del mantenimiento de su prelación normativa. Agrega que ello no obsta que en algunos aspectos regulatorios de las normas jurisdiccionales sean indisponibles, entendiendo que la materia arancelaria no lo es. Agrega que la expresión “no obstan a la aplicación” empleada en el texto del art. 1355 no puede en modo alguno interpretarse confiriendo prelación a las normas jurisdiccionales sobre las del derecho de fondo y mucho menos produciendo efectos contradictorios con las disposiciones de los arts. 31, 75 -inciso 12º- y 126 de la Constitución Nacional.

Respecto de la ley nº 2.340, señala que del art. 11 -inciso 2º- se distingue entre la retribución pactada con el comitente y su libertad de contratación para la fijación del monto, y la que esté a cargo de quien contrate con el comitente y nada haya estipulado con el corredor, a quien identifica como co-contratante. En este último caso, señala que la remisión es a la remuneración “que se establezca por ley”, pero nada obsta de acuerdo con los principios establecidos, que el locatario o inquilino convenga directamente con el corredor sus honorarios, en cuyo caso dejará de ser “cocontratante” para convertirse en contratante directo y libremente podrá convenir el monto a percibir (art. 1255). Continúa indicando que el supuesto de remisión a la ley se refiere al caso de inexistencia de contratación directa entre las partes que son el inquilino y el corredor, contemplando para esos casos dos supuestos de fijación supletoria para cuando no se hubiese acordado un valor remunerativo distinto por el trabajo del corredor y lo establecieron los arts. 57 y 58 de la ley, indicando respecto de la primera de las normas que tiene una vigencia temporal -hasta tanto se regulen los aranceles según lo previsto en el inciso 2º del art. 11- y que no establece esta norma su carácter indisponible ni el involucramiento del orden público en su vigencia y respecto de la cual el art. 1255 no tiene efectos derogatorios. En esta línea, sostiene que la resolución nº 350/16 tampoco procura derogar el referido art. 57 como sostienen los accionantes y que por ello su aplicación será para los casos en que se mantenga la figura y relación del cocontratante pasivo que nada pacte con el corredor respecto de los honorarios a su cargo, pero no alcanza a impedir los efectos del acuerdo directo entre las



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

partes. Indica que para este supuesto de vivienda única rige el monto máximo de comisión del 4,15% sobre el total del contrato, que puede ser objeto de modificación por acuerdo de partes y para el cual la resolución n° 350/16 “sugiere” (sic., fs. 441) que dicho acuerdo sea el equivalente a entre uno o dos meses de alquiler.

Señala que dicho porcentaje del 4,15% del valor total del respectivo contrato puede superar el mínimo de un mes que establece la resolución n° 350/16, por cuanto al fijarse normativamente en la práctica para los alquileres una variación de valor locativo que en el segundo año incluye cuotas superiores a los del primer año, la alícuota aplicada al valor total arroja en esas condiciones un monto superior al pago del mes (generalmente el primero) de vigencia del contrato.

Aduce que queda claramente establecida la autonomía de la voluntad, salvo indisponibilidad o declaración de orden público que por su carácter de excepción deben ser expresas, como en el caso de las normas del derecho de consumidor por ejemplo, o bien ser objeto de una interpretación judicial fundada que las determine -indicando luego, a fs. 443, que el debate respecto de la evaluación del carácter de orden público de una norma excede el marco de un juicio de amparo y una fundamentación cuya carencia la hace arbitraria.

Refiere que el art. 1255 es categórico en disponer la prevalencia de la autonomía de la voluntad respecto de las normas arancelarias. A este respecto señala que es una norma ratificatoria del art. 1627 del Código Civil anterior y especialmente de su versión 24.432 (sic., fs. 443vta.) que aplica a los honorarios profesionales -que es el caso de los corredores- reitera el criterio de que los mismos deben establecerse según la “importancia de la labor cumplida” que determinará su reducción o incremento más allá de lo dispuesto por las respectivas leyes arancelarias.

Argumenta que el nuevo Código Civil y Comercial dispone la vigencia prioritaria de lo estipulado entre partes y de los usos vigentes de acuerdo a lo

dispuesto en el art. 1350, otorgando la prevalencia a la estipulación (es decir, a la autonomía de la voluntad y, consecuentemente, la negación del tradicional carácter de orden público de las leyes arancelarias, aún con mayor razón con la derogación del art. 37 de la ley n° 20.266).

Señala, luego de reseñar las presentaciones de los diversos corredores inmobiliarios -con las diversas vicisitudes del negocio de los corredores-, que a ellos se refiere el esquema normativo del nuevo código civil y que a ellos busca proteger, a los fines de la justa retribución de los aranceles, honorarios y comisiones que les corresponden.

A continuación indica que la dificultad del acceso a la vivienda, de acuerdo a la modalidad debatida, se relaciona con circunstancias ajenas a los corredores inmobiliarios.

En cuanto a la validez de la resolución atacada, señala que encuadra en las atribuciones que el art. 31 inc. 4° de la ley n° 2.340 le confiere al Consejo Directivo del CUCICBA y su sanción es parte de las funciones que la misma ley le adjudica en su artículo 21 -incisos, 2°, 4° y 9°. Para el caso, sostiene que dicha facultad es ejercida interpretando normas vigentes y de acuerdo a su orden de prelación, por lo que sería una resolución declarativa -no constitutiva-, además de tener carácter supletorio de lo acordado y no imperativo.

Refiere que, si bien comparte la preocupación planteada por los accionantes en cuanto a la necesidad de facilitar el acceso a la vivienda -ya sea a través de la locación o venta en condiciones accesibles para las personas de menores recursos-, lo cierto es que la solución no puede pasar por restringir los legítimos derechos de los corredores inmobiliarios a una retribución digna acorde con el trabajo realizado.

Entiende que en el caso se está contraponiendo en forma inconducente la vigencia de dos derechos elementales de rango constitucional como lo son el derecho al acceso a la vivienda, con el de trabajar y ejercer industria o actividad lícita y su adecuada retribución asociada al derecho de propiedad.

Señala que si se diesen condiciones para una evaluación integral y objetiva



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

del problema que contribuyera a su solución estaría dispuesta a participar en una mesa de trabajo, además de encontrarse analizando posibles medidas para proponer a las autoridades competentes para mejorar las posibilidades de acceso a la vivienda, en armonía con la justa retribución de los profesionales del corretaje que la integran.

Argumenta luego respecto de la improcedencia de la acción colectiva y de la misma acción de amparo, luego arguyendo exceso en la pretensión de los accionantes respecto de la nulidad de toda la resolución sobre aspectos distintos a las disposiciones relativas a la vivienda única.

Refiere que las funciones de control de los matriculados y sus actividades son privativas del CUCICBA con los efectos y alcances establecidos por la ley 2.340 y en particular de los arts. 20, 21 inc. 2, 31 inc. 2, Capítulo V, arts. 37 a 48 y concordantes.

Rechaza la interpretación de la ley 3.588 efectuada en la ampliación de la demanda, pues sostiene que se trata de una interpretación parcial de la misma.

Explica que en el marco de un proceso de amparo y con mayor énfasis en uno de tipo colectivo, no puede producirse la prueba de cada uno de los casos involucrados, en particular los diversos elementos de los cuales se nutren, citando a los testigos que sin ser parte o interesados en la cuestión, pueden dar cuenta de los detalles de las respectivas operaciones y eventualmente cómo se formalizó el acuerdo entre corredor y locatario -en el caso en el que se hubiere realizado-. Esta imposibilidad, a su entender, está estrechamente vinculada con la falta de derechos individuales homogéneos, y que los fines del ejercicio del derecho de defensa debería ser materializado por los sujetos del negocio en cuestión en un proceso individual.

Finaliza indicando en este punto que incluso lo que se decidiera y si se hiciera lugar al planteo de la resolución n° 350/16 cualquier controversia judicial concreta que sucediera entre inquilinos y corredores inmobiliarios, su trámite y juzgamiento concreto de los elementos probatorios que las partes aporten, se

llevará adelante por ante los Tribunales Nacionales de la Ciudad de Buenos Aires, razón por lo cual no le sería aplicable lo que aquí se decidiera.

Funda en derecho su petición, ofrece prueba, efectúa la reserva del caso federal y solicita se rechace la demanda.

IX) A fs. 473/484 luce una presentación efectuada por Estela del Carmen Olmedo, con patrocinio oficial, la cual se agrega y se tuvieron presentes las manifestaciones vertidas para el momento de dictar sentencia definitiva (v. providencia de fs. 485).

X) A fs. 671/676 dictaminó el Ministerio Público Fiscal y a fs. 678 – apartado II- pasan los autos a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1º) Que en el debate suscitado, en el cual también se controvierten los presupuestos de admisibilidad del presente amparo colectivo, se pretende la invalidez de la resolución n° 350/16 del CUCICBA, en tanto su aplicación permite a los corredores inmobiliarios cobrar comisiones en materia de locación de inmuebles con destino a vivienda única superiores al 4,15% del valor total del contrato involucrado, de acuerdo a lo establecido en el art. 57 de la ley n° 2.340. Se arguye además que el CUCICBA ha dictado esa resolución careciendo de competencia para ello, que realiza una errónea interpretación del Código Civil y Comercial de la Nación -que el CUCICBA habría tenido muy especialmente en cuenta al momento de emitir dicha resolución- en relación a la prelación de la autonomía de la voluntad por sobre normas de orden público y por aplicar al corretaje disposiciones relativas al contrato de obras y servicios. También se denuncia que la demandada no habría cumplido con las obligaciones de contralor para con los corredores inmobiliarios de acuerdo a la normativa involucrada -en particular, el cumplimiento por parte de los corredores inmobiliarios del tope previsto en el artículo 57 de la ley n° 2.340-, como así también las obligaciones que surgen de la ley n° 3.588.

La demandada funda la aplicación del art. 1255 del Código Civil y Comercial de la Nación en el art. 1252 del mismo cuerpo normativo, resaltando la



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

prevalencia de las normas del Código Civil y Comercial -en tanto para las cuestiones debatidas tiene, según su postura, preeminencia la autonomía de la voluntad en los negocios jurídicos respectivos por sobre las pautas tarifarias dadas por diversas normas jurídicas, al efecto de proteger la remuneración de los corredores inmobiliarios- y que no serían aplicables las disposiciones de la ley n° 2.340 de esta Ciudad, dado que de sus normas no se desprendería ningún carácter de orden público y si se lo pretendiera debatir o declarar aquí, ello requeriría una argumentación que excedería el cauce procesal del amparo. Así, a su modo de entender la controversia, al hacer prevalecer las normas locales por sobre los códigos de fondo, se vendría a desconocer la letra del art. 31 de la Constitución Nacional.

En otro orden de ideas, señala que su derecho de defensa se ve reducido al no poder cuestionar -dada la vía escogida- cada uno de los contratos, tratativas y negociaciones individuales acompañadas, que los motivos de dificultad de acceso a la vivienda escapan a su parte (por ejemplo, señala problemáticas relativas al requisito de garantía que los propietarios establecen) y a los corredores inmobiliarios. A su entender, tales dificultades son consecuencia de no tratarse en el caso de intereses individuales homogéneos -dada la particularidad que cada situación tendría-.

Entiende también que la actora interpreta parcialmente las disposiciones de la ley n° 3.588.

2°) Que corresponde recordar que los jueces no están obligados a pronunciarse sobre todos los argumentos esgrimidos por las partes, ni a hacer referencia a la totalidad de las pruebas producidas, bastando que valoren los que sean “conducentes” para la correcta composición del litigio (Fallos: 272:225; 274:486; 276:132, entre otros).

3°) Preliminarmente habré de señalar que el artículo 14 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que “[t]oda persona puede ejercer acción expedita, rápida y gratuita de amparo, siempre que no exista otro

medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares que en forma actual o inminente, lesione, restrinja, altere o amenace con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por la Constitución Nacional, los tratados internacionales, las leyes de la Nación, la presente Constitución, las leyes dictadas en consecuencia y los tratados interjurisdiccionales en los que la Ciudad sea parte. Están legitimados para interponerla cualquier habitante y las personas jurídicas defensoras de derechos o intereses colectivos, cuando la acción se ejerza contra alguna forma de discriminación, o en los casos en que se vean afectados derechos o intereses colectivos, como la protección del ambiente, del trabajo y la seguridad social, del patrimonio cultural e histórico de la Ciudad, de la competencia, del usuario o del consumidor. (...)”.

Que la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta requiere que la lesión a los derechos o garantías reconocidos resulte del acto u omisión de la autoridad pública en forma clara e inequívoca, sin necesidad de un largo y profundo estudio de los hechos o de un amplio debate o prueba (CSJN, Fallos 306:1253; 307:747; citados por la Sala II de la Cámara de Apelaciones del fuero en los autos “Scorofitz Néstor Eduardo y otros c/ GCBA s/ amparo [art. 14 CCABA]”, sentencia del 22/09/15).

