



Ciudad de Buenos Aires, de diciembre de 2016.

VISTOS:

Estos autos para resolver los recursos de apelación interpuestos y fundados por el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, CUCICBA; ver fs. 732/752 vta.), contestado a fs. 756/761 vta. y 763/777, contra la sentencia por la que el juez de primera instancia hizo lugar a la acción de amparo promovida por la parte actora (ver fs. 681/712); por la demandada (ver fs. 754/754 vta.), contra la regulación de honorarios de los letrados de ambas partes, efectuada en la mencionada sentencia, y por el Dr. Sebastián Pilo (ver fs. 726/730 vta.), contestado a fs. 779/780 vta., contra la regulación de sus honorarios, por considerarlos reducidos.

CONSIDERANDO:

I. La Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (en adelante, ACIJ) y Gervasio Muñoz, invocando su calidad de inquilino y de integrante de la agrupación “Inquilinos Agrupados”, promovieron acción de amparo contra CUCICBA con el objeto de que se declare la nulidad de la resolución n°350/CUCICBA/16 y se ordene a la demandada el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios y la difusión pública del monto máximo a cobrar a los inquilinos en concepto de comisión inmobiliaria por locaciones de inmuebles destinados a vivienda única.

Asimismo, solicitaron que 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 medidas pretendidas.

Como medida cautelar, solicitaron la suspensión de los efectos de la resolución impugnada, hasta tanto se dicte sentencia definitiva en la presente causa.

Adujeron que mediante la resolución en controversia la demandada estableció una escala arancelaria para locaciones urbanas que permite a las inmobiliarias cobrar comisiones por encima del tope legal establecido para los supuestos de vivienda única.

Alegaron que la demandada resulta incompetente para regular la materia arancelaria y que la norma impugnada resulta contraria a lo dispuesto en los artículos 11, inciso 2, y 57 de la ley 2340, en el que se establece el tope del 4,15% del total del contrato para las comisiones a cobrar a los inquilinos por las locaciones de inmuebles con destino a vivienda única.

Posteriormente, a fs. 286/287, ampliaron demanda, solicitando que se ordene a la demandada el cumplimiento efectivo de las obligaciones establecidas mediante la ley 3588.

II. El magistrado de primera instancia, oportunamente, hizo lugar a la acción de amparo (fs. 681/712).

Declaró la nulidad del inciso 3, punto a), del artículo 1° de la resolución n°350/CUCICBA/16.

Decidió que “[e]n 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 artículo 57 de la ley n° 2340. Tampoco [...] 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 [...]” (ver fs. 711/711 vta.).

Asimismo, ordenó al CUCICBA velar por el estricto cumplimiento del artículo 57 de la ley 2340 y del artículo 1° de la ley 3588.

En ese sentido, dispuso que el CUCICBA, en el plazo de treinta (30) días, proceda a: a) implementar un plan para el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios; b) confeccionar un plan integral para la difusión pública del monto máximo a cobrar a los inquilinos en concepto de comisión inmobiliaria por locaciones de inmuebles destinados a vivienda única, y c) elaborar un plan de control respecto de sus matriculados tendiente al cese en los incumplimientos de la ley 3588.

A fin de asegurar el cumplimiento de la sentencia, estableció la aplicación de una multa para *“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 [la] sentencia se ordena realizar”* (ver punto IV de la parte dispositiva y considerandos 18 y 19).

Por último, mandó conformar una mesa de trabajo, con la participación de la Defensoría del Inquilino de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el 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 aludidas comisiones.

Para así decidir, tras analizar lo relativo a la existencia de caso, la legitimación activa y la procedencia formal del amparo colectivo, el magistrado de grado examinó la cuestión de fondo planteada en autos.

Así, luego de reseñar el marco normativo aplicable, concluyó en que *“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° 2340, 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”* (fojas 701 vuelta).

Desestimó la defensa esgrimida por el CUCICBA en sustento de la legitimidad de la resolución aquí impugnada, en el sentido de que el artículo 1255 del Código Civil y Comercial de la Nación –relativo al contrato de obras y servicios- resultaría aplicable, de conformidad con lo prescripto en el artículo 1252 del mismo cuerpo normativo.

En ese sentido, el magistrado señaló que en el artículo 1350 CCCN se indica el modo de establecer la comisión que se debe al corredor, lo que descartaría la necesidad de recurrir al artículo 1255, por lo prescripto en el último párrafo del artículo 1252.

También expresó que, con arreglo al artículo 1355 del mismo cuerpo normativo, las reglas del capítulo de corretaje no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales, entre las que se encuentra la ley 2340.

