

# Sentencia de fondo favorable a inquilinos

en el caso “Alquileres”:

## El Poder Judicial declaró la nulidad de la Resolución que autorizaba a inmobiliarias el cobro de más de un mes de comisión

*A su vez, prohibió las maniobras que se utilizaban para eludir la prohibición legal -como el cobro de sobrepagos en pedidos de informe y otros supuestos gastos-. Condenó a CUCICBA a ejercer un riguroso control frente a prácticas ilegales de las inmobiliarias, y previó severas multas frente a incumplimientos.*

En el día de ayer, el titular del Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 17 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el juez **Marcelo Segón**, dictó sentencia de fondo en el caso iniciado por **ACIJ** (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia) e **Inquilinos Agrupados**, por el cobro de comisiones ilegales por parte de las inmobiliarias, a los inquilinos de vivienda única en la Ciudad de Buenos Aires. En su resolución, favorable a lo peticionado por los demandantes, el juez falló:

“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 no 350/CUCICBA/16 inciso 3, punto a) de su art. 1°. 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 no 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 [...];

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 no 2.340 y del artículo 1° de la ley n° 3.588 [*cartelería en las vidrieras de las inmobiliarias*];

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 [...]; y

c) elabore un plan a los efectos del control respecto de sus matriculados tendiente al cese en los incumplimientos de la ley 3588; [...];

IV) Todo ello bajo los **apercibimientos** dispuestos [*multas de entre \$5.000 y \$20.000, según el tipo de incumplimiento*];

V) Disponiendo la **conformación de una mesa de trabajo** [*de la que formarán parte CUCICBA, ACIJ, Inquilinos Agrupados y la Defensoría del Inquilino de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad*]” (el resaltado nos pertenece).

Para así resolver, el Juez ponderó la relevancia del derecho a la vivienda de los inquilinos y potenciales inquilinos de la Ciudad (se trata de casi un tercio de la población), y sostuvo: “*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*”.

Respecto de la sentencia, Sebastián Pilo, Co-Director de ACIJ, sostuvo que: “Por la cantidad de personas beneficiadas, el enorme impacto económico del fallo, la naturaleza jurídica de la entidad obligada, entre otras, es un caso judicial que trascenderá en muchos aspectos. Pero, sobre todo, es un caso fundamental en tanto se ocupa de remover una barrera clave para el acceso a la vivienda de una enorme porción de la población, que actualmente se enfrenta a un mercado formal de alquileres cada vez más expulsivo y excluyente. Esta vez, los derechos primaron sobre los intereses, y ello es algo que merece ser destacado”.

Por su parte, Gervasio Muñoz, titular de Inquilinos agrupados, afirmó: “Es por sobre todas las cosas la primera victoria de los inquilinos sobre el mercado inmobiliario. Hemos quebrado una logica de impunidad, inaugurando así la voz de un sector que ha decidido ser protagonista en su derecho a vivir en la ciudad de forma digna, justa y equitativa. Es el comienzo del camino para alquilar de forma justa en la ciudad de Buenos Aires”.

## **Pablo Vitale**

### **Área Derecho a la Ciudad**

Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ)

Av. de Mayo 1161 5º 9º - (C1085ABB) Buenos Aires

Tel. [54 11] 4381 2371 int 124 - Cel. [54 9 11] (15) 6352 9788

[www.acij.org.ar](http://www.acij.org.ar) | [@acijargentina](https://www.instagram.com/acijargentina) | [facebook.com/ACIJ.ORG](https://www.facebook.com/ACIJ.ORG)

--

[pablovitale.blogspot.com](http://pablovitale.blogspot.com) // [facebook.com/pablo.vitale1](https://www.facebook.com/pablo.vitale1)