De allí que deba indagarse en primer término si la vía del amparo resulta ser la más idónea para resolver las presentes.

3.1º) De acuerdo a la naturaleza de los derechos debatidos, en tanto se encuentra comprometido el acceso a la vivienda digna, particularmente a través de la celebración de contratos de locación destinados a vivienda única en los cuales intervienen los corredores inmobiliarios, no encuentro demostrado con el grado de convicción suficiente que someter la pretensión al cauce de un proceso ordinario redunde en un beneficio para los interesados o bien que me encuentre en mejores condiciones para resolver la controversia.

Así pues, cabe hacer notar la escasa prueba ofrecida (prácticamente documental y habiéndose declarado innecesaria la producción de la restante según



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

providencia de fs. 540, apartado III), la invalidez pretendida y restantes peticiones iniciales permiten concluir que la cuestión a decidir, prácticamente de puro derecho, justifica que no deba sujetarse el debate a la prolongación propia de los procesos ordinarios.

Ahora bien, de acuerdo a cómo ha sido planteada la demanda, toda pretensión de cobro de sumas de dinero en concepto de comisión a favor de los corredores inmobiliarios -bajo el amparo de la resolución n° 350/16 del CUCICBA ahora atacada- que exceda el porcentaje previsto por el art. 57 de la ley n° 2.340, se observa suficiente para generar una lesión actual en los términos constitucionales previstos para la procedencia formal de la acción de amparo, en tanto -según se refiere en la demanda- ello tendría aptitud suficiente para frustrar el acceso a la vivienda bajo la modalidad de locación de inmuebles con destino a vivienda única, pues el pretense cobro de comisiones excesivamente onerosas - según refiere la actora- por encima de los máximos legales previstos se presenta como un obstáculo a tal fin.

Por otra parte, como se verá, dado que la acción se centra en los aspectos comunes de la pretensión que involucra a todos los inquilinos y/o potenciales inquilinos y no sobre lo que cada uno de ellos pudiere reclamar en cada relación jurídica individual en esta materia -vgr., la eventual devolución de sumas de dinero-, no se requiere mayor prueba ni debe indagarse aún más ni efectuar agrupación alguna respecto a los eventuales grupos de inquilinos de acuerdo a su situación, salvo la delimitación del colectivo que se hará en el considerando que sigue.

De allí que no resulta plausible la interpretación de la demandada en cuanto a que la vía elegida importa afectación a sus derechos, máxime cuando no ha establecido sobre bases concretas cuáles han sido las defensas que no ha podido alegar y probar en el marco de las presentes, en virtud de la limitación del derecho de defensa que trae aparajada la vía del amparo, particularmente al no desconocer o cuestionar el carácter de la legitimación del colectivo “inquilinos (o

potenciales inquilinos) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” para obrar en estos autos. Recuérdese a este respecto que constituye un criterio en extremo formalista, que atenta contra la efectiva protección de los derechos que el amparo busca asegurar, la afirmación dogmática de que se requiere mayor debate y prueba, sin indicar en forma concreta cuáles son los elementos probatorios que no se pudieron utilizar, ni su incidencia para la resolución del caso (CSJN *in re*, “Defensor del Pueblo de la Nación c/ Trenes de Buenos Aires [TBA] y otro s/ amparo ley 16.986”, sentencia del 24/06/14; v. además *Fallos* 327:2955 y 329:899; v. además TSJCABA, “GCBA s/ recurso de inconstitucionalidad denegado en ‘Akrich, Gustavo Raúl s/ amparo’”, sentencia del 29/11/07, v. voto del Juez Lozano).

Por tanto, la vía del amparo -en estos aspectos y sin perjuicio del examen de fundabilidad que corresponda- resulta formalmente admisible.

4°) Que, ante todo, resulta menester indicar a quiénes alcanza el presente pronunciamiento, es decir, corresponde definir al colectivo afectado por esta sentencia.

Así las cosas, ponderando la legitimación invocada en el escrito de inicio (v. en particular apartado VII.1 de fs. 21vta./22), el derecho que invocan a partir de lo normado por el art. 57 de la ley n° 2.340 -en cuanto aquí interesa, en la medida en que alude a los casos de locación de inmuebles destinados a vivienda única- y lo dispuesto por el art. 1 -inciso 3°, punto a- de la resolución n° 350/CUCICBA/2016 que se ataca con la presente causa, no cabe sino concluir que el colectivo actor en el presente caso resulta estar constituido por los inquilinos y/o potenciales inquilinos que celebren contratos de locación con destino a vivienda única en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la intervención de corredores inmobiliarios.

5°) Que asentado ello, cabe señalar que las reglas de legitimación procesal, como así también la noción de caso -este último aspecto, no cuestionado por la demandada- resultan necesarias, pero que en el supuesto particular de autos -derechos de incidencia colectiva referidos a intereses individuales homogéneos-,



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

tiene su configuración particular. Todo ello implica que la situación jurídica cuya protección reclaman, tanto los legitimados clásicos como las nuevas categorías, debe tener origen normativo, esto es, aparecer consagrada por preceptos constitucionales o en leyes compatibles con aquéllos. Además, el menoscabo invocado debe ser actual o inminente pero cierto (Sala I de la Cámara de Apelaciones del fuero *in re*, “Rachid, María c/ GCBA s/ amparo”, expediente n° A20-2013/0, sentencia del 09/05/16, cons. VII.I *in fine*).

Y es que la legitimación, en particular, en este tipo de procesos no necesariamente coincide con las concepciones clásicas en la materia. En este sentido, se ha dicho que “(...) *la acción puede resultar ahora ejercida en nombre propio, pero a efectos de defender un derecho, garantía o interés cuya titularidad resulta ajena al actor (en el caso de las asociaciones [para el caso, ACIJ], defensor del pueblo y Ministerio Público), o coparticipada con un grupo relativamente extenso de personas (en el caso del afectado). No hablamos ya de representación en el sentido clásico del término (toda vez que la acción puede promoverse incluso con desconocimiento de los titulares del derecho, y en ciertas hipótesis aún contra la voluntad de éstos), sino más bien de algo que se asemeja al instituto de la sustitución procesal, en la medida que permite disociar la titularidad del derecho de quien pretende hacerlo valer en juicio. En efecto, en el caso de la legitimación colectiva se trata de actuar en ejercicio de prerrogativas propias para obtener una sentencia que influirá directamente y con cualidad de cosa juzgada en la esfera jurídica de otros individuos, aun cuando éstos no hubieran requerido tal actuación. Se trata en cierto punto de una objetivación del instituto, plasmada en el reconocimiento del derecho de acción en cabeza de sujetos que para poder abrir las puertas de la jurisdicción solo deben demostrar que existe un interés colectivo tutelable cuya defensa se les ha encomendado por mandato constitucional.*” (Verbic, Francisco, “Procesos Colectivos”, Astrea, Buenos Aires, 2007, p. 80).

Respecto a la legitimación de la ACIJ, de su objeto social se desprende que

aquella procura defender los derechos reconocidos en la Constitución Nacional y aquéllos de incidencia colectiva en general (apartado 12 del art. 2.A de fs. 31vta.).

Así las cosas, viene de aplicación al caso lo establecido en el tercer párrafo del art. 14 de la Carta Magna local, pues respecto de la acción de amparo, “[e]stán legitimados para interponerla cualquier habitante y **las personas jurídicas defensoras de derechos o intereses colectivos**, cuando la acción se ejerza contra alguna forma de discriminación, o **en los casos en que se vean afectados derechos o intereses colectivos**, como la protección del ambiente, del trabajo y la seguridad social, del patrimonio cultural e histórico de la Ciudad, de la competencia, del usuario o del consumidor”. De acuerdo con el criterio amplio con el que se consagra legitimación por esta norma, entiendo que la naturaleza de los derechos debatidos -derechos de incidencia colectiva relativos a intereses individuales homogéneos- permiten tener por cumplido el recaudo de legitimación respecto de la ACIJ para actuar en esta causa.

5.1º) En cuanto a los inquilinos (entre los cuales se encuentra el coactor Muñoz, en virtud de los instrumentos acompañados a fs. 61/62) y/o potenciales inquilinos, toda vez que a ese grupo de personas está dirigida la aplicación de la norma aquí atacada, es que puede concluirse que son ellos quienes se ven afectados directos por la resolución cuestionada -de allí también, la configuración del caso, y sin perjuicio del ejemplo que se expone en el siguiente párrafo que brindará mayor claridad sobre el asunto. Es por tanto que queda evidenciado en el caso la determinación de un nexo lógico entre el estatus afirmado por los litigantes y el reclamo que se procura satisfacer, es decir, los agravios alegados por el colectivo involucrado los afectan de forma suficientemente directa o sustancial, esto es, poseen suficiente concreción e inmediatez (doctrina de la *Fallos 331:2287* y sus citas).

En particular y a modo de ejemplo, particularmente en el caso de la presentante de fs. 274/275vta., se hace notar la incidencia del régimen cuestionado, habida cuenta que, del intercambio de correos electrónicos llevados adelante con el personal de aquella entidad inmobiliaria, se desprendería la



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

existencia de un contrato de locación vigente a vencer en el mes posterior a dichas comunicaciones, solicitando en concepto de comisión la suma de \$ 12.000.- y, de acuerdo a las sumas semestrales consignadas, el monto total del contrato en tratativas negociales ascendería a \$ 231.090, excediendo del 4,15% del monto normativo previsto por el art. 57 de la ley n° 2.340 -exceso que en dicho caso alcanzaría la suma de \$ 9.590,23. En este sentido, debe tenerse muy en cuenta que el monto de \$ 12.000 que habría sido propuesto en dichas comunicaciones resultaría ser un monto intermedio entre uno ó dos meses de alquiler, con arreglo a lo dispuesto en la res. n° 350/16 de CUCICBA, tómesese cualquiera de los precios de los cánones locativos ajustados por semestre que se consignan a fs. 272.

De allí que la legitimación y la presencia de caso concurren en estos autos, pues -a esta altura del análisis- se ha demostrado que la aplicación en la práctica del régimen cuestionado reviste carácter suficiente para lesionar el derecho en el que se funda la demanda, no resultando un mero control de la legalidad en abstracto o una mera consulta, sino de la ejecución de una conducta que, en la práctica, bajo el amparo de la normativa cuestionada en autos, traduce -en este estado del análisis- una lesión a derechos de una pluralidad relevante de personas (inquilinos y/o potenciales inquilinos de inmuebles destinados a vivienda única) que pueden ser defendidos por quienes se presentan en esta litis.

6°) Que, como se estableciera al momento de dictar la medida cautelar en autos, en el presente amparo se discuten intereses individuales homogéneos en los términos del Fallo “Halabi”, esto es, el derecho -o no- a cobrar comisiones de alquileres de inmuebles destinados a vivienda única por sumas superiores a la permitida por la ley n° 2.340 -según se desprende de su art. 57-, tal como lo han desarrollado las distintas presentaciones de inquilinos (fs. 227/242, 244/246vta., 248/253vta., 255/260vta., 262/263vta., 265/268vta., 270/275vta. y 277/284vta.), de corredores inmobiliarios (fs. 142/149vta., 151/157vta., 159/167vta., 169/179vta., 181/190vta., 192/196vta., 198/206vta., 208/214vta. y 215/219vta.), de la Defensoría del Inquilino de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma

de Buenos Aires (fs. 309/335vta.) y del Ministerio Público de la Defensa (fs. 472/484) que se presentaron.

Así, cabe profundizar en este sentido respecto de los requisitos para entablar una demanda con esos contornos.

6.1º) De acuerdo a lo resuelto por la CSJN en el caso “Halabi”, nos encontramos con derechos de incidencia colectiva referentes a intereses individuales homogéneos (conf. cons. 12º). Pues bien, en estos casos *“(…) no hay un bien colectivo, ya que se afectan derechos individuales enteramente divisibles. Sin embargo, hay un hecho, único o continuado, que provoca la lesión a todos ellos y por lo tanto es identificable una causa fáctica homogénea. Ese dato tiene relevancia jurídica porque en tales casos la demostración de los presupuestos de la pretensión es común a todos esos intereses, excepto en lo que concierne al daño que individualmente se sufre. Hay una homogeneidad fáctica y normativa que lleva a considerar razonable la realización de un solo juicio con efectos expansivos de la cosa juzgada que en él se dicte, salvo en lo que hace a la prueba del daño.”*

También se indicó que la procedencia de este tipo de acciones requiere la verificación de una causa fáctica común, una pretensión procesal enfocada en el aspecto colectivo de los efectos de ese hecho y la constatación de que el ejercicio individual no aparece plenamente justificado. Sin perjuicio de lo cual, también procederá cuando, pese a tratarse de derechos individuales, exista un fuerte interés estatal en su protección, sea por su trascendencia social o en virtud de las particulares características de los sectores afectados (conf. cons. 13º del fallo citado).