Asimismo, sostuvo que las disposiciones de la ley 2340, en tanto fijan 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, poseen un marcado carácter de orden público. Agregó que la postura de la demandada importa concebir a la libertad contractual en términos absolutos, sin ponderar la situación de los inquilinos.

Por otra parte, señaló que la demandada omitió ejercer un adecuado control respecto de las conductas de los corredores, que por ley se encuentra obligada a realizar, y que, por el contrario, su conducta se encamina a desoír el tope máximo consagrado en el artículo 57 de la ley 2340.

Sobre tales bases, el juez condenó al organismo a presentar una propuesta de 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 los inquilinos y para difundir públicamente el monto máximo a cobrar.

Además, estableció que los corredores inmobiliarios deberán aclarar, mediante una leyenda, que en ningún caso podrá cobrarse una comisión que exceda el tope previsto en el artículo 57 de la ley 2340, esto es, el 4,15% del monto total del contrato de alquiler del inmueble para vivienda única,

poniendo su control en cabeza del CUCICBA.

Por otra parte, decidió establecer una multa en los términos del artículo 30 del Código Contencioso Administrativo y Tributario, a 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, y que procedió a fijar en la suma de cinco mil pesos (\$ 5.000), por cada día de retardo, desde el vencimiento del plazo fijado para la presentación del referido plan, y de veinte mil pesos (\$ 20.000) por cada incumplimiento acreditado en autos, con respecto a las medidas dispuestas en el artículo 1° de la ley 3588 y en los casos en que se vulnere el tope previsto en el artículo 57 de la ley 2340.

Finalmente, el magistrado reguló los honorarios del Dr. Sebastián Pilo, en su carácter de letrado patrocinante de la parte actora, en la suma de 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)*” (sic); y los del Dr. Eduardo Luis Gregorini Clusellas, en su carácter de letrado patrocinante de la parte demandada, en la suma de un mil quinientos pesos (\$ 1.500).

III. Contra esa sentencia interpuso recurso de apelación la demandada (ver fs. 732/752 vta.). Asimismo, la demandada apeló la regulación de los honorarios de todos los profesionales intervinientes (ver fs. 754/754 vta.), mientras que el Dr. Sebastián Pilo apeló la regulación de los propios (ver fs. 726/730 vta.).

Al fundar su recurso, la demandada cuestionó la procedencia formal de la presente acción de amparo.

Asimismo, adujo que la sentencia impugnada soslayó que la resolución 350/16 carece de efectos normativos, pues no deroga las normas vigentes, sino que las complementa a través de los “aranceles sugeridos” que propone, los que representarían pautas para determinar las retribuciones que libremente pacten las partes.

Aseveró que en materia arancelaria las prescripciones del código de fondo prevalecen sobre la normativa local y expresó que la decisión apelada desconoció la normativa aplicable al caso, en particular los artículos 1255, 1350 y 1355 del CCCN, y el rol que en la materia corresponde a la autonomía de la voluntad.

Planteó que el juez de grado concluyó erróneamente en el carácter de orden público de las normas arancelarias locales; ponderó indebidamente la jerarquía de los derechos constitucionales en juego; omitió considerar la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación volcada en el antecedente “*Diehl*”, y desconoció la jerarquía normativa establecida en el artículo 31 de la Constitución Nacional.

Argumentó que el magistrado responsabilizó indebidamente a su parte por eventuales incumplimientos de los corredores matriculados, lo que tampoco resultaba adecuado establecer en el marco del presente proceso de amparo, y planteó la improcedencia de la conformación de una mesa de trabajo.

Finalmente, cuestionó la imposición de costas a su parte y los honorarios regulados a los letrados intervinientes en autos.

Por otra parte, el letrado de la actora, Sebastián Pilo, se agravió por cuanto estimó reducida la regulación de honorarios efectuada a su respecto. Al fundamentar su recurso expresó, en lo sustancial, que el monto dispuesto no respetaría las previsiones establecidas en la ley 5.134.

De su lado, la parte demandada apeló la regulación de los honorarios de todos los profesionales intervinientes, por considerarlos elevados.

IV. Recibidas las actuaciones en este tribunal, se confirió vista a la fiscal ante la Cámara, quien opinó que correspondía rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia de grado (fs. 785/794 vta.).

Finalmente, se elevaron los autos al acuerdo de sala (fs. 798).

V. En primer término, con respecto al agravio relativo a la procedencia formal de la acción

de amparo, es preciso recordar que desde el pronunciamiento recaído *in re* “Halabi”, la Corte Suprema de Justicia de la Nación delimitó con precisión las tres categorías de derechos sujetas a tutela judicial, dos de ellas, según se dijo, vinculadas a supuestos de incidencia colectiva.

