



EXPTE: A2206-2016/0 ASOCIACION CIVIL POR LA IGUALDAD Y LA JUSTICIA Y OTROS C/ COLEGIO UNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CABA S/ AMPARO

Ciudad de Buenos Aires, 6 de mayo de 2016 ghm.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. La Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) representada por su apoderada y el señor Gervasio Muñoz, en su calidad de inquilino y de integrante de la agrupación Inquilinos Agrupados, inician acción de amparo contra el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (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 a 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 a 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.

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.

Asimismo, requieren se haga lugar a la medida cautelar solicitada, suspendiendo la Resolución N° 350/16 dictada por la demandada, hasta que se dicte sentencia definitiva firme en los presentes actuados.

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, 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 de 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 Res. 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 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 CUCICBA realiza sobre las consecuencias de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación son jurídicamente erradas por cuanto:

a. Pretende aplicar para el contrato de corretaje una previsión que el Código Civil y Comercial de la Nación fórmula 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.

d. Con su interpretación CUCICBA desconoce que la competencia jurisdiccional para el dictado de normas de regulación del ejercicio profesional corresponde a las provincias y a la CABA, por ser materia no delegada al Estado Federal.

Relatan, que la interpretación de 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 Dr. Ricardo Lorenzetti. Ello por cuanto éste 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 de 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.

Puntualizan que por otro lado 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.

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. 350/16 dictada por 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. 350/16, implicaría que el Estado de la Ciudad, en este caso a través de un ente público no estatal en el cual delegado ciertas funciones, ha dictado normativa regresiva en materia de derecho a la vivienda; lo que, señalan que 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. ACIJ y Gervasio Muñoz solicitan que se les reconozcan 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 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 CUCICBA pretende implementar por medio de la Resolución 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”.

Dice que tiene 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 redundará 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 se suspenda la Res. 350/16 dictada por CUCICBA hasta tanto recaiga sentencia definitiva firme en los presentes actuados.

En relación a la procedencia de las medidas cautelares que se exige la concurrencia de cuatro requisitos, afirman que se configuran en autos.

IV.- A fs. 75 y 78/79, en virtud del carácter colectivo de las presentes, 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/Cablevision 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).

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

A fs. 147/1491, 155/157, 165/167, 171/173, 177/179, 188/190, 194/196, 204/206, 211/213 y 217/219 respectivamente se presentaron como interesados alegando ejercer el corretaje inmobiliario y acompañando documental sustentando sus dichos: Marcelo De la Peña, Bernardo Moises Bolotinsky, Carlota Gibert, Juan Carlos Markin, Manuel Augusto Marchese Mose, Gabriela Betina Varela, Santiago Natanel Markin, Carlos Marcelo Lencioni, Osvaldo Miguel Ibañez y Zommer Rita Irina,. 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 tuvo presentes para su oportunidad las manifestaciones efectuadas atento a la providencia de fs. 78/79 y se les hizo saber que, dada la



legitimación colectiva pasiva de 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. 241/242, 245/246, 252/253, 259/260, 263, 267/268, 274/275 y 283/284 respectivamente se presentan: Abel Jeremías Medina, Andrés Pastore, Natalia Verónica Salsamendi Vendramini, Laura Carolina Duran, Isabella Gungaasediin, Celia Micaela Muñoz, Herrera Luciana Inés 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 el proveido de fs. 220 antes referido y atento a la legitimación colectiva activa de la ACIJ se les hizo saber que revestirían 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.

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° 3588, 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.- Finalmente, a fs. 290 la actora denuncia el incumplimiento de las medidas de publicidad a su cargo ordenadas en la providencia de fs. 78/79 por parte de CUCICBA y de los matriculados sobre los que posee la potestad de control.

Asimismo destaca la insistencia de la demandada en considerar factible cobrar en concepto de comisión al inquilino un importe mayor al establecido por la Ley N° 2340 en virtud de la interpretación que realiza del artículo 1255 del Código Civil.

VII.- Finalmente, atento a lo oportunamente requerido por las partes y habiéndose vencido el plazo establecido a fs. 78/79 para que se presenten aquellas personas que pudieran tener un interés en el resultado del presente litigio, a fs. 293 pasaron los autos a despacho para resolver la medida cautelar requerida.