En cuanto a aquella caracterización de los requisitos de procedencia de una acción colectiva que afecta derechos individuales homogéneos, es menester señalar que *“(…) los derechos de incidencia colectiva no resultan solamente aquellos cuyo objeto o situación merecedora de protección resulta común a un grupo indeterminado de personas e indivisible en su materialidad. (…) también pueden comprenderse en tal concepto los derechos individuales, divisibles y*



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

mensurables cuando resultan equivalentes entre sí y la afectación que han sufrido ha sido producida por un acto administrativo único aplicable a un sector o grupo determinado de personas. (...) un conflicto colectivo puede configurarse tanto por el objeto único e indivisible dañado (...) como la sumatoria de los conflictos producidos por un acto o hecho único que vulnera bienes o derechos individuales. En este último caso, siempre que los sujetos afectados compartan una relación de hecho o de derecho cuya lesión produzca eventuales pretensiones equivalentes frente al autor de la conducta dañosa. (...). [E]sta forma de aproximarse al fenómeno exige considerar como determinante del conflicto colectivo la magnitud o alcance subjetivo de la lesión. Es que en tales supuestos, la multiplicación por cientos o miles transforma las cuestiones cuantitativas en problemas cualitativos. Tan importante resulta este factor subjetivo que, estrictamente hablando, es el que de hecho permite colectivizar un grupo de conflictos en esencia individuales. Ello así en la medida que las notas de carácter objetivo que señalamos hace un momento (origen coincidente del hecho o acto lesivo y homogeneidad de las pretensiones a que da lugar) resultan insuficientes por sí solas para configurar aquél fenómeno, aún cuando se presenten como esenciales para permitir su tratamiento uniforme en sede judicial. En este orden de ideas, podemos sostener que si los conflictos individuales fueron generados por un acto o hecho lesivo único; si los sujetos afectados por tal vulneración comparten una situación similar o de hecho o de derecho y, por lo tanto, son titulares de una pretensión similar frente a quien ocasionó el entuerto; y, por último, si tales sujetos afectados representan un número elevado de personas, entonces se configura un conflicto colectivo que amerita su tutela diferenciada.” (Verbic, Francisco; “Procesos Colectivos”, Astrea, Buenos Aires, 2007, págs. 33/36).

6.2º) Que, en concordancia con el primero de los presupuestos que deben encontrarse presentes a los efectos de entablar esta acción, la existencia de un hecho único o complejo que causa una lesión a una pluralidad relevante de derechos individuales se verifica en el caso.

Trátase de una norma jurídica cuya declaración de invalidez se pretende de este Tribunal. Esto es, la resolución n° 350/2016 del CUCICBA. Este presupuesto de hecho -en el caso, manifestada a través de una norma jurídica determinada- es el que habilitaría a los corredores inmobiliarios de esta Ciudad a cobrar dos meses de alquiler en concepto de comisión, conducta que viene cuestionada en la demanda; fundándose la acción -entre otros aspectos- en la letra del art. 57 de la ley n° 2.340, que establece un tope máximo de 4,15% del valor del respectivo contrato, en concepto de comisión a cobrar al inquilino, en los casos de locación de inmuebles destinados a vivienda única. Esto debe relacionarse, además, con el derecho de los habitantes de esta Ciudad al acceso a una vivienda digna, que se reseñará en apartados siguientes.

Conviene recordar a este respecto que la homogeneidad fáctica no se vincula con la comunidad de efectos, sino, más bien, con la existencia de un origen común del que se derivan análogas consecuencias; en otras palabras, lo que se juzga al momento de determinar la homogeneidad requerida es la causa y no la consecuencia (v. Sala II de la Cámara de Apelaciones del fuero, *in re* “González María América y otros c/ GCBA s/ amparo”, expediente n° 41040/0, sentencia del 21/04/14). En síntesis, las causas son la norma y conducta impugnadas, siendo su consecuencia el cobro de comisiones en materia de locaciones urbanas con destino a vivienda única mayores a la pauta del art. 57 de la ley n° 2.340.

Solo a mayor abundamiento, recuerdo que en el precedente “PADEC” antes citado, a los efectos del recaudo tratado en este apartado de este considerando, se impugnaban cláusulas contenidas en el contrato tipo que vinculaba a la empresa con sus asociados (cons. 1° de los autos “PADEC”), lo cual coincide sustancialmente con el supuesto analizado en autos, en cuanto se tratan de normas de alcance general, si bien dirigidas a un universo específico de personas -en un caso, los afiliados de la empresa; en el otro, los inquilinos y los potenciales inquilinos de esta Ciudad que pretendan acceder a la vivienda única a través de la intervención de corredores inmobiliarios.

También -en lo que a este requisito de la acción colectiva se refiere- se



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

atacaron determinadas normas jurídicas en el marco de un amparo colectivo tratada en el reciente pronunciamiento del máximo Tribunal federal, en la sentencia del pasado 18 de agosto, en los autos "Centro de Estudios para la Promoción de la Igualdad y la Solidaridad y otros c/ Ministerio de Energía y Minería s/ amparo colectivo" (v., en particular, considerando n° 11).

De allí que este presupuesto de la acción se encuentre cumplido, pues según se denuncia a fs. 6vta. habría proliferado la práctica del cobro de comisiones que superan el tope máximo estipulado por el art. 57 de la ley n° 2.340 (v., además presentaciones de fs. 241/242vta., 252/253vta., 259/260vta., 274/275vta., 283/284vta.), lo que permite tener por configurada una causa fáctica común, es decir, un comportamiento que se repite en situaciones similares y que afecta a todo el colectivo antes definido.

6.3°) Que además, en torno al segundo de los presupuestos de esta acción, este consiste en que “(...) *la pretensión deb[a] estar concentrada en los efectos comunes y no en lo que cada individuo puede petitionar.*” (“PADEC”, considerando 10°).

Ello también se encuentra presente en el caso, toda vez que se ha puesto en tela de juicio una conducta o acto que perjudicaría por igual a todos los inquilinos -y potenciales inquilinos- pues permite que se les exija para celebrar un contrato de locación de inmueble con destino a vivienda única abonar en concepto de comisión montos que superan la pauta prescripta por el art. 57 de la ley n° 2.340.

Así, no se advierte de la letra de la demanda o de las posteriores adhesiones -como aclararon expresamente en este último caso- aspectos individuales sobre los cuales pudiesen versar acciones particulares y que claramente excederían el cauce de la acción de acuerdo a como fuera planteada, como sí ocurriría en el caso en que -si prosperase la acción y se hubiese planteado en tales términos, y sin abrir juicio respecto de la admisibilidad de una acción de tales características- se pretendiera la devolución de los importes pagados en concepto de comisión a los corredores inmobiliarios en exceso del porcentaje

previsto por el art. 57 de la ley n° 2.340. Tales aspectos requerirían la promoción de juicios individuales diferenciados, dado que este exceso antes señalado variará de acuerdo al monto al que ascienda cada contrato y al precio del alquiler convenido entre las partes, en virtud de que -como es de público y notorio conocimiento- los precios de las locaciones varían -por ejemplo y, entre otros factores- de acuerdo a la ubicación del inmueble sobre el que se pretende celebrar dicho contrato. Tales aspectos no pueden debatirse en el marco de un proceso colectivo que pretende analizar las aristas comunes de la resolución atacada y la conducta impugnada -en torno a sus efectos proyectados sobre el colectivo señalado- pues desbordaría la labor judicial si -además- en el reducido marco de conocimiento del amparo se pretenden calcular cuáles serían -en su caso- para cada caso individual los montos que deberían devolverse en cuanto excedieran el máximo legal antes indicado -que, además, debería ser probado respecto de cada relación jurídica invocada, con intervención de la respectiva contraria que haya participado en el negocio jurídico respecto del cual pretenda fundarse semejante reclamo.

Muy por el contrario, es la declaración de invalidez pretendida en autos y, por consiguiente, la necesidad de que se respete el tope de comisiones previsto por el art. 57 de la ley n° 2.340, los aspectos comunes sobre la que versa la demanda instaurada en autos y que permite tener por cumplido el segundo de los recaudos establecidos por la jurisprudencia antes señalada, en tanto la norma antes señalada tiene como ámbito de aplicación subjetivo a todos aquellos inquilinos y/o potenciales inquilinos de la Ciudad, a los cuales les urja encontrar un inmueble con destino a vivienda única de acuerdo a dicha modalidad contractual escogida. En este aspecto, los fundamentos jurídicos de la pretensión son uniformes respecto de la totalidad del colectivo que se pretende representar.

En definitiva, las particulares características de cada uno de los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda única en la Ciudad de Buenos Aires involucrados y la cuantía particular del exceso al art. 57 de la ley n° 2.340 que se pudieren producir en cada caso (sobre lo cual tampoco se propició debate



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

ni se pretendió hacerlo) como resultado de la conducta impugnada, no obstan a que la materia de fondo pueda ser ventilada en estos autos, en el marco de un único proceso judicial. Es que las singularidades y características propias de cada uno de los contratos de locación con el destino indicado no pueden poseer -a mi criterio- una entidad tal para descartar la existencia de una homogeneidad fáctica y normativa que habilite la vía intentada.

6.4º) Que en cuanto al tercer presupuesto de la acción colectiva, *“(…) es exigible que el interés individual considerado aisladamente, no justifique la promoción de una demanda, con lo cual podría verse afectado el principio de acceso a la justicia. Sin perjuicio de ello, como se anticipó, la acción resultará de todos modos procedente en aquellos supuestos en los que cobran preeminencia otros aspectos referidos a materias tales como el ambiente, el consumo o la salud o afectan a grupos que tradicionalmente han sido postergados, o en su caso, débilmente protegidos. En esas circunstancias, la naturaleza de esos derechos excede el interés de cada parte, y al mismo tiempo, pone en evidencia la presencia de un fuerte interés estatal para su protección, entendido como el de la sociedad en su conjunto.”* (“PADEC”, cons. 10º *in fine*; el destacado me pertenece).

En este aspecto cabe señalar que el mismo derecho a la vivienda, el cual subyace al debate propuesto en autos, lleva aparejado consigo -de acuerdo a la normativa en la materia- un fuerte interés estatal para su protección e incide sobre la sociedad en su conjunto. Tal es así que ha mediado voluntad legislativa de protección de grupos especialmente vulnerables en el acceso al derecho a la vivienda, tal como se desprende las leyes nº 341 (con la última modificación efectuada por ley nº 4.042), 1.251 (respecto del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, con las modificaciones posteriores a través de las similares nº 1.555, 1.728, 2.237, 2.275, 2.469, 3.979 y 4.042), 3.706, 4.036 (esta última abundantemente citada a los efectos de fundamentar el gran caudal de amparos en el fuero en el que se pretenden soluciones a las diversas problemáticas

habitacionales respecto de personas que alegan encontrarse en situaciones de vulnerabilidad social) y 4.042 y la misma ley n° 2.340 invocada en la demanda.

Que la aplicación de estas pautas y -en particular- la fijación de un tope a las comisiones inmobiliarias respecto de locaciones de inmuebles destinados a vivienda única (art. 57 de la ley n° 2.340) revelan que el legislador local optó por proteger en mayor medida a los inquilinos, lo cual, a más de perseguir un interés legítimo, resulta coherente con la pauta de los arts. 14 bis y 31 de las Constituciones Nacional y local -respectivamente- que tutelan el acceso a una vivienda digna, derechos que también son tutelados por Tratados Internacionales de Derechos Humanos con jerarquía constitucional según la reforma de 1994 y que a continuación se desarrollarán.

6.4.1°) En cuanto a la importancia del derecho a la vivienda, cabe señalar que está íntimamente relacionado con otros derechos humanos fundamentales.

Así, el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, en correlación con el inciso 19 del artículo 75, pone en cabeza del Estado el diseño de políticas públicas para facilitar el acceso a una vivienda digna, no pudiendo el Estado prescindir de llevar a cabo una política de desarrollo habitacional (v. Gelli, María Angélica, “Constitución de la Nación Argentina, Comentada y Anotada, Buenos Aires, La Ley, 2011, t.I, pag 225).

En el mismo sentido, los instrumentos internacionales jerarquizados constitucionalmente en el artículo 75 inciso 22 de la Constitución Nacional, también contienen directrices relevantes para la solución del problema planteado.

En efecto, el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que “[t]oda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda ...”.

Por su parte, el artículo 26 de la Convención Americana de Derechos Humanos establece el compromiso de los Estados partes de “adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente científica y técnica, para lograr progresivamente la plena



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiados”.

En este orden de ideas, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre establece en su artículo XI que *“toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad”.*

Por otro lado, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece el derecho de toda persona a *“un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia” y el deber de los Estados partes de adoptar “medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho...”.*

6.4.1.2º) En esta tesitura, es preciso señalar, la opinión vertida por el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales en lo relativo al derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1, art. 11, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales).

Dicho Comité ha indicado en su Observación General N° 4 que este derecho *“...no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, ‘la dignidad inherente a la persona humana’, de la que se dice que se*

derivan los derechos del Pacto, exige que el término `vivienda´ se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos...” (apartado 7).

Asimismo, refiere que “*..un deterioro general en las condiciones de vida y vivienda, que sería directamente atribuible a las decisiones de política general y a las medidas legislativas de los Estados Partes, y a falta de medidas compensatorias concomitantes, contradiría las obligaciones dimanantes del Pacto*” (apartado 11).

6.4.2º) La misma CSJN, en su oportunidad, ha tenido muy presente -si bien en un contexto diverso- los derechos de los inquilinos en este tipo de contratos, a los efectos de su protección, en cuanto tales intereses fueron ponderados al indagarse respecto de la constitucionalidad de la prohibición de cobrar un precio mayor (entendido como un tope) en el precio del alquiler por dos años (*Fallos 136:161*, “Ercolano”).

6.4.3º) Que una pauta adicional respecto de la preocupación estatal en la materia -de acuerdo a la naturaleza de los derechos debatidos y, para el caso, a nivel local- también se evidencia en la creación de la Defensoría del Inquilino de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por conducto de la disposición n° 207/15 de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (conf. fs. 310/vta).

6.4.4º) Que si bien lo anteriormente expuesto bastaría para tener por cumplido el tercero de los recaudos de admisibilidad formal de la acción colectiva, tampoco podría vislumbrarse la eficacia de la promoción de acciones judiciales individuales.

En este sentido, dadas las características que presenta la materia objeto del pleito es dable presumir que los costos (económicos y no económicos) que se derivarían de la iniciación de una demanda individual resultarían muy superiores a los beneficios que produciría un eventual pronunciamiento favorable.

Por otra parte, las negociaciones contractuales podrían verse frustradas o



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

ampliamente postergadas en el tiempo, si para ello dependiera la promoción de un litigio para en cada caso derribar el obstáculo que habilitase el cobro de hasta dos meses de comisión en cuanto superara el tope legal antes citado, cuando la urgencia de solucionar la problemática relativa al acceso a la vivienda pueda llevar a que una solución judicial en este sentido llegue demasiado tarde. En otras palabras, dicha onerosidad, la cual frustraría la celebración de contratos de locación bajo la modalidad señalada, tiene virtualidad suficiente para impedir que los eventuales inquilinos accedan a una vivienda digna y, por tanto, la efectivización de los derechos constitucionales que fueran enumerados en los considerandos 6.4°) a 6.4.1.2°).

Con arreglo a lo anterior, estimo que se justifica la promoción de una demanda única con efectos expansivos de la cosa juzgada respecto del colectivo involucrado, ponderando el fuerte interés de protección estatal respecto de los inquilinos que se desprende de la normativa y jurisprudencia antes aludida.

Así pues, una interpretación que restringiera a este grupo (inquilinos y/o potenciales inquilinos de esta Ciudad, en los términos antes señalados) la posibilidad de demandar de manera colectiva en este caso equivaldría lisa y llanamente a negar efectividad a la tutela constitucional frente a un acto lesivo (v. consid. 12° *in fine* de los autos "Centro de Estudios" citados anteriormente).

7°) Despejados los aspectos concernientes a la admisibilidad formal de la acción de amparo y del carácter colectivo del mismo, corresponde adentrarse en los argumentos que hacen al fondo de la cuestión debatida, para lo cual habrá de pasarse revista por la normativa involucrada.

7.1°) En primer lugar, cabe señalar que la Ley N° 2.340 en su parte pertinente dispone que:

“Artículo 4° - Ente responsable. La matrícula de los corredores inmobiliarios estará a cargo del ente público no estatal, con independencia funcional de los poderes del Estado que se crea por esta ley” (lo destacado me pertenece).

Artículo 11° - Derechos. Son derechos de los corredores inmobiliarios:

(...) 2. Percibir honorarios por la actividad realizada y comisiones de su comitente según la retribución que libremente pacten y, de quien resulte cocontratante, la que se establezca por la ley (lo destacado me pertenece). En el caso de tratarse de alquiler de inmuebles destinados a vivienda administrados por un corredor inmobiliario, el monto de los honorarios mensuales no podrá ser exigido a los inquilinos.”

“Artículo 18° Control del ejercicio y matriculación. El Colegio Único tendrá a su cargo y controlará el ejercicio de la profesión y actividad; como así también el otorgamiento y control de las matrículas en el ámbito geográfico de la Ciudad de Buenos Aires” (lo destacado me pertenece).

“Artículo 19° Persona jurídica de derecho público. Denominación. El Colegio Único funcionará con el carácter, los derechos y obligaciones de las personas jurídicas de derecho público” (lo destacado me pertenece).

“Artículo 20° Poder Disciplinario. La matriculación en el Colegio implicará el ejercicio del poder disciplinario sobre el inscripto y el acatamiento de éste al cumplimiento de los deberes y obligaciones fijados por esta ley y su reglamentación” (lo destacado me pertenece).

“Artículo 21° Funciones del Colegio. Serán funciones del Colegio:

1. Llevar registros personales de los colegiados y legajos individuales.

2. Controlar el ejercicio de la profesión y/o actividades de los colegiados”

(lo destacado me pertenece).

“3. Tener a su cargo el control y el gobierno de la matrícula” (lo destacado me pertenece).

“(…) 5. Juzgar y sancionar a los colegiados frente a irregularidades cometidas en perjuicio de las partes contratantes” (lo destacado me pertenece).

“6. Colaborar con los poderes públicos” (lo destacado me pertenece).

“(…) 9. Crear un sistema de asesoramiento e información para el asociado y el público, el cual deberá contemplar el asesoramiento gratuito” (lo destacado me pertenece).



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

“Artículo 31° Funciones del Consejo Directivo.

3. Hacer efectivo el cumplimiento de las sanciones disciplinarias que se impongan, una vez que se encuentren firmes. Los certificados de deuda expedidos por el Consejo Directivo en concepto de multas, cuotas impagas y recargos constituyen título ejecutivo suficiente para iniciar su cobro por vía de apremio” (lo destacado me pertenece).

“Artículo 39° Poder Disciplinario. Ejercerá el poder disciplinario con independencia de la responsabilidad civil, penal o administrativa que pueda imputarse a los matriculados” (lo destacado me pertenece).

“Artículo 42° Sanciones disciplinarias. Serán objeto de sanción disciplinaria:

1. Los actos u omisiones en que incurran los inscriptos en la matrícula, que configuren incumplimiento de obligaciones y/o incursión en alguna de las prohibiciones establecidas en la legislación nacional que regula el ejercicio de la actividad” (lo destacado me pertenece).

“2. La violación a las disposiciones de la presente ley, a la normativa arancelaria y a las que se establecen en el Código de Ética Profesional” (lo destacado me pertenece).

“Artículo 45° Actuación del Tribunal: El Tribunal de Ética y Disciplina actúa [lo destacado me pertenece].

- 1. Por denuncia escrita y fundada;*
- 2. Por resolución motivada del Consejo Directivo;*
- 3. Por comunicación de magistrados judiciales;*
- 4. De oficio, dando razones para ello”* (lo destacado me pertenece).

“Artículo 57° Hasta tanto se regulen los aranceles según lo previsto en el inciso 2° del artículo 11, para los casos de locación de inmuebles destinados a vivienda única, el monto máximo de la comisión a cobrar al inquilino, será el equivalente al cuatro, quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato” (lo destacado me pertenece).

7.2º) A su vez corresponde señalar la Resolución N° 300/2012, la cual es el antecedente de la resolución N° 350/16 que aquí se cuestiona en autos, la que tuvo en cuenta para su dictado que:

“El Consejo Directivo del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA), en pleno uso de las facultades otorgadas por el artículo 31 de la Ley 2.340,

Que la Ley nacional número 25.028, en su artículo 37º, inciso a), primera parte, establece que el corredor tiene derecho a: “Cobrar una remuneración por los negocios en los que intervenga, conforme a los aranceles aplicables en la jurisdicción; a falta de ellos, de acuerdo de partes o de uso, se le determinará judicialmente...” (lo destacado me pertenece)

“Que corresponderá entonces arancelar los honorarios aplicables a los ‘cocontratantes’, según lo dispone el artículo 11, inciso 2º antes mencionado, entendiendo por cocontratante a la parte que se acerca al corredor sin haber contratado originariamente sus servicios y sin importar su posición, conforme a la figura contractual atinente al negocio mediado” (lo destacado me pertenece).

“Que la reglamentación del ejercicio de una profesión tiene por finalidad proteger no sólo a la profesión, sino también a toda la sociedad. Lo que resulta posible mediante el régimen de matrícula y la consecuente obligatoriedad de colegiación y sometimiento a la ley especial y a las disposiciones complementarias que dicte el ente de contralor” (lo destacado me pertenece).

“Que es obligación del Colegio fijar las normas deontológicas que definan las conductas deseables de sus profesionales matriculados y colaboren para evitar comportamientos individuales y colectivos no deseados que redunden en un descrédito de la profesión en general y desprestigie al colectivo de profesionales que la ejercen” (lo destacado me pertenece).

“Que tal como lo estableció la doctrina (Ricardo Luis Lorenzetti, Tratado de los Contratos, Tomo II, Ed. Rubinzal - Culzoni, pág. 640) y la jurisprudencia de nuestro máximo tribunal nacional, los colegios profesionales pueden dictar reglamentos de aranceles mínimos para sus matriculados y ello comporta el



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

ejercicio razonable de la función de policía que estas entidades cumplen (L.L. 156-680; ídem SCJBA, D. T. 1987-B-987). Aplicándose dicha ley profesional incluso a los profesionales que laboran en relación de dependencia (SCJBA, D.T. 1983-B-1628) [lo destacado me pertenece]. Poseyendo esta fijación de niveles arancelarios efectos hacia terceros.

Artículo 1°.-

1) Venta de inmuebles:

a) Destinados a vivienda, del tres por ciento (3 %) al cuatro por ciento (4%) [lo destacado me pertenece].

3) Alquileres en locaciones urbanas: del cinco por ciento (5%) al seis por ciento (6%). Sujetándose a lo dispuesto en el art. 57 de la ley 2340 para la locación de vivienda única [lo destacado me pertenece].

Las escalas arancelarias serán de observancia obligatoria, tanto en los mínimos como en los máximos previstos [lo destacado me pertenece].”

En particular, teniendo en cuenta que el objeto de autos se vincula exclusivamente a las locaciones de inmuebles con destino a vivienda única y no las comerciales, destaco que respecto de dicho objeto, la Resolución N° 300/2012 no efectuó regulación alguna atento a lo expresamente señalado en el artículo 57 de la Ley N° 2340 antes referida.

7.3°) Finalmente la atacada Resolución N° 350/2016 señaló en su parte pertinente que:

“Considerando que, asimismo, la referida resolución tuvo en consideración el art. 37 inc. a) primera parte de la ley nacional número 25.028, modificatoria del decreto - ley 20.266/73 y el artículo 57, primera parte, de la referida ley 2340.

Que el artículo 1255 del Código Civil y Comercial, en su primera parte y en relación al precio del contrato de servicios, establece: ‘El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial. Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio

de las obras o de los servicios... [lo destacado me pertenece].

Que las citadas disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación le asignan prioridad a la libertad contractual y a la autonomía de la voluntad de las partes respecto al precio de los servicios y al monto de la comisión.

Que a diferencia del derogado artículo 37 de la ley 20.266, que hacía expresa referencia a los aranceles aplicables en la jurisdicción, el referido artículo 1350 del Código Civil y Comercial, omite toda alusión a los mismos.

Artículo 1°.- *Los Corredores Inmobiliarios podrán fijar por contrato escrito celebrado con sus comitentes o con quienes resulten cocontratantes, el monto de sus honorarios y de los gastos, debiendo observar los usos, prácticas y costumbres imperantes, así como los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.* [lo destacado me pertenece].

A falta de estipulación expresa convenida por escrito, los honorarios que percibirán los Corredores Inmobiliarios de quienes resulten sus cocontratantes por los trabajos profesionales que realicen, calculando los porcentajes sobre el monto de la operación mediada, se fijarán conforme a la siguiente escala arancelaria: [lo destacado me pertenece].

a) *Destinados a vivienda, entre uno y dos meses de alquiler.”*

7.4°) Ahora bien, la Ley N° 20.266 había señalado que:

“Art. 3° *Quien pretenda ejercer la actividad de martillero deberá **inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente*** [lo destacado me pertenece]. *Para ello deberá cumplir los siguientes requisitos:*

a) *Poseer el título previsto en el inciso b) del artículo 1°;*

b) *Acreditar mayoría de edad y buena conducta;*

c) *Constituir domicilio en la jurisdicción que corresponda a su inscripción;*

d) *Constituir una garantía real o personal y la orden del organismo que tiene a su cargo el control de la matrícula, cuya clase y monto serán determinados por éste con carácter general;*



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

e) Cumplir los demás requisitos que establezca la reglamentación local
[lo destacado me pertenece].

Gobierno

Art. 4° El gobierno de la matrícula estará a cargo, en cada jurisdicción, del organismo profesional o judicial que haya determinado la legislación local respectiva [lo destacado me pertenece].

7.5°) A su vez, la Ley N° 25.028 dispuso que:

“Artículo 1° Se reforma el Decreto ley 20.266/73 conforme las disposiciones establecidas en el anexo I, denominado ‘Reformas al régimen legal de martilleros y corredores’, que es parte integrante de la presente ley, sustituyéndose los artículos 1° y 3° de la citada norma e incorporándose los artículos 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38 [lo destacado me pertenece].

Anexo I Reformas al régimen legal de martilleros y corredores. Artículo 1° Para ser martillero se requieren las siguientes condiciones habilitantes: cumplir los demás requisitos que establezca la reglamentación local [lo destacado me pertenece]

Artículo 31 Sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil y de la legislación local, es aplicable al ejercicio del corretaje lo dispuesto en esta ley respecto de los martilleros, en todo lo que resulte pertinente y no se encuentre modificado en los artículos siguientes [lo destacado me pertenece]

Artículo 37. El corredor tiene derecho a:

a) Cobrar una remuneración por los negocios en los que intervenga, conforme a los aranceles aplicables en la jurisdicción; a falta de ellos, de acuerdo de partes o de uso, se le determinará judicialmente, salvo pacto contrario, surge el derecho a su percepción desde que las partes concluyan el negocio mediado [lo destacado me pertenece].

Interviniendo un solo corredor, éste tendrá derecho a percibir retribución de cada una de las partes; si interviene más de un corredor, cada uno sólo tendrá derecho a exigir remuneración a su comitente; la compartirán quienes

intervengan por una misma parte [lo destacado me pertenece]”

7.6º) Finalmente la reforma introducida por la Ley Nº 26.994 al Código Civil y Comercial de la Nación determinó lo siguiente:

“a) artículo 1255 Precio. El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial. Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución. Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

b) artículo 1350 Comisión. El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez.

c) artículo 1351 Intervención de uno o de varios corredores. Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos sólo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.”

Por otra parte, y para lo que ahora importa, el tercer párrafo del artículo 1252 -por el cual entiende CUCICBA precedente la remisión al art. 1255-



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

establece que las disposiciones del capítulo de obras y servicios -capítulo en el que dicho artículo se sitúa- se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u obras especialmente regulados.

7.7º) Finalmente, la ley n° 3.588, en su artículo 1º, estableció que los corredores inmobiliarios deben exhibir en forma visible y destacada en los locales u oficinas comerciales en que desarrollen sus actividades -así como en su sitio web, si lo tuvieran- la transcripción de los artículos 11, inciso 2º y 57 de la ley n° 2.340 y de las normas nacionales aplicables en la materia, o las que en el futuro las reemplacen.

Por otra parte, en el artículo 2º se estipuló que, sin perjuicio de las facultades conferidas por ley a CUCICBA, las infracciones a la presente ley son pasibles de las sanciones previstas por las leyes nacionales n° 22.802 y 24.240, según el caso, a través del procedimiento establecido por la ley n° 757.

7.8º) Que es doctrina de la Corte Suprema de Justicia que la inconsecuencia o falta de previsión del legislador no se suponen (Fallos: 306:721; 307:518; 319:2249; 326:704), por lo cual las leyes deben interpretarse conforme el sentido propio de las palabras, computando que los términos utilizados no son superfluos sino que han sido empleados con algún propósito, sea de ampliar, limitar o corregir los preceptos 315:1256; 326:2390; 331:2550). Desde esta comprensión, dicho Tribunal viene destacando que la primera fuente de interpretación de la leyes su letra, sin que sea admisible una inteligencia que equivalga a prescindir de ella (Fallos: 312:2078; 321:1434; 326:4515), pues la exégesis de la norma debe practicarse sin violencia de su texto o de su espíritu (Fallos: 307:928; 308:1873; 315:1256; 330:2286). De modo concorde se ha subrayado que es principio del ordenamiento jurídico que rige en la República que tanto la organización social como la política y económica del país reposan en la ley, y si bien la exégesis de esta expresión no ha de caracterizarla como un concepto exclusivamente formal, debe estimarse excluyente de la creación *ex nihilo* de la norma legal por parte de los órganos específicos de su aplicación

(Fallos: 308:1848; 314:1849; 316:2732). En ese sentido, cabe recordar que el ingente papel que en la interpretación y sistematización de las normas infraconstitucionales incumbe a los jueces, no llega hasta la facultad de instituir la ley misma (Fallos: 308:1848; 317:1505), siendo entonces la misión más delicada de la justicia la de saberse mantener dentro del ámbito de su jurisdicción, sin menoscabar las funciones que le incumben a los otros poderes (Fallos: 308:2268; 311:2553; 316:2732). De ahí, que el principio constitucional de separación de poderes no consiente a los magistrados el poder de prescindir de lo dispuesto por la ley respecto del caso, so color de desacierto o injusticia (Fallos: 249:425; 306:1472; 314:1849; 318:785; 329:1586; 333: 866).

8°) Así las cosas y para resolver los planteos de fondo del presente amparo, cabe reiterar la opinión respecto del articulado del Código Civil y Comercial involucrados en este entuerto por parte del Dr. Ricardo L. Lorenzetti quien fue Presidente de la Comisión Redactora del proyecto del Código Civil y Comercial de la Nación.

Con relación al artículo 1255 del Código Civil y Comercial de la Nación, sostiene que *“es importante recordar, además, que estos criterios generales deben ser apreciados en cada operación jurídica en particular, habida cuenta de que para muchos casos de contratos de obra se consagran – como luego veremos – soluciones especiales, que, por tanto, han de prevalecer” ... “la segunda parte del segundo párrafo del texto que anotamos ratifica el rol que cumplen las leyes arancelarias locales, como instrumento de afirmación de la justicia y de la paz social, al reconocer que los jueces deben fijar el precio en atención a las mismas”* (pág. 779, Ricardo Luis Lorenzetti Director, Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Tomo VI, Arts. 1021 a 1279, Rubinzal – Culzoni Editores, 2015; el destacado es propio).

En cuanto al artículo 1350 del Código Civil y Comercial de la Nación afirma que *“la actividad del corretaje origina para el corredor el derecho al pago de un precio por la misma, que se denomina comisión, remuneración o retribución. Esta estaba estructurada y consagrada en el artículo 37 del decreto –*



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

ley 20.266, incorporado por la ley 25.028, que establecía lo siguiente: ...respecto del monto de la comisión, deberá estarse a los aranceles que en la actualidad existen en la mayoría de las jurisdicciones y que están sometidos a la legislación local, y si ellos no existieran, se deberá estar a lo convenido por las partes y si no hubiere nada convenido, a lo que usual en el lugar donde se llevó a cabo, el corretaje, y si tampoco pudiera ser determinado de esta manera, se recurrirá a la determinación judicial” ...”Si hay un solo corredor podrá cobrarle a ambas partes y si hay dos corredores, cada uno podrá cobrarle a aquel con quien contrató el corretaje” ...”El corredor está habilitado para percibir comisión de aquel de los contratantes que no requirió el servicio de corretaje, cuando actúa como único corredor” ...”Las escalas arancelarias en materia de corretaje serán de observancia obligatoria tanto en los mínimos como en los máximos previstos. De allí que ni las partes en sus acuerdos ni los jueces en sus resoluciones pueden apartarse de aquéllos” ...”Debe aclararse que esta norma debe ser complementada con la legislación especial y la local [lo destacado me pertenece]. Actualmente las provincias tienen leyes arancelarias de orden público que establecen los porcentajes o la forma de calcular la comisión, y ello en virtud de que estamos en presencia de una profesión reglada, lo que no debe pasar inadvertido [lo destacado me pertenece]. De manera tal que el uso del lugar de celebración del contrato, cualquiera sea éste, o de realización principal de su cometido o la que fije el juez, debe tener en cuenta las leyes arancelarias locales. Ello debe ser completado con la premisa de que los corredores deben estar matriculados para ejercer válidamente en la jurisdicción [lo destacado me pertenece] donde se celebre el contrato” (págs. 156/159, Ricardo Luis Lorenzetti Director, Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Tomo VII, Arts. 1280 a 1613, Rubinzal – Culzoni Editores, 2015).

Vinculado al artículo 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación asevera que “en primer término regula la intervención de un solo corredor en el negocio. En este caso, la regla es que todas las partes le deben comisión, excepto

pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346” ...”La respuesta es negativa, aunque se debe dejar a salvo que tratándose de derechos patrimoniales y una vez satisfechos los aportes legales a las Cajas Profesionales o a quien corresponda, el profesional/corredor puede renunciar a esta comisión. La protesta de una de las partes frente a la actuación del corredor eximiría a éste de comisión, ya que no es quien requirió sus servicios. Esta regla general luego es particularizada, señalando que no existe solidaridad entre las partes respecto del corredor y en referencia a su comisión. Ello, entendemos que también debe ser complementado por las normas arancelarias vigentes que establecen los porcentuales a cada una de las partes, y de hecho, cada uno, salvo las excepciones planteadas, deberá al corredor la comisión que corresponda a dicha parte sin ser obligado por el porcentual que corresponda a la otra. Si interviene un corredor por cada parte, cada una le deberá la comisión al que le haya encomendado el corretaje, lo que es lógico y adecuado” (págs. 160, Ricardo Luis Lorenzetti Director, Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Tomo VII, Arts. 1280 a 1613, Rubinzal - Culzoni Editores, 2015; lo destacado me pertenece).

Así las cosas, la resolución 350/2016 es contraria no sólo al Código Civil y Comercial de la Nación -el cual deja a salvo lo establecido en la normativa local- sino también a la Ley N° 2.340, de la cual de forma inequívoca se desprende que no es competencia del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires fijar el monto correspondiente a cobrar en concepto de comisión al inquilino sino esta atribución es de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, que ha sido ejercida en forma transitoria.

Cabe señalar en este sentido que a esta última le corresponde legislar en materia de ejercicio profesional, fomento del empleo y policía del trabajo (art. 80, apartado 2.d de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

Por otra parte, y tal como lo señalara la Sala I de la Cámara de Apelaciones del fuero al momento de resolver el incidente de apelación de la medida cautelar dictada en esta causa (expediente n° A2206-2016/2 caratulado



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

“Asociación Civil por la Igualdad y La Justicia y otros c/ Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la CABA s/ incidente de apelación”, sentencia del 26/08/16), “(...) *la competencia local respecto de la regulación del ejercicio de la profesión de martillero o corredor inmobiliario fue reconocida expresamente por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (...) al sostener, en una acción declarativa de inconstitucionalidad, que lo dispuesto en la ley 2340 no colisiona con lo dispuesto en el régimen nacional que regula la materia (código de Comercio, leyes 25.028 y 20.266), por cuanto aquélla ‘[...] lo hace desde un ángulo propio del poder de policía de las referidas profesiones liberales, materia reconocidamente local [...]’ (confr. voto del Dr. Lozano, al que adhirieron los Dres. Ruiz, Conde, Lozano y Maier, en la causa ‘Corporación de Rematadores y Corredores Inmobiliarios –Mutual c/ GCBA s/ acción declarativa de inconstitucionalidad’, expte. 5520/07, del 11/11/08).”*

De este modo, en virtud de la ley de creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires antes mencionada dicho ente público no estatal carece de competencia para el dictado de la resolución aquí cuestionada. Ello, ya que la ley N° 2.340 no lo facultó expresamente a tal fin sino que, muy por el contrario la Legislatura conservó su potestad para fijar los respectivos aranceles -conf. art. 11 inc. 2° de dicha ley-.

Al respecto corresponde señalar, siguiendo a Marienhoff (quien a su vez cita a Fraga y a D’Alessio) que *“la competencia es la excepción y la incompetencia la regla, la competencia deber surgir de una norma expresa...en síntesis en cada caso particular si cada órgano administrativo tiene o no competencia para realizar un acto, el intérprete deberá atenerse, en lugar, al texto de la norma pertinente; si la competencia no surge en forma concreta de la letra misma de la norma, debe entonces confrontarse dicha letra con el acto a realizar, a efecto de establecer si la competencia para llevar a cabo éste se desprende o no como una consecuencia lógica del texto de la norma y de la índole de la actividad principal del órgano. b) La competencia es “improrrogable”.*

Esto es así por dos razones: 1) porque ella hállase establecida en interés público; 2) porque la competencia surge de una norma estatal y no de la voluntad de los administrados, ni de la voluntad del órgano en cuestión: por ello resulta improrrogable, ya que de lo contrario el órgano administrativo actuaría sin competencia, por cuanto la atribuida por la norma no habría sido respetada” (págs. 456/457, Tratado de Derecho Administrativo, Miguel S. Marienhoff, Tomo I Teoría General, quinta edición actualizada reimpresión, Abeledo Perrot, 2011).

9º) Que debe agregarse que recién en ocasión de contestar demanda se indica que es en virtud de lo prescripto en el art. 1252 del Código Civil y Comercial el motivo por el que entiende el CUCICBA que el art. 1255 -relativo al contrato de obras y servicios- le resultaría aplicable al contrato de corretaje -lo cual no se desprende de la resolución impugnada-.

Afirma la demandada, que el capítulo referido al corretaje nada dice respecto al modo de establecer el precio debido al corredor. Ahora bien, y sin perjuicio de que la demandada olvida que el artículo 1350 del Código Civil y Comercial de la Nación indica el modo de establecer la comisión que se debe al corredor (lo cual descartaría la necesidad de recurrir al art. 1255 en virtud de lo prescripto en el último párrafo del art. 1252), cabe en este punto tener en cuenta que, con arreglo al art. 1355 del mismo cuerpo normativo, las reglas del capítulo del corretaje no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales, entre las que se encuentra la ley n° 2.340, que en nada se contradice con el código de fondo y cuyas disposiciones no resultan incompatibles. En otras palabras, no puede interpretarse que las legislaturas locales no puedan fijar, con carácter de orden público, una pauta o tope máximo respecto de los aranceles correspondientes a los profesionales intervinientes en los contratos señalados.

De este modo y respecto al artículo mencionado en último término, se ha expresado que “[e]l contrato de corretaje no se encontraba explícitamente regulado por la ley de fondo (...), ahora sí lo está y, por ende, en principio, estas normas regulan todos los aspectos atinentes al contrato de corretaje. Estas normas son dispositivas, salvo aquellas que por su redacción se consideren



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

imperativas o porque así lo establecieron expresamente” (Lorenzetti Director, op. Cit., tomo VII, p. 166) y que “(...) el ejercicio de la profesión en cada una de las jurisdicciones se encuentra bajo el ámbito de regulación especial no delegado de las provincias o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y por ende están sujetos a estas leyes que además son de orden público, como lo son la ley 10.973 en la Provincia de Buenos Aires, la ley 2340 en la CABA, y las que existen en cada una de las provincias” (íd., p. 166; el destacado me pertenece).

Siguiendo esta línea de análisis, en torno a la aseveración de la demandada respecto de la imposibilidad de indicar que una norma es de orden público por vía judicial en el marco de este amparo -en el caso en que la propia ley que regula la materia no lo dispusiera expresamente- no cabe sino concluir que tal aserto ronda en el campo de lo dogmático.

Debe destacarse a este respecto que “[a]lgunas leyes dicen expresamente que ellas son de orden público, y que por lo tanto son inderogables por los particulares. Ello ha llevado a algunos autores a sostener que el mismo legislador es el que debe calificar a la norma como tal; pero lo cierto es que tal criterio ha sido superado y es unánimemente reconocido hoy que el juez puede decir que una ley es inderogable para los particulares y como tal incluirla dentro de las leyes imperativas, una de cuyas especies es indudablemente a ley de orden público.” (Rivera, Julio C., “Instituciones de Derecho Civil - Parte General - Tomo I -Quinta edición actualizada”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2010, p. 133).

Así las cosas, ponderando la tutela estatal que fuera puesta de manifiesto en los considerandos iniciales, entiendo que las disposiciones de la ley n° 2.340, en tanto tienden a fijar topes máximos en concepto de comisión para corredores inmobiliarios, para los casos de locación de vivienda única y de acuerdo a los derechos e intereses que el legislador local pretendió proteger preferencialmente, conllevan ínsitas un marcado carácter de orden público. A similares conclusiones se llegan, de acuerdo a los pasajes antes transcritos del Código Civil y Comercial

de la Nación Comentado.

9.1º) En otro orden de ideas, la línea argumental de la demandada tiende a otorgarle carácter absoluto a la autonomía de la voluntad, soslayando las propias limitaciones que surgen del Código Civil y Comercial y a las cuales se alude en el Código Civil y Comercial Comentado al que se aludiera en los pasajes anteriores.

En esta senda, su art. 958 establece que las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

De su lado, el art. 959 expresa que todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes y que su contenido solo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé.

A su vez, el art. 962 establece que las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, su contenido o de su contexto, resulte su carácter indisponible.

En los comentarios al Código Civil y Comercial de la Nación en la obra antes citada respecto de la autonomía de la voluntad se señala que *“(...) muy a menudo, en el momento de la conclusión del contrato, uno de los contratantes se encuentra en situación de inferioridad y, por tanto, de desigualdad con relación a su cocontratante. Ese desequilibrio de fuerzas se manifiesta concretamente en la elaboración unilateral del contrato por la parte que dispone del poder de negociación (...) Así concebida, la ley contractual es a veces el reflejo de esa desigualdad y la fuente de una injusticia que se traduce por abusos y excesos. Como quiera que sea, dotar de contenido al contrato sigue siendo, como principio general, en los contratos negociados individualmente, una cuestión atinente a la voluntad de las partes. La excepción se halla constituida por el carácter indisponible de las normas legales cuando ello resulte de su contenido o su contexto. Así lo establece el nuevo Código (art. 962). Hoy, vale afirmar que el rol de la autonomía de la voluntad no debe ser entendido como una supremacía absoluta de los derechos subjetivos contractuales, sino como un principio relativo y subordinado a los límites que les son inherentes. En el Código los*



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

*límites inherentes a la autonomía de la voluntad se hallan constituidos, entre otros, por: (a) la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres (art. 958) (...). La consagración legislativa del principio de autonomía de la voluntad significa el reconocimiento de la libre opción del individuo entre contratar y no contratar, libertad para la elección del otro contratante y la posibilidad de dotar de contenido al contrato [para lo que ahora importa, cabría aquí incluir al precio que les correspondería percibir a los corredores inmobiliarios, con las limitaciones antes indicadas y teniendo presente el texto del art. 57 de la ley n° 2.340]. Significa, además, la libertad de construir otros distintos. **Todo lo expresado, dentro de los límites legales (arts. 9°, 10, 12, 958 y 960)** [el primero, relativo al principio de buena fe; el segundo, respecto del instituto del abuso del derecho, y el art. 12, refiere a que las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia está interesado el orden público]” (v. Lorenzetti, op. cit, Tomo V, págs, 538/539; el destacado me pertenece).*

De allí que la postura de la demandada importa concebir a la libertad contractual en términos absolutos, sin ponderar la situación de los inquilinos, quienes se encuentran en una situación de desigualdad material (con arreglo a lo expuesto en los considerandos 6.4° a 6.4.3°).

Soslaya, además, que el propio cuerpo normativo del que intenta valerse contiene limitaciones en materia de libertad contractual, entre las que se encuentran expresamente situadas las que derivan de las normas de orden público: en el caso, el art. 57 de la ley n° 2.340, que -observo- no fuera cuestionado por irrazonable.

Finalmente, estos términos absolutos de la autonomía de la voluntad vienen descartados por la obra comentada respecto del Código Civil y Comercial de referencia, en cuanto allí expresamente se sostiene que la autonomía privada no es un principio absoluto (v. op. cit., Tomo V, pág. 551).

9.3°) Que, en definitiva, librar a la autonomía de la voluntad y, por tanto, a la libertad de mercado fuera de los estándares estatales y en términos exorbitantes,

el precio a abonar por comisión de inmobiliarias en miras a acceder a la vivienda única y digna por la modalidad de locación de inmuebles, no se condice con la protección estatal -a nivel legal, constitucional, y los tratados con esta última jerarquía- que se les hubieron conferido a los inquilinos (y a los potenciales inquilinos) y se presenta como una modalidad que tiende a frustrar los derechos que el ordenamiento jurídico pretendió tutelar de manera preferencial.

Conviene tener presente *que "(...) resulta claro que el hombre no debe ser objeto de mercado alguno, sino señor de todos éstos, los cuales sólo encuentran sentido y validez si tributan a la realización de los derechos de aquél y del bien común. De ahí que no debe ser el mercado el que someta a sus reglas y pretensiones las medidas del hombre ni los contenidos y alcances de los derechos humanos. Por el contrario, es el mercado el que debe adaptarse a los moldes fundamentales que representan la Constitución Nacional y el Derecho Internacional de los Derechos Humanos de jerarquía constitucional, bajo pena de caer en la ilegalidad (Fallos 327:3677)"* (CSJN, considerando 33° de los autos "Centro de Estudios").

9.4°) A esta altura del análisis, se observa que incluso la remisión al art. 1255 en el cual la demandada afinca su postura por la cual correspondería otorgarle primacía a la autonomía de la voluntad -en los términos expuestos- resulta improcedente, por diferentes órdenes de razones.

La ley n° 2.340 -y para lo que interesa para resolver esta causa- es una ley especial, para la materia específica de las actividad de los corredores inmobiliarios en esta Ciudad. Esta calificación no viene controvertida en autos, a diferencia del carácter de orden público de sus disposiciones, confirmado en los pasajes que anteceden.

Dado ello, recuerdo que en cuanto a la prelación normativa, se deja asentado -de conformidad con el art. 963- que cuando concurren disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y de alguna ley especial, las normas se aplican con el siguiente orden: a) normas indisponibles de la ley especial y de este Código; b) normas particulares del contrato; c) normas supletorias de la ley



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

especial; d) normas supletorias de este Código.

Es muy importante indicar que la prelación normativa es aplicable para el supuesto de colisión entre disposiciones del Código y de las leyes especiales (v. Lorenzetti -Director-, op. cit, Tomo V, pág. 550).

Así las cosas, es de aplicación el inciso a) del art. 963 antes citado ante la colisión normativa que aduce la demandada, por tanto debe aplicarse como norma indisponible de la ley especial el art. 57 de la ley n° 2.340 y, por ende, el tope máximo allí previsto.

Por ello no observo, como postula la demandada, que el art. 31 de la Constitución de la Nación se vea vulnerado en modo alguno por las disposiciones de la ley n° 2.340; antes bien, las mismas normas de fondo -art. 963 del Código Civil y Comercial de la Nación, arg. art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional- que se aducen lesionadas por la accionada son las que habilitan aplicar las leyes especiales de la Ciudad en la materia objeto de debate en estos autos.

10º) Que, por último, en lo que a este aspecto del litigio respecta, la pauta del valor de entre uno y dos meses de alquiler en concepto de comisión que le correspondería percibir a los corredores inmobiliarios por sus servicios prestados, a los efectos de acercar a las partes para una celebración de contratos de locación de inmuebles con destino a vivienda única, supera el tope máximo previsto en el art. 57 de la ley n° 2.340.

De acuerdo a las constancias de la causa, particularmente en el caso de la presentante de fs. 274/275vta., del intercambio de correos electrónicos llevados adelante con el personal de aquella entidad inmobiliaria, se desprendería la existencia de un contrato de locación vigente a vencer en el mes posterior a dichas comunicaciones, solicitando en concepto de comisión la suma de \$ 12.000.- (fs. 271) y, de acuerdo a las sumas semestrales consignadas, el monto total del contrato en tratativas negociales ascendería a \$ 231.090, excediendo del 4,15% del monto normativo previsto por el art. 57 de la ley n° 2.340 -exceso que en dicho caso alcanzaría la suma de \$ 9.590,23. En este sentido, debe tenerse muy en

cuenta que el monto de \$ 12.000 que habría sido propuesto en dichas comunicaciones resultaría ser un monto intermedio entre uno ó dos meses de alquiler, con arreglo a lo dispuesto en la res. n° 350/16 de CUCICBA, tómesese cualquiera de los precios de los cánones locativos ajustados por semestre según los montos detallados a fs. 272.

En cuanto a la presentante de fs. 252, el monto del contrato habría ascendido a \$ 148.800 (fs. 250, cláusula tercera), y se habría abonado en concepto de honorarios por la locación del inmueble la suma de \$ 12.100 (fs. 249), excediendo el tope antes señalado, que de acuerdo al caso, totalizaría la suma de \$ 6.175.

En todos los casos, se observa que los montos pretendidos en concepto de comisión, resultan valores que oscilan entre el mes y los dos meses de alquiler, con arreglo a la disposición recurrida.

De allí que aquella norma es contraria a la pauta máxima que viene dada por el art. 57 de la ley n° 2.340, en tanto permite cobrar hasta dos meses de alquiler, superando el porcentaje del 4,15% antes mencionado -porcentaje que, en líneas generales, equivale aproximadamente al precio de un mes de alquiler promedio de los contratos de locación de inmuebles. Así, la disposición atacada tiene entidad suficiente para lesionar los derechos mencionados en el considerando 6.4°) a 6.4.1.2°), de manera manifiestamente arbitraria e ilegítima, respecto de los inquilinos -y potenciales inquilinos- que acceden a la locación de la vivienda única por intermedio de los corredores inmobiliarios.