En este orden de ideas, cabe destacar que las reglas que definen la existencia de legitimación procesal varían según que la pretensión articulada en el pleito involucre (i) derechos individuales, (ii) derechos de incidencia colectiva que tienen por objeto bienes colectivos, o (iii) derechos de incidencia colectiva referidos a intereses individuales homogéneos.

No obstante lo precedentemente expuesto, en todos los supuestos la noción de caso es necesaria aunque tiene, en cada uno de ellos, su configuración particular.

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 aquellos. Además, el menoscabo invocado debe ser actual o inminente, pero cierto.

En el *sub examine*, la ACIJ y Gervasio Muñoz, invocando su calidad de inquilino y de integrante de la agrupación “Inquilinos Agrupados”, promovieron acción de amparo contra CUCICBA con el objeto de que se declare la nulidad de la resolución n° 350/2016 dictada por la demandada, se le ordene el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios y la difusión pública del monto máximo a cobrar a los inquilinos en concepto de comisión inmobiliaria por locaciones de inmuebles destinados a vivienda única.

Los actores alegan que lo dispuesto en la resolución impugnada excede el límite máximo establecido en la ley 2340 para las comisiones a cobrar por los corredores a los inquilinos de inmuebles para vivienda única y lesiona los derechos de propiedad y de acceso a la vivienda adecuada, garantizados constitucionalmente, de quienes celebran contratos de alquiler de inmuebles para vivienda única.

Asimismo, cabe mencionar que, como señala la fiscal en su dictamen, en el artículo 42 de la Constitución Nacional se establece un principio tuitivo de los sujetos más débiles en las relaciones contractuales de consumo, pauta que *mutatis mutandi* no puede soslayarse al analizar la cuestión *sub examine*.

En ese contexto, es necesario señalar que de las constancias de la causa se desprende que la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia es una asociación civil sin fines de lucro, con domicilio en la Ciudad de Buenos Aires, que tiene por objeto, en lo que aquí interesa, “[l]a 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, con especial atención en los grupos más vulnerables de la sociedad. En particular, la Asociación tiene por objeto defender: 1) los derechos de minorías y grupos desaventajados por su posición o condición social o económica [...] 8) los derechos de los usuarios y consumidores reconocidos en el art. 42 de la Constitución Nacional, 46 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y leyes concordantes [...] 12) los derechos reconocidos en la constitución nacional y aquellos de incidencia colectiva en general” (art. 2° del estatuto de la asociación cuya copia obra a fs. 31/35 vta.).

En consecuencia, los actores se encuentran legitimados en relación con la pretensión destinada a proteger los derechos de quienes alquilan inmuebles con destino a vivienda única. Ello así, el caso se encuentra configurado –según quedará explicado– porque ellos alegan una situación que, según su planteo, lesionaría derechos de incidencia colectiva referidos a intereses individuales homogéneos.

Así las cosas, se advierte que se persigue la protección de derechos individuales de una pluralidad relevante de sujetos; existe una conducta única y continuada que, según la demanda, lesiona a ese colectivo, y la pretensión se encuentra enfocada en los efectos comunes del problema, que se vinculan con la afectación de los derechos de propiedad y de acceso a la vivienda de quienes alquilan inmuebles con destino a residencia única, mediante la alegada vulneración del tope máximo establecido en la ley 2340, a raíz de la aplicación de la resolución impugnada.

Por ello, se presenta una homogeneidad fáctica y normativa que hace razonable la promoción de la presente demanda en defensa de los intereses de todos los afectados y justificaría el dictado de un pronunciamiento único con efectos expansivos a todo el colectivo involucrado (confr. “Halabi”, citada, considerandos 12 y 13).

Además, con respecto a la pretensión examinada, el interés individual de un sujeto alcanzado por el régimen, aisladamente considerado, no justificaría plenamente la promoción de una demanda individual.

Nótese que, en condiciones de celebrarse un contrato de locación de inmueble para vivienda, la posibilidad de objetar la resolución cuestionada en autos revestiría una complejidad suficiente para estimar no justificada la promoción de un pleito individual siempre que, como ya fue dicho, el litigio colectivo no implique indebida disposición en relación con derechos individuales indisponibles para terceros.

En tales condiciones, la asociación demandante se encuentra legitimada, con respecto a esta pretensión, por la aptitud consagrada en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución local a favor de las personas jurídicas defensoras de derechos o intereses colectivos y de los derivados de las relaciones de consumo, cuando se alega que éstos han sido lesionados, sin que se haya alegado o surja manifiesto que ella desplaza o pueda perjudicar a otro legitimado más directo, y porque se ha invocado lesión a derechos individuales homogéneos de una pluralidad relevante de sujetos.

Asimismo, el Sr. Gervasio Muñoz acreditó haber celebrado un contrato de locación de inmueble con destino a vivienda (fs. 61/62 vta.), circunstancia suficiente para considerarlo integrante del colectivo alcanzado por la resolución impugnada y legitimado para promover la presente acción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Constitución local.

Por otra parte, el caso se encuentra configurado pues, según la parte actora, la resolución impugnada tendría virtualidad suficiente para vulnerar el tope establecido por el legislador y menoscabar los derechos de propiedad y de acceso a la vivienda y, por tanto, la lesión a los derechos invocados resultaría consecuencia de la aplicación de la norma cuestionada.

Las razones expuestas son suficientes para rechazar los agravios de la demandada efectuados al respecto y tener como legitimados a los actores, así como acreditado un caso o controversia capaz de habilitar la intervención del Poder Judicial, esto es, la existencia de una controversia concreta, en torno a un derecho, promovida por parte legitimada.

VI. Con respecto a la procedencia formal de la vía escogida, es pertinente destacar que —como ha señalado anteriormente este tribunal— la acción de amparo procede 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 o garantías reconocidos por la Constitución Nacional, los tratados internacionales, las leyes de la Nación, la Constitución de la Ciudad, las leyes dictadas en su consecuencia y los tratados interjurisdiccionales en que la Ciudad sea parte, de conformidad con lo establecido por los artículos 43 de la Constitución Nacional y 14 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha indicado que la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta requiere que la lesión de los derechos o garantías 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 y prueba (Fallos, 306:1253; 307:747).

El amparo resultará idóneo siempre que, conforme a la prudente ponderación de las circunstancias del caso, la acción u omisión cuestionada reúna los caracteres de ilegitimidad o arbitrariedad manifiesta y, asimismo, ocasione —en forma actual o inminente— una lesión, restricción, alteración o amenaza de derechos o garantías constitucionales o legales. Una interpretación diferente importaría limitar indebidamente el carácter operativo de la garantía constitucional.

Según ha puesto de relieve la Corte Suprema de Justicia de la Nación, “...*siempre que aparezca de manera clara y manifiesta la ilegitimidad de una restricción cualquiera a alguno de los derechos esenciales de las personas, así como el daño grave e irreparable que causaría remitiendo el examen de la cuestión a los procedimientos [...] judiciales, corresponderá que los jueces restablezcan de inmediato el derecho restringido por la vía rápida del amparo*” (Fallos, 241:291; 280:228).

En el *sub examine*, los actores alegan, en lo que aquí interesa, que lo dispuesto en la resolución impugnada afecta derechos de incidencia colectiva relativos a intereses individuales homogéneos derivados de relaciones contractuales de consumo.

Al respecto, corresponde puntualizar que en el artículo 14 de la Constitución local

expresamente se reconoce la potestad de interponer esta acción cuando se vean afectados derechos de incidencia colectiva de los consumidores y usuarios.

Las razones expresadas permiten concluir en la procedencia de la vía escogida, pues las características de la cuestión a decidir, así como las consecuencias dañosas que podría provocar respecto de quienes necesitan celebrar un contrato de locación de inmueble para poder acceder a una vivienda, no exigen un ámbito de mayor debate y prueba y justifican no sujetar el trámite a la prolongación propia de los procesos ordinarios.

En cuanto al argumento fundado en que la admisión del amparo como vía procesal adecuada para debatir las cuestiones en juego afectó el derecho de defensa en juicio, es dable poner de resalto que la demandada no acreditó las defensas que se vio privada de ejercer con motivo del trámite que corresponde al amparo. En efecto, de los términos de la contestación de demanda obrante a fs. 430/458 de la presente causa, no surge de qué defensas no pudo valerse el CUCICABA.

Además, no se ha probado que exista un remedio judicial más idóneo para resolver acerca de la cuestión planteada, las partes fueron ampliamente oídas y a lo largo del proceso se agregó a la causa toda la documental ofrecida, sin que la demandada haya acreditado vulneración a su derecho de defensa o una restricción a la garantía del debido proceso.

VII. Establecido lo anterior, corresponde analizar el marco normativo aplicable al *sub examine*.

VII.i. Para comenzar, es preciso recordar que en la Constitución Nacional se establece que las provincias conservan todo el poder no delegado por la Constitución al Gobierno federal y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación (art. 121), que se dan sus propias instituciones locales y se rigen por ellas (art. 122) y que la Ciudad de Buenos Aires tendrá un régimen de gobierno autónomo, con facultades propias de legislación y jurisdicción (art. 129).

En ese marco, en la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, CCABA) se establece que la legislatura local está facultada para legislar en materia de “[...] *ejercicio profesional, fomento del empleo y policía del trabajo*” (art. 80, inc. 2º, apartado d).

VII.ii. En el ámbito nacional, en la ley 25.028 se estableció el régimen de martilleros y corredores, en cuyo artículo 37 se dispuso que el corredor tiene derecho a “[c]obrar 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” (inciso a).

Por otra parte, en el Código Civil y Comercial de la Nación, al regularse el corretaje, en el artículo 1350 se dispone que “[e]l 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”.

Asimismo, en el artículo 1255, con respecto al contrato de prestación de servicios, se prescribe que “[e]l 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 servicios” [...].

VII.iii. En el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, mediante la ley 2340 (texto consolidado por ley 5454) la Legislatura local reguló el ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires.

En lo que aquí interesa, se establece que los corredores inmobiliarios tienen derecho a “[p]ercibir 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. 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” (art. 11, inc. 2).

Asimismo, se dispone: “Hasta tanto se regulen los aranceles según lo previsto en el inciso 2º 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 del respectivo contrato” (art. 54, texto consolidado según ley 5454).

Por otra parte, mediante la ley 3588 se prescribe que los corredores inmobiliarios deben exhibir en sus locales y en su sitio web, en su caso, la transcripción de los artículos 11, inciso 2°, y 57 de la ley 2340, y de las normas nacionales aplicables en la materia (art. 1°).

Además, se establece que, sin perjuicio de las facultades conferidas por ley al CUCICBA, las infracciones a la ley son pasibles de las sanciones previstas en las leyes nacionales 22802 y 24240, según el caso, mediante el procedimiento establecido en la ley 757 (art. 2).

VII.iv. De su lado, CUCICBA dictó la resolución 350/16, impugnada en autos, mediante la que se dispuso: *“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. 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: [...] 3) Alquileres en locaciones urbanas: a) Destinados a vivienda, entre uno y dos meses de alquiler. b) Demás destinos, del cinco por ciento (5%) al seis por ciento (6%). En relación a gastos se estará a lo dispuesto en el art. 11 inc. 5° de la ley 2340”* (art. 1°, el destacado no corresponde al original).

En los considerandos de la resolución, como fundamento de la norma, se expresó: *“Que por resolución número 300 de fecha 19 de marzo de 2012, este Consejo Directivo estableció una escala arancelaria para la percepción de los honorarios de los corredores inmobiliarios por los trabajos que realicen a cargo de los cocontratantes. Que la citada resolución se fundamentó en lo dispuesto en la primera parte del artículo 11, inciso 2° de la ley 2340 [...] y entendió 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. 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 [los artículos 1255 y 1350 del Código Civil y Comercial de la Nación] 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”*.

VIII. En ese contexto, es preciso puntualizar que, de conformidad con el reparto de competencias entre el Estado Federal y los estados locales establecido en la Constitución Nacional, la facultades del estado local de regular las profesiones liberales y el ejercicio del poder de policía en esa materia han sido expresamente consagradas en la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires (v. arts. 121, 122 y 129 de la Constitución Nacional y art. 80, inc. 2°, apartado d, de la Constitución local; confr. esta sala, en el incidente de apelación de la medida cautelar dictada en autos, expte. 2206/2, resolución del 26/08/16, y sentencia dictada en los autos “Ping Kuo Liliana c/ GCBA s/ recurso directo sobre resoluciones de defensa al consumidor”, expte. D6256-2014/0, del 14/03/16).

Con respecto a la regulación del ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario en particular, la competencia local fue reconocida expresamente por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (a partir de ahora, TSJ) al sostener, en una acción declarativa de inconstitucionalidad, que lo dispuesto en la ley 2340 no colisiona con lo establecido 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; en el mismo sentido, esta sala, *in re* “Bantar Popelka Ladia Beatriz c/ CUCIBA s/ amparo”, exp. A64246-2013/0, del 21/11/14).

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la Nación (en adelante, CSJN) sostuvo desde antaño que “[...] *en el llamado ‘poder de policía’ se halla incluida la facultad de reglamentar el ejercicio de las profesiones liberales, con la limitación natural que establece el art. 28 de la Constitución Nacional, la razonabilidad de la norma y la necesaria igualdad excluyente de ilegítima discriminación. Así lo ha reconocido esta Corte Suprema desde antiguo (Fallos: 97:367; 117:432; 156:290; 203:100; 207:159; 237:397)*” (Fallos: 289:315).

En el mismo sentido, la CSJN reconoