



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

Juan Riva
Prosecretario Letrado
Sala II, CCAyT

2019 - Año del 25º Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CAYT - SALA II SECRETARÍA UNICA
CENTRO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES - ASOCIACION CIVIL Y OTROS
CONTRA GCBA SOBRE AMPARO - OTROS

Número: EXP 32880/2017-0
CUIJ: EXP J-01-00061887-6/2017-0
Actuación Nro: 13166979/2019

Ciudad de Buenos Aires, 30 de mayo de 2019.

Y VISTOS; CONSIDERANDO:

1. Que, a fs. 555/562, este tribunal —por mayoría— hizo lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, revocó la decisión de primera instancia.

Así, se entendió, por un lado, que en la Ley 5859 se “...vació de contenido a la regulación delegada que contiene el CCyCN en sus arts. 1346 y 1351 pues (...) anuló la necesidad de formular protesto. Por otro, impidió a los inquilinos el derecho de celebrar un contrato oneroso en los términos de la legislación de fondo ya citada. (...) Este avance configura una afectación de los derechos consagrados en el art. 14 y las competencias asignadas en el art. 75 inc. 12 de la CN, entrando en conflicto directo con lo dispuesto en los arts. 28 y 31 de la ley fundamental, circunstancia que determina la invalidez del art- 2º de la ley 5859...” (cfr. fs. 559).

A idéntica conclusión se arribó con relación a los artículos 4º y 5º de la Ley 5859, “...toda vez que en ellos se ordena la publicación del contenido del art. 2º...” (cfr. fs. 559 vta.).

En otro orden, se resolvió que, para los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona física, los profesionales matriculados del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad (en adelante, CUCICBA) debían: **a)** hacer constar en todo ofrecimiento publicitario que se emita vía páginas web, propias o de terceros, o mediante cualquier otro medio, que los inquilinos se encuentran facultados a formular protesto de corretaje, exceptuándose con ello del pago de honorarios del corredor o, bien, en caso de aceptar expresamente la intermediación del corredor, el tope del monto de la comisión u honorario que surge de la normativa vigente; y, **b)** exhibir en los locales y/u oficinas en los que presten sus servicios carteles visibles al público con idéntico contenido al dispuesto precedentemente.

Por su parte, al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, GCBA) se le ordenó difundir por medios electrónicos y físicos lo individualizado como punto **a)** en el párrafo anterior y, además, los mecanismos administrativos y judiciales que se encuentren a disposición de las personas para reclamar en supuestos de conflicto o controversia con corredores inmobiliarios y/o sus comitentes, que versen sobre negociaciones referidas a locaciones de inmuebles con destino habitacional.

Finalmente, se fijaron una serie de diligencias para cuando la sentencia estuviese firme y se impusieron las costas de ambas instancias al GCBA.

2. Que, frente a tal decisión, la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia y la Asociación Civil Inquilinos Agrupados interpusieron recurso de inconstitucionalidad en los términos del artículo 113, inciso 3°, de la Constitución local y de los artículos 27 y concordantes de la Ley 402 (v. fs. 574/588 vta.). Idéntico proceder siguió el GCBA a fs. 589/600 vta.

2.1. Los primeros, luego de reseñar los antecedentes de la causa, procedieron a desarrollar los requisitos de admisibilidad del recurso intentado previstos en la Ley 402. En este contexto, señalaron que la sentencia recurrida era definitiva y había sido dictada por el tribunal superior de la causa.

En cuanto a la configuración del caso constitucional, entendieron que la sentencia afecta el derecho a la vivienda (art. 31 CCABA), a un nivel de vida digno (art. 11.1 inc. a) y b) del PIDESyC), así como la garantía del debido proceso y el derecho de defensa (v. art. 18 de la CN).

Puntualizaron que el propio fallo atacado expuso la directa vinculación entre lo decidido y lo dispuesto en los artículos 28, 31 y 75 inciso 22 de la CN.