La parte demandada no desconoce que la pauta prevista en la resolución n° 350/CUCICBA/16 tiene aptitud para superar el 4,15% del monto total del valor del contrato de locación de vivienda única en esta Ciudad, centrándose su argumentación en que dicha magnitud máxima puede ser dejada de lado por acuerdo de partes. De este modo, la superación del límite previsto normativamente en virtud de lo dispuesto por la resolución n° 350/CUCICBA/16 denunciada por la actora no viene expresamente cuestionada por la demandada ni tampoco ha pretendido demostrar lo contrario.



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

En efecto, a fs. 441 se postula que la aplicación de la resolución impugnada “(...) será para los casos en que se mantenga la figura y relación del cocontratante pasivo que nada pacte con el corredor respecto de los honorarios a su cargo, pero no alcanza a impedir los efectos del acuerdo directo entre las partes. Para este supuesto de ‘vivienda única’, no de toda vivienda, rige el monto máximo de comisión del 4,15% sobre el total del contrato, **que puede ser objeto de modificación por acuerdo directo de partes** y para el cual la Resolución 350 ‘sugiere’ que dicho acuerdo sea el equivalente a ‘entre uno o dos meses de alquiler’. En concreto establece un límite máximo de dos meses que es inferior al de tres meses que expresa la actora que algunas inmobiliarias pretenden cobrar a los inquilinos y un piso o monto mínimo inferior al equivalente al ‘4,15% del valor total del respectivo contrato’ (art. 57) [de la ley n° 2.340]. Este piso puede superar al mínimo de un mes que establece la ‘res.350’. Ello es así por cuanto al fijarse normalmente en la práctica para los alquileres una variación de valor locativo que en el segundo año incluye cuotas superiores a los del primer año, la alícuota aplicada al valor total arroja en esas condiciones un monto superior al pago del mes (generalmente el primero) de vigencia del contrato.” (el destacado me pertenece).

11º) Que, en definitiva, la acción de amparo es procedente, dado que la resolución n° 350/CUCICBA/16, en cuanto no podía ser dictada por el CUCICBA (considerando 8º) y al permitir cobrar entre uno y dos meses de alquiler en concepto de comisión por servicios de corredores inmobiliarios a los efectos de la celebración de contratos de locación de inmuebles con destino a vivienda única - en clara violación al tope legal del 4,15% sobre el monto total del contrato- (considerando 10º) importan una lesión manifiestamente arbitraria e ilegítima de los derechos de los inquilinos y potenciales inquilinos -derechos enumerados y caracterizados en los considerandos 6.4º) a 6.4.1.2º)-, no resultando plausible la interpretación de la demandada por la cual la pauta del art. 57 de la ley n° 2.340 puede ser dejada de lado por no ser una norma que revista el carácter de orden

público y por estar habilitados los corredores para ello en virtud de la autonomía de la voluntad contractual, como así también su argumentación en tanto establecer dicho tope violaría lo dispuesto en el art. 31 de la Constitución Nacional (considerandos 9º a 9.4º).

12º) Que no puedo dejar de destacar que se encuentran invocados los derechos de trabajar y ejercer industria lícita por parte de los corredores inmobiliarios, según señalaran en sus respectivas adhesiones, y que sus tareas a los efectos de concretar negocios jurídicos entre inquilinos y propietarios es ingente y requiere esfuerzo y dedicación.

No obstante ello, los derechos no son absolutos y se ejercen de acuerdo a las leyes que reglamentan su ejercicio (arts. 14 y 28 de la Constitución Nacional), con la única condición de no alterar su substancia (CSJN, *Fallos* 294:252; 257:275; 262:205; 283:98; 300:700; 303:1185; 305:831; 310:1045; 311:1132 y 1565; 314:225 y 1376; 315:952 y 1190; 319:1165; 320:196; 321:3542; 322:215; 325:11, entre muchos otros).

Agréguese además que "[l]a inexistencia de derechos constitucionales absolutos surge de los arts. 14 y 28 de la Constitución Nacional, puesto que su ejercicio se encuentra sujeto a reglamentación. Las limitaciones a la libertad aseguran el efectivo goce de la misma por parte de todos los ciudadanos, siendo éste el fundamento basal sobre el que se asienta el poder de policía inherente a la soberanía de todo Estado." (TSJCABA, *in re* "GCBA s/ recurso de inconstitucionalidad denegado en 'Esquivel Pizarro Lademir de la Cruz c/ GCBA s/ amparo'", expediente N° 6162/08, apartado 7 del voto de los Dres. Casás y Conde, sentencia del 05/03/09).

En esta tesitura, estimo que la pauta del art. 57 de la ley n° 2.340 resulta ser una limitación que propende razonablemente a proteger los derechos de los inquilinos -y potenciales inquilinos- que pretenden acceder a la vivienda única a través de la intervención de corredores inmobiliarios en esta Ciudad, pero que tampoco olvida o deja de lado la posición de estos últimos.

De este modo advierto que en la tensión entre los derechos



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

constitucionales de trabajar y ejercer industria lícita (por un lado) y el acceso a la vivienda digna (por el otro), el legislador local no se ha desentendido de los derechos de ambos participantes, dado que, además de contemplar el del inquilino a no verse privado o frustrado de acceder a una vivienda digna por causa de una comisión a abonarse al corredor que pueda calificarse como irrazonable, excesiva y/o desproporcionada, procura que al percibir aquella este último perciba un honorario conforme la entidad económica del contrato.

Así las cosas, al haber fijado el legislador un porcentaje para esa comisión en vez de, por ejemplo, una suma fija, es decir, tomando en cuenta el monto total del contrato, advierto que la pauta elegida por aquél considera la entidad económica del negocio a celebrar, lo cual se adaptaría a la situación económica de cada caso en particular y tiene presente -además- tanto el interés económico del corredor inmobiliario como las posibilidades económicas de los inquilinos.

Esta misma senda es tomada por la ley n° 10.973 en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires la cual, respecto de los aranceles de los corredores, establece, para los casos de arrendamientos en locaciones urbanas o rurales, que aquellos estarán comprendidos entre el 1% a 2% a cargo de cada parte sobre el importe del total del contrato (es decir, un tanto más de la mitad respecto de la pauta del art. 57 de la ley n° 2.340), pudiendo asumir una de las partes, la totalidad del pago de los honorarios. Agrega también esta norma que en caso de no existir contrato escrito, se tomará como base el importe de dos años de arrendamiento o locación y que, en alquileres de temporada, el arancel es del 1,5% al 3% del monto del contrato a cargo de cada parte (v. art. 54, apartado II.e.6).

En cuanto al caso de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, se reguló este tema específico en el artículo 69, apartado "f" de la ley provincial n° 760. En ella se estableció que los honorarios que percibirán los martilleros, tasadores y/o corredores, de acuerdo a sus variantes y especialidades, por los trabajos que realicen, se ajustarán a la siguiente escala arancelaria y, para

el caso de los corredores en materia de locaciones y/o administración de propiedades urbanas, será del 3% a cargo de cada parte sobre el importe del contrato y que, en caso de no existir contrato escrito igualmente se tomará como base el importe de dos años de arrendamiento o locación. Finalmente, establece que en ningún caso será inferior al monto de un mes de locación.

En el caso de la Provincia de La Pampa, de acuerdo a la segunda parte del artículo 94 de la ley n° 861 y para los supuestos de corretaje, se establece que *"[e]n contratos de arrendamientos y de locaciones urbanas cada parte abona un arancel del tres por ciento del alquiler o arrendamiento pactado por todo plazo contractual, o si no hubiera plazo expreso, sobre los plazos mínimos de locación fijados por las leyes respectivas."*

La Provincia de Neuquén también reguló esta materia. La ley n° 2.538 prescribió, en su artículo 11° y en lo que aquí interesa, que *"[l]os honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales judiciales que realicen serán regulados de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo, teniéndose los mismos como topes máximos. Los honorarios o comisiones de los martilleros o corredores públicos, por los trabajos profesionales que realicen en el ámbito público o privado por mandato o comisión, se fijarán libremente con el comitente, siempre de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo, **teniéndose los mismos como topes máximos**"* (el destacado me pertenece). Luego, en su artículo 12 -inciso g-, respecto de los corredores públicos, establece para los supuestos de arrendamiento, locaciones urbanas y rurales que el arancel será de hasta un 2% a cargo del locador y hasta un 3% a cargo del locatario sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones.

De modo similar se establece un tope arancelario respecto de la actividad de los corredores inmobiliarios en la Provincia de Río Negro. En este sentido, la ley n° 2.051 establece que *"[e]l monto de los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala, determinándose en cada caso quiénes serán los*



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

responsables de abonarlos, salvo en el supuesto de subastas o labores judiciales que serán pagados íntegramente por el comprador o el solicitante de las labores judiciales.” (art. 27). Específicamente, el tope establecido en arrendamiento, locaciones, urbanas y rurales, es hasta el 4 % y a cargo del locador sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones (art. 27, segunda parte, apartado "g").

También en el caso de la Provincia de San Luis se estableció una escala arancelaria en esta materia. De este modo, la ley n° XIV-0898-2014 establece -en su artículo 45 y para lo que ahora importa- que *"[l]os honorarios que percibirán los Martilleros y Corredores Públicos por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala arancelaria: (...) j. Arrendamiento de locaciones urbanas, UN (1) mes de alquiler. Si el contrato excede el plazo mínimo legal, entre un DOS POR CIENTO (2%) y un CINCO POR CIENTO (5%) del plazo excedente a cargo del locatario, a convenir entre las partes."*

Pues bien, ante la posibilidad de que un número muy importante de inquilinos puedan ver en peligro la subsistencia de las garantías contempladas por el citado art. 14 *bis* de la Constitución Nacional, las medidas legislativas tendientes a la facilitación del acceso a la vivienda digna obedecen a un propósito de justicia y la razonabilidad de las mayores restricciones que aquellas imponen al derecho de trabajar y ejercer industria lícita y deben valorarse en función de la totalidad de los derechos involucrados en la causa.

En esta tesitura, los corredores inmobiliarios deberán también respetar dicho tope establecido normativamente, no pudiéndose amparar en una resolución cuyos reparos a los derechos de terceros se han reseñado en los considerandos que anteceden y en base a la tutela preferencial brindada por el ordenamiento jurídico.

13º) Que con arreglo a lo anterior, se evidencia que la demandada no ejerce un adecuado control respecto de las conductas de los corredores que por ley se encuentra obligada a ejercer (arts. 21 -incisos 2, 5 y 9, entre otros- de la ley n° 2.340), antes bien, su conducta se encamina a desoír el tope máximo consagrado

en el art. 57 de la ley n° 2.340 cuando pretende soslayarlo con una interpretación incompatible con el resto del ordenamiento jurídico (considerandos 9° a 9.4°).

En otras palabras, ¿cómo puede ejercerse el poder de policía respecto de los corredores inmobiliarios matriculados en relación a la violación de una ley en sentido formal, si quien tiene el deber de hacerla cumplir le desconoce valor normativo? Es decir, no puede identificar la conducta disvaliosa -tampoco pretendió hacerlo en autos- para ejercer un eventual poder de policía, porque no la concibe a esa conducta como tal, dados los exorbitantes alcances que le pretende atribuir a la autonomía de la voluntad, divorciadas del ordenamiento jurídico imperante.

Incluso, al dictar la resolución que aquí se ataca, se propicia o fomenta que esa conducta -es decir, que se autorice cobrar a los inquilinos y/o potenciales inquilinos de inmuebles con destino a vivienda única comisiones superiores al máximo permitido por el art. 57 de la ley n° 2.340- se aplique a un colectivo vulnerable que pretende acceder a una vivienda digna, cuyo obstáculo debe ser removido por este Poder Judicial.

14°) Decidido lo cual, corresponde precisar los alcances de la condena respecto del deber de ejercer el poder de policía en relación con los incumplimientos al art. 57 de la ley n° 2.340.

Lo que aquí se ha venido discutiendo es la falta de control del CUCICBA en hacer cumplir la ley N° 2.340, en su parte pertinente. Por ende, dicho organismo deberá presentar una propuesta mediante la cual se implemente un plan para el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios, con miras a evitar la repetición de prácticas ilegales en torno a las comisiones cobradas a inquilinos y/o potenciales inquilinos en relación con las locaciones de inmuebles destinados a vivienda única, como así también a los efectos de difundir públicamente el monto máximo a cobrar a los inquilinos y/o potenciales inquilinos en concepto de comisión inmobiliaria por locaciones de inmuebles destinados a vivienda única (arg. arts. 12 de la ley citada y 1° de la ley 3.588). Ello también respecto del procedimiento previsto en la ley 757, en el caso



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

de infracciones a la ley 3.588, con arreglo a lo dispuesto en el art. 2 de esta última.

15°) En lo que atañe a ese ejercicio de poder de policía, respecto de la obligación derivada de la ley n° 3.588, cabe destacar que el CUCICBA pretendería -de acuerdo con su planteo- que se exhiba en las inmobiliarias no solo los artículos específicos allí mencionados (11, inciso 2 y 57 de la ley 2.340) sino también el resto de la normativa nacional aplicable (que según él serían los artículos mencionados a fs. 455, último párrafo) de modo que quede librado, entonces, a la interpretación de los contratantes la fijación de la comisión, la cual podría ser superior al tope legal establecido por la legislación local. Si bien ello ya ha sido definido en este decisorio, en tanto la legislación local prevalece en la materia arancelaria, a fin de evitar interpretaciones que lleven a los inquilinos a creer que se les podría cobrar por encima del 4,15% del monto total del contrato de alquiler de inmueble con destino a vivienda única, corresponde que, para el caso de que los corredores inmobiliarios decidan transcribir en sus locales u oficinas comerciales disposiciones nacionales sobre la materia, se deberá dejar aclarado mediante una leyenda que establezca que, “en ningún caso podrá cobrarse una comisión que exceda el tope previsto por el art. 57 de la ley 2.340, esto es, el 4,15% del monto total del contrato de alquiler de inmueble para vivienda única”, lo cual deberá estrictamente controlado por el CUCICBA.

16°) Por último, teniendo en cuenta que los amparistas han incluido en su objeto que se ordene implementar un plan para el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios, “(...) *con miras a evitar la repetición de prácticas ilegales en torno a las comisiones cobradas a inquilinos sobre locaciones de inmuebles destinados a vivienda única*” (fs. 1, apartado I.2); a fin de despejar cualquier duda sobre la cuestión debatida y evitar ulteriores planteos con similar objeto, el CUCICBA deberá tener muy especialmente en cuenta, a efectos de ejercer su debido contralor, que los corredores inmobiliarios no podrán pretender el cobro de comisiones que excedan el tope citado, bajo el rubro de “gastos” u otros conceptos similares en relación con los contratos de

locación de inmuebles con destino a vivienda única. Con arreglo a ello, deberá incluir en el plan integral que presente, que tales conceptos cuenten con respaldo documental y, sean exhibidos al inquilino que lo requiera; por ejemplo, mediante recibos emanados del Registro de la Propiedad Inmueble, en caso de tramitarse informes ante esa dependencia, a través del mismo corredor o inmobiliaria; o bien, recibo emanado de gestoría, para el caso que se les encomiende su tramitación; en cuyo caso, esos gastos no podrán superar los que se cobren en plaza (lo mismo sucederá en caso de certificaciones de firmas por escribanos, etc.).

17º) Que no debemos olvidar que dentro del objeto del presente amparo colectivo se pretende hacer cesar la conducta del CUCICBA, tanto respecto del cumplimiento del poder de policía como de las obligaciones en materia de difusión; que encuentran su apoyo en claras y expresas normas de rango legal.

En este aspecto, cabe dejar sentado que en este caso "*(...) mal podría hablarse de injerencia indebida en la esfera de actuación de otro poder cuando la sentencia judicial se limita a ordenar el cumplimiento de un precepto de este tipo [una manda de origen infraconstitucional] toda vez que la atribución de potestades públicas a determinado organismo de gobierno y su no utilización injustificada genera responsabilidades frente a la ciudadanía en la medida que la competencia sobre dichos asuntos resulta irrenunciable*" (Verbic, op. cit., p. 321).

La solución propuesta condice con la regla de interpretación normativa de dar pleno efecto a la intención del legislador, computando la totalidad de sus preceptos de manera que armonicen con el ordenamiento jurídico restante y con los principios y garantías de la Constitución Nacional, lo que condice con lo aquí sostenido.

18º) Dicho lo anterior, corresponde precisar que en el marco de las presentes actuaciones debe establecerse un mecanismo de control efectivo a fin de velar por el estricto cumplimiento de lo aquí ordenado pues, de otro modo, la sola declaración de invalidez de la resolución atacada carecería de todo efecto práctico.

En este orden de ideas, no desconozco que muy recientemente, el 26 de agosto del corriente, la Sala I de la Cámara de Apelaciones del fuero (de acuerdo



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

con las constancias de consulta pública del sistema informático) resolvió revocar el apercibimiento de multa, que hube dispuesto en caso de incumplimiento de la medida cautelar que suspendió los efectos de la resolución del CUCICBA 350/2016 (ver expediente n° A2206-2016/2), por lo que, corresponde efectuar las siguientes precisiones en cuanto al modo y la forma de llevar a la práctica la sentencia condenatoria.

En esta orientación, considero correcta la calificación de Llambías al referirse al “procedimiento judicial de coerción” destinado a contrarrestar y **prevenir la conducta del incumplidor** (citado por Fenochietto, Carlos Eduardo en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tomo 1, pág. 169, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2° edición actualizada y ampliada, Ciudad de Buenos Aires, 2001; el destacado me corresponde).

Su fundamento se encuentra, en primer lugar, en hacer cumplir los mandatos judiciales y, además, que se cumplan *in natura*, vale decir, lograr la actuación práctica de la sentencia mediante el acatamiento específico del decisorio con la participación del condenado, esto es, del CUCICBA, en torno al cumplimiento efectivo del ejercicio de poder de policía que le compete, respecto de los arts. 57 de la ley 2340 y 1° de la ley 3588.

En este orden de ideas, corresponde dejar en claro que aquí no se encuentran demandados individualmente cada uno de los corredores inmobiliarios, por lo que la multa que eventualmente se le aplique al condenado, en nada afecta sus facultades y deberes de control respecto de cada uno de aquellos (arts. 42, 45 y 48 de la ley 2340).

Por ende, cabe establecer una multa en el caso que el CUCICBA incumpla con sus obligaciones en materia de poder de policía en lo relativo al cumplimiento del art. 57 de la ley n° 2.340 -y, en lo sucesivo, de no cumplirse con el plan que por esta sentencia se ordena realizar, en el que se incluyen las medidas de publicidad antes indicadas según el considerando 15°), por la que se le impone ejercer sus potestades de control.

19°) Ahora, bien, teniendo en cuenta que el artículo 30 del CCAyT establece que *“los jueces pueden establecer sanciones pecuniarias compulsivas y progresivas tendientes a que las partes cumplan sus mandatos cuyo importe es a favor del /la titular del derecho afectado por el incumplimiento”*, cabe recordar que nos encontramos ante un amparo colectivo y lo que en suma se busca proteger es el derecho de los inquilinos (y potenciales inquilinos) afectados.

Por ende, estimo prudente fijar una multa en favor de la coactora ACIJ cuyo importe será destinado al desarrollo de actividades de difusión de los derechos de los inquilinos vinculados al objeto de autos.

Ello, teniendo en cuenta que el objeto social de la coactora ACIJ es, entre otros, *“desarrollar programas académicos mediante el dictado de cursos, conferencias, seminarios, jornadas, congresos y simposios en el país o en el exterior relacionados con la promoción, desarrollo o investigación de temas que forman el objeto de la asociación”* y asimismo *“realizar investigaciones y proponer planes e ideas tendientes a implementar y/o consolidar las políticas públicas que contribuyan al fortalecimiento del sistema de Gobierno consagrado por la Constitución Nacional, organizando a tales fines grupos de estudio, conferencias, debates, cursos, seminarios y cualquier otra actividad que permita difundir y formar opinión, acerca de la materia antes descripta”* (v. fs. 31 vta/32).

Por otra parte, es necesario fijar el monto de esa multa, en caso de que el CUCICBA incumpla con lo aquí dispuesto.

Dado que el art. 30 del CCAyT establece que *“las condenas se gradúan en proporción al caudal económico de quien deba satisfacerlas”*, entiendo prudente fijarla pesos cinco mil (\$ 5.000) por cada día de retardo, desde el vencimiento del plazo fijado para la presentación del referido plan integral; y de pesos veinte mil (\$ 20.000) por cada incumplimiento acreditado en autos (en torno a las medidas dispuestas en el art. 1° de la ley n° 3.588 y a los casos en que se vulnere el tope previsto en el art. 57 de la ley n° 2.340).

Ello, ponderando que entre los fondos que cuenta la demandada se



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

encuentra el derecho de inscripción que cobra ante cada persona que se matricula en el CUCICBA el cual según surge de la página web de dicha entidad es \$ 35.000 desde noviembre del 2015 (<http://www.cucicba.com.ar/web/13/requisitos-matriculacion>).

A esos efectos, y atento lo resuelto por la Sala I de la Cámara del fuero antes citado, dichas multas podrán ser aplicadas en caso de que se acredite el incumplimiento de lo decidido, dejando aclarado que la conducta del CUCICBA será ponderada en función de los deberes de control que le compete en virtud de la referida normativa, sin perjuicio de su potestad disciplinaria ante cada caso particular en que un corredor inmobiliario se apartara de lo dispuesto en esta sentencia definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VI de la ley 2340.

20º) Que, de acuerdo a lo solicitado por los amparistas y lo manifestado por la accionada a fs. 450, las partes deberán formar una mesa de trabajo, con participación de la Defensoría del Inquilino de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a fin de implementar un plan para el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios con miras a evitar la repetición de prácticas ilegales en torno a las comisiones cobradas a inquilinos sobre locaciones de inmuebles destinados a vivienda única, como así también para la confección de un plan integral de difusión pública del monto máximo a cobrarse a los inquilinos en concepto de comisión inmobiliaria por locaciones de inmuebles destinados a vivienda única y respecto de las obligaciones dimanadas de la ley n° 3.588.

Por las consideraciones expuestas, FALLO:

I) Haciendo lugar a la demanda promovida por la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia y Gervasio Muñoz contra el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, declarando la nulidad de la resolución n° 350/CUCICBA/16 - inciso 3, punto a) de su art. 1º-. En consecuencia, los corredores inmobiliarios no podrán cobrar en concepto de

comisión a inquilinos y/o potenciales inquilinos de un inmueble con destino a vivienda única un importe superior al 4,15% del valor total del respectivo contrato, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 57 de la ley n° 2.340. Tampoco podrán los corredores inmobiliarios pretender el cobro de comisiones que excedan el tope citado, bajo el rubro de “gastos” u otros conceptos similares en relación con los contratos de locación de inmuebles con destino a vivienda única, según lo expuesto en el considerando n° 16;

II) Ordenando al Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires velar por el estricto cumplimiento del art. 57 de la ley n° 2.340 y del artículo 1° de la ley n° 3.588;

III) Disponiendo que el CUCICBA cumpla en el plazo de treinta días con lo siguiente:

a) implemente un plan para el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios, con miras a evitar la repetición de prácticas ilegales en torno a las comisiones cobradas a inquilinos y/o potenciales inquilinos en relación con las locaciones de inmuebles destinados a vivienda única;

b) confeccione un plan integral para la difusión pública del monto máximo a cobrarse a los inquilinos y/o potenciales inquilinos en concepto de comisión inmobiliaria por locaciones de inmuebles destinados a vivienda única, con las pautas indicadas en el considerando n° 14); y

c) elabore un plan a los efectos del control respecto de sus matriculados tendiente al cese en los incumplimientos de la ley 3588; observando lo expuesto en el considerando n° 15);

IV) Todo ello bajo los apercibimientos dispuestos en los considerandos n° 18 y 19);

V) Disponiendo la conformación de una mesa de trabajo, en los términos del considerando n° 20);

VI) Imponiendo las costas a la vencida (art. 62 del CCAyT, conf. art. 28 de la ley n° 2.145).



Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
“2016-Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina“
(Ley 5391)

VII) En atención a lo regulado en los artículos 11, 17, 33, 39, 51 y concordantes de la Ley N° 5134 y la Resolución de Presidencia N° 675/2016 del Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires, teniendo en cuenta la naturaleza y complejidad del juicio, el resultado obtenido, el mérito, calidad y eficacia de la labor desarrollada y las etapas comprendidas, regúlense los honorarios del Dr. Sebastián Pilo, en su carácter de letrado patrocinante de la parte actora, en la suma de pesos siete mil quinientos (\$ 7.500.-); los honorarios de los doctores Rodolfo Martín Barbieri, Gustavo Javier Felices y Leonardo Rafael Gregorini, en su carácter de letrados apoderados de la parte demandada, conjuntamente en la suma de pesos cincuenta mil (\$ 3.000.-); y los del Dr. Eduardo Luis Gregorini Clusellas, en su carácter de letrado patrocinante de la parte demandada, en la suma de pesos mil quinientos (\$ 1.500.-).

Los emolumentos deberán ser abonados dentro del plazo de diez días (art. 56 ley n° 5.134).

Regístrese, notifíquese a las partes por Secretaría, al Ministerio Público Fiscal mediante la remisión de las presentes a su despacho y, oportunamente, archívese.