VIII. Así planteada la cuestión, corresponde dilucidar la procedencia de la tutela cautelar solicitada.

En primer lugar, corresponde memorar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley N° 2145 -norma que regula el trámite de la acción de amparo en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires-, en este tipo de acciones son admisibles, (con criterio excepcional), las medidas cautelares que resulten necesarias para asegurar los efectos prácticos de la sentencia definitiva. Para su otorgamiento, el citado precepto legal exige la acreditación de los siguientes presupuestos: verosimilitud del derecho, peligro en la demora, no frustración del interés público y contracautela.

IX.- Así las cosas, corresponde tratar la verosimilitud del derecho invocado por los amparistas.

Ello dentro del reducido marco cognoscitivo propio de los procesos cautelares, que “no exigen de los magistrados el examen de la certeza sobre la existencia del derecho pretendido, sino sólo de su verosimilitud. Es más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no es otra que atender a aquello que no excede el marco de lo hipotético, dentro del



cual, asimismo, agota su virtualidad” (Fallos 318:107, 326:4963, 327:305, entre muchos otros).

En este sentido, la Cámara de Apelaciones del fuero ha señalado que la verosimilitud del derecho sólo requiere la comprobación de la apariencia del derecho invocado por el actor (Sala I, *in re* “García Mira, José Francisco c/ Consejo de la Magistratura s/ Impugnación de actos administrativos”, expte. N° 8569/0, sentencia del 3/3/04 y reiterado en “Acuña Paredes, María Esther c/ GCBA s/ otros procesos incidentales”, expte N° 43517/1, sentencia del 27/08/12, entre muchos otros).

IX.1.- Ahora bien, en primer lugar, corresponde hacer una reseña de las partes pertinentes de la normativa aplicable al supuesto de autos.

IX1.1.-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).

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).

IX.1.2.- 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 (lo destacado me pertenece),

Que la Ley nacional número 25.028, en su artículo 37°, 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 2° 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 desprestigio 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 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 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.

IX.1.3.-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.”

IX.1.4.- 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;

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).

IX.1.5.-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).”

IX.1.6.-Finalmente la reforma introducida por la Ley N° 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.

IX.1.7.- Ahora bien, teniendo en cuenta que dichos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación constituyen el principal argumento tenido en cuenta por CUCICBA a los fines del dictado de la Resolución 350/2016, es importante conocer la opinión respecto de los mismos por el 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 – Culsoni 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 – 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 – Culsoni 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 – Culsoni Editores, 2015; lo destacado me pertenece).

IX.2.-En ese contexto y atento a la normativa antes indicada, cabe concluir que la Resolución 350/2016 es prima facie 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 la cual de forma inequívoca establece que no es competencia del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la 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 aún no ha sido ejercida.

Es decir, en virtud de la ley de creación de Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la de la Ciudad de Buenos Aires antes mencionada dicho ente público no estatal no tiene 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 conservo su potestad para fijar los respectivos aranceles.

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” (pàgs. 456/457, Tratado de Derecho Administrativo, Miguel S. Marienhoff, Tomo I Teoría General, quinta edición actualizada reimpresión, AbeledoPerrot, 2011).



IX.3.- Por lo expuesto, corresponde tener por acreditada la verosimilitud del derecho dado que la Ley N° 2.340 establece que el monto máximo a cobrar en concepto de comisión al inquilino es equivalente al cuatro, quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato, siendo por ende contraria a dicha norma la Resolución 350/2016 que permite cobrar hasta 2 meses de alquiler.

X. En cuanto al peligro en la demora, cabe señalar que la jurisprudencia ha señalado que “a mayor verosimilitud del derecho, es menor la exigencia del peligro en la demora” (conf. CamCayt. Sala I in re “Pavón Gladys Beatriz contra Instituto de la Vivienda de la Caba y otros sobre otros procesos incidentales” Expte. N° 38537/1, sentencia del 27/12/12)

En consecuencia, y teniendo en cuenta el análisis arriba efectuado respecto de la verosimilitud en el derecho, cabe ser menos exigente en la gravedad o inminencia del daño.

Ahora bien, de los elementos hasta el momento reunidos en autos, corresponde tener por acreditado la verosimilitud en el derecho considerando los numerosos contratos de alquiler que se suscriben diariamente en la Ciudad de Buenos Aires, y en relación de los cuales con justificación en la Resolución 350/2016, los corredores inmobiliarios podrían encontrarse con derecho cobrar hasta 2 meses de alquiler.

Dicha situación podría en algunos casos hasta frustrar la celebración del pertinente contrato debido a su onerosidad, no pudiendo los eventuales inquilinos acceder a una vivienda digna.

XI.- Por último, se debe tener en cuenta que no se advierte que la concesión de la tutela cautelar pretendida pueda ocasionar una frustración del interés público, ni que pueda afectar la prestación de un servicio público o perjudicar una función esencial de la administración (conf. Art. 15 ley n° 2.145).

En suma, considero que la presente medida no afecta el interés público, sino que la protege atento la importancia del derecho al acceso a la vivienda digna a

cuyo acceso se ven dificultados los inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires debido al cobro de comisiones que exceden lo permitido por la Ley N° 2340.

En cuanto a la importancia del derecho a la vivienda destaco que cabe señalar que el acceso a la vivienda digna está íntimamente relacionado con otros derechos humanos fundamentales.

XI.1. En primer lugar, cabe señalar que 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 el sentido de la exigibilidad de los derechos sociales como los que aquí están en juego.

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 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...”.

XI.2.-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).

XI.3. La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en lo referido al derecho a la vivienda, “reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello, la Ciudad: 1) resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos” (artículo 31).

XII.- Por lo tanto, cabe concluir que en el sub examine se encuentran reunidas las condiciones necesarias para acceder a la pretensión cautelar solicitada, y la caución juratoria prestada a fojas 28 punto 4. aparece, en mi opinión, como una adecuada contracautela dadas las circunstancias del caso.

XIII.- Cabe destacar que 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 alquiler de inmuebles destinados a vivienda por sumas superiores a la permitida por la Ley N° 2340, tal como lo han refrendado los distintos inquilinos y corredores inmobiliarios que se presentaron con posterioridad a la citación de fs. 78/79.

XIII.1.- Asimismo, destaco que la presente no importa inmiscuirme en las facultades de sanción de CUCICBA quien será la que evaluará qué sanción corresponde aplicar ante la eventual denuncia de cada incumplimiento a cada corredor inmobiliario de la presente medida.

Lo que aquí se discute es la falta de control del mencionado organismo en hacer cumplir la Ley N°2340 en su parte pertinente. Por ende CUCICBA deberá iniciar el correspondiente procedimiento a fin de aplicar las sanciones del artículo 42 de la Ley N°2340. Ahora en el caso que la sanción aplicada sea juzgada como irrazonable por la parte actora o por cualquier inquilino afectado, serán éstos quienes deberán iniciar la correspondiente acción individual de impugnación de acto administrativo. Ello, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales a que se crea con derecho el inquilino afectado.

Asimismo, también se encontrará facultada la parte actora y cualquier habitante a efectuar las denuncias que ante el CUCICBA y ante la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor –impugnando, en su caso, también en este caso la resolución administrativa adoptada en el caso de creerse con derecho-.

En el caso de la Dirección de Defensa y Protección al Consumidor en los términos de la Ley N° 3588 que dispone ”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.

Artículo 2º.- Sin perjuicio de las facultades conferidas por ley al Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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”.

Al respecto corresponde recordar lo señalado por la Cámara de Apelaciones del fuero en cuanto a “que en virtud del poder disciplinario propio de la Administración, la gravedad de las faltas cometidas en materia de apreciación discrecional, así como también la graduación de actos administrativos dictados en ejercicio de facultades disciplinarias, se limitan a controlar la legitimidad del comportamiento de la Administración dentro del orden jurídico y, en tanto no surja de la relación de proporción directa entre la sanción y la falta imputada una clara y manifiesta irrazonabilidad por parte de la autoridad de aplicación, estas decisiones no son modificables (conf. C.Nac.Cont.Adm.Fed., Sala IV, “Pugente, José c/ Estado Nacional” 16/03/83 y 10/03/87, “Korb, Hector Orlando y otro”, Sala III, 04/10/88, “Vacchina, Oscar Armando”; Sala II, 03/06/99, “Elías, Enrique c/ Facultad de Agronomía, LL Supl. Jur. Derecho Administrativo 03/07/00). Por su parte, la sanción aplicada no resulta desproporcionada dado que se encuentra dentro de los mínimos y máximos fijados en los artículos 15 y 16 de la Ley local N° 757 y 47 de la Ley N° 24.240, y no ha sido demostrado el motivo que la torna irrazonable.” (Sala I, sentencia del 25 de febrero del 2016 in re “AMX Argentina S.A (Disp. Di-2014-394) c/GCBA”, Expte. N° D1068-2014-0).

XIII.2.- Ahora bien, dicho lo anterior, corresponde precisar que en el marco de las presentes actuaciones debe establecerse un mecanismo de control a fin de velar por el estricto cumplimiento de lo aquí ordenado.

Ello, ya que sin perjuicio de recordar que aquí no se encuentran demandados individualmente cada uno de los corredores inmobiliarios, sí se encuentra legitimada pasivamente en esta acción colectiva CUCICBA atento a que se le endilga

una falta de control sobre dichos corredores y por ende un ejercicio defectuoso de las competencias relativas al poder disciplinario que le caben en virtud de la Ley N° 2340 (ver especialmente arts. 39 y ss de la Ley N°2340 antes señalados).

Por ende, cabe establecer una multa en el caso que CUCICBA incumpla con dicho control y potestad disciplinaria, carencia de control que se verá evidenciada y acreditada ante la reiteración de conductas de los corredores como las denunciadas en las presentaciones de fs. 227/285.

XIII.2.1.-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 una acción colectiva y lo que en suma se busca proteger es el derecho de los inquilinos potencialmente afectados.

Por ende, estimo prudente fijar una multa en favor de la coactora ACIJ cuya 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).

XIII.2.2-Por otra parte, es necesario fijar el monto de esa multa a aplicar en caso de que CUCICBA incumpla con su obligación de velar por el estricto cumplimiento del tope legal al que se refiere el art. 57 antes citado.



Ahora bien, 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 veinte mil (\$ 20.000) por cada incumplimiento acreditado en autos. Ello, ponderando que entre los fondos que cuenta la demandada, se 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>). Asimismo, también constituye una fuente de recursos las multas que CUCICBA se encuentra facultada a aplicar a los corredores inmobiliarios que incumplan la ley N° 2340, entre los cuales cabe lógicamente incluir a las multas que aplique a los matriculados que no respeten la presente medida cautelar (conf. art. 22 de la Ley N° 2340).

XIII.2.3.- Finalmente, el suscripto no desconoce que la aplicación de la presente, le demandará a la demandada la puesta en marcha de un plan de trabajo a fin de darle la debida difusión a la presente entre los matriculados y luego incentivar su debido cumplimiento ejerciendo el respectivo control sobre los mismos. Ahora bien, cabe destacar que CUCCIBA en función de la Ley N°2340 ya debiera haber estado dando estricto cumplimiento a lo allí establecido. Por ende, entiendo razonable fijar un plazo de 3 días de notificada la presente a partir del cual comenzará a aplicársele la multa antes señalada en los casos en que se acredite fehacientemente en autos que existe un corredor inmobiliario que incumple el tope legal vigente.

XIII.2.4.- Entiendo que la presente es el modo más razonable de garantizar el derecho de los inquilinos potencialmente afectados hasta tanto se dicte sentencia definitiva en autos, teniendo en cuenta que en función del art. 184 del CCAyT “el tribunal, para evitar perjuicios o gravámenes innecesarios al titular de los derechos e intereses, puede disponer una medida precautoria distinta a la solicitada, o limitarla teniendo en cuenta la importancia del derecho o interés que se intentare proteger”

XIV.- Finalmente, considerando el carácter colectivo de la presente y señalado por la CSJN en los ya citados fallos “Municipalidad de Berazategui c/Cablevision S.A”, “Padec c/Swiss Medical S.A s/nulidad de cláusulas contractuales” y

“Halabi” y por el Tribunal Superior de Justicia de la CABA en el referido “Teso”, corresponde darle amplia difusión a la medida cautelar aquí dictada.

Por ende, ordeno librar edictos para su publicación durante diez (10) días en el Boletín Oficial de la Ciudad y en las emisoras oficiales de amplitud y frecuencia modulada y en el canal televisivo de la Ciudad. A dicho fin, líbrense oficios cuya confección y diligenciamiento se encuentra a cargo de la parte actora. Asimismo corresponde su difusión por intermedio del Sistema de Difusión Judicial del Departamento Judicial del CMCABA, comunicando la presente por Secretaría por mail.

Finalmente, cabe disponer nuevas formas de comunicación respecto de los matriculados –y por ende de los potenciales inquilinos -atento a lo afirmado por CUCICBA a fs. 115 quien señaló la dificultad de comunicarse efectivamente con los corredores inmobiliarios a quienes debe controlar atento a que “muchos de los mails enviados fueron devueltos con resultado fallido, siendo posible que dichas inmobiliarias no hayan notificado el cambio de su dirección de correo electrónico” (v. fs. 115). Asimismo la demandada afirmó que “periódicamente CUCICBA requiere la actualización de todos los datos a sus matriculados, pero más allá de su insistencia, no siempre ello ocurre con una celeridad ideal, por infinidad de motivos, ya sea por mudanza, por simple cambio en la dirección de correo electrónico, etc.” (v. fs. 124 vta.). Al respecto corresponde señalar que dicha situación fue puesta en evidencia además por la parte actora quien requirió se haga efectivas las sanciones oportunamente dispuestas atento al deber de control que posee CUCICBA sobre todos los corredores inmobiliarios registrados.

Por ende atento a lo antes expresado, y en uso de las facultades conferidas por los arts. 27 inc. 5 y 184 del CCAT dispongo la publicación por edictos por 3 días en los siguientes diarios de mayor circulación de la ciudad: diarios Clarín, La Nación y Página 12, cuyo costo deberá ser solventado por la demandada ya que la presente se debe a la falta de actualización de los datos de los matriculados que debe controlar. Dicha publicación deberá efectuarla la demandada el día siguiente a notificada la presente y bajo apercibimiento de autorizar a la actora a realizarlo a costa de CUCICBA.

Asimismo, deberá colocar un banner en la página principal de su web con la parte dispositiva de la presente y remitirle un e-mail y/o comunicación fehaciente



a todos los matriculados comunicándoles la presente, informando en autos el resultado positivo o negativo de cada envío, con el correspondiente acuse de recibo.

El edicto y los pertinentes oficios deberán ser confrontados por este Juzgado y su diligenciamiento acreditarse en autos con copia de la publicación de los mismos.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

1.- Suspender en forma inmediata la Resolución CUCICBA N° 350/16. En consecuencia, los corredores inmobiliarios no podrán 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° 2340.

2.- Ordenar a CUCICBA velar por el estricto cumplimiento de la presente ejerciendo el poder disciplinario con independencia de la responsabilidad civil, penal o administrativa que pueda imputarse a los matriculados. Ello, bajo apercibimiento de imponerle una multa en los términos del punto XIII la que se fija en pesos veinte mil (\$20.000) por cada incumplimiento acreditado en autos, la cual se le hará efectiva a partir de los 3 días de notificada la presente, suma que se destinará a las actividades de difusión de los derechos de los inquilinos que realizará la coactora ACIJ.

3.- Todo ello, hasta tanto recaiga sentencia definitiva firme en los presentes actuados.

4.- Ordenar las notificaciones dispuestas en el pto. XIV de la presente al que cabe remitirse en honor a la brevedad.

5.- De la acción de amparo interpuesta y documentación adjunta córrase traslado a la demandada por el término de 10 (diez) días. Notifíquese al domicilio constituido en autos mediante cédula a confeccionarse por la actora junto con la notificación de la presente.

Regístrese y notifíquese por Secretaría a la parte actora, haciéndole saber que se encuentra a su cargo la notificación a la parte demandada junto con el traslado que aquí se dispone.-