Por otro lado, remarcaron que la existencia de gravedad institucional estaba dada por “...la trascendencia que el tema tiene para millones de habitantes de nuestro país”, lo que podría derivar en una problemática habitacional (cfr. fs. 577).

Seguidamente, adujeron que la sentencia: *a)* realiza una interpretación errónea del capítulo de Código Civil y Comercial de la Nación que regula el corretaje; *b)* es dogmática, por cuanto desconoce el modo en que funciona en la práctica el mercado de corretaje inmobiliario en materia de alquiler con destino habitacional; *c)* desprotege los compromisos constitucionales y de derecho internacional en materia de derechos humanos a los que nuestro país se ha comprometido; y, *d)* es contradictoria con otro precedente de la Cámara.

Finalmente, refirieron que la sentencia deviene arbitraria al prescindir de las constancias de la causa.

2.2. El GCBA, por su parte, sintetizó los antecedentes de la causa y entendió configurados los requisitos de admisibilidad del recurso incoado.

Respecto de la cuestión constitucional, refirió que “...la interpretación efectuada por la Sala 2 (...) con arreglo a la cual la ley 5859 configura una afectación de los derechos consagrados en el art. 14 y las competencias asignadas en el art. 75 inc. 12 de la CN, entrando en conflicto directo con lo dispuesto en los arts. 28 y 31 de la ley fundamental, suscitan (...) [la intervención del] Tribunal Superior de Justicia...” (cfr. fs. 590).

Sintéticamente, se agravió por cuanto la sentencia: *a)* afectó la autonomía de la Ciudad (v. art. 121 y 129 de la CN) al limitar el poder de policía que posee en la materia; *b)* erró al considerar que no existía una compatibilidad entre la normativa local y la nacional; y, *c)* consideró irrazonable la regulación efectuada por la legislatura a través de la sanción de la Ley 5859.

2.3. Corrido los pertinentes traslados (v. fs. 601), CUCICBA contestó el que le correspondía a fs. 605/614 vta.

3. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26 y 27 de la Ley 402, cabe señalar que los recursos incoados, han sido interpuestos dentro del término legal, contra una sentencia definitiva –en los términos de la Ley 2145– pronunciada por el superior tribunal de la causa.



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

2019 - Año del 25º Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

CÁMARA DE APELACIONES EN LO CAYT - SALA II SECRETARÍA UNICA

CENTRO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES - ASOCIACION CIVIL Y OTROS
CONTRA GCBA SOBRE AMPARO - OTROS

Número: EXP 32880/2017-0

CUIJ: EXP J-01-00061887-6/2017-0

Actuación Nro: 13166979/2019

4. Que, ello asentado, cabe recordar que el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, TSJCABA) ha establecido que la admisibilidad del recurso de inconstitucionalidad se encuentra condicionada a la configuración clara y precisa de una cuestión constitucional que guarde concreta relación con la decisión que se impugna (*in re* "Martínez, María del Carmen c/ GCBA s/ recurso de queja", Expte. N°209/00, del 09/03/00).

En ese orden, cabe señalar que los recursos bajo examen exhiben un desarrollo suficientemente preciso y fundado de cuestiones constitucionales relacionadas, de manera directa, con el decisorio definitivo de este tribunal y, en tal medida, resulta formalmente idóneo para suscitar la competencia del TSJCABA por la vía intentada.

En tales condiciones, encontrándose en autos en debate la interpretación y el alcance de normas de carácter constitucional (arts. 28, 31 y 75 inc. 22 de la CN, 31 de la CCABA, entre otros), es que corresponde admitir el remedio intentado.

5. Que, lo manifestado pone en evidencia que el pronunciamiento cuestionado se encuentra comprendido entre los supuestos que habilitan la intervención del TSJCABA, pues se impugna una sentencia definitiva, emanada de esta Cámara –que reviste el carácter de superior tribunal de la causa– y la pretensión se expresa adecuadamente en términos constitucionales, esto es, pone en juego la interpretación, aplicación y vigencia de normas contenidas en la Constitución Nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que resultan dirimentes para la solución del pleito.

6. Que, en cuanto a la invocación de la arbitrariedad de la sentencia a partir de la cual los recurrentes pretenden, a fs. 586/587, dar por configurado el agravio constitucional, resulta necesario destacar que esa construcción pretoriana no tiene por objeto corregir en última instancia sentencias equivocadas o que los litigantes consideren tales, sino que reviste un carácter estrictamente excepcional (Fallos: 299:229, 300:390, 301:449, entre otros) y que no puede fundarse en la mera disconformidad de los apelantes con la interpretación que hacen los tribunales de justicia respecto de las normas que aplican, en tanto éstos no excedan de las facultades de apreciación de los hechos y aplicación del derecho que son propias de su función, y cuyo acierto o error, en principio, no incumbe al Superior revisar (Fallos: 247:198, y sus citas).

Con relación a ello, el TSJCABA ha destacado que, más allá del acierto o error de una decisión judicial, la circunstancia de que el recurrente discrepe

con el razonamiento efectuado por la Cámara sobre reglas de derecho infraconstitucional no significa que la sentencia devenga infundada y, por ende, arbitraria (*in re* "Federación Argentina de Box c/ GCBA s/ acción de inconstitucionalidad", Expte. N°49/99, del 25/08/99 y sus citas, en *Constitución y Justicia [Fallos TSJ]*, t. I, Ad-Hoc, Buenos Aires, 1999, p. 282 y ss.).

Asimismo, conforme lo tiene dicho el citado tribunal: "[I]a doctrina de la arbitrariedad no tiene por objeto convertir a ese Tribunal en una tercera instancia, ni corregir fallos equivocados (...) sino que atiende a cubrir casos de carácter excepcional en los que, deficiencias lógicas del razonamiento o una total ausencia de fundamento normativo, impidan considerar el pronunciamiento de los jueces ordinarios como la sentencia fundada en ley a que hacen referencia los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional" (en "GCBA s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en 'Comerci, María Cristina c/ GCBA s/ empleo público (no cesantía ni exoneración'", expte. N° 7631/10, del 31/10/11 y Fallos: 312:246; 389, 608; 323:2196, entre otros).

Ello así, basta constatar la existencia de fundamentos normativos desarrollados en la sentencia cuestionada, sin que corresponda a este tribunal, como emisor del fallo, expedirse con relación a su mérito.

7. Que, con respecto a la alegada gravedad institucional su tratamiento deviene inoficioso en atención a la forma en que se resuelve.

Por lo expuesto, el tribunal **RESUELVE**: Admitir parcialmente los recursos de inconstitucionalidad en los términos expuestos en los considerandos 4º y 5º, y denegarlos en lo demás; con costas por su orden (arts. 26 de la ley 2145 –texto consolidado por la Ley 6017–, 62 y 63 del CCAyT).

Regístrese, notifíquese a las partes por secretaría y, oportunamente, devuélvase.

Dr. Esteban Centanaro
Juez de Cámara
Contencioso, Administrativo y Tributario
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dra. Mariana Díaz
Jueza de Cámara
Contencioso, Administrativo y Tributario
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dr. Fernando E. Juan Lima
Juez de Cámara
Contencioso, Administrativo y Tributario
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Cámara Contencioso Adm. y Tributario Ciudad Autónoma de
Bs. As. - Sala II Registrado en Libro de **RECURSO**
de JAC bajo en N° **82** en el folio **173-174**
del tomo **1** Conste.

En fecha **5/06/19** se libró/libraron **3** cédula/s notificando
resolución de fs. **617** a **Asociación Civil por la
Igualdad y la Justicia,
Asociación Civil de Aguilinas Agrupados,
MUNOZ GERONIMO**
Conste. **618**

Juan Riva
Prosecretario Letrado
Sala II, CCAyT

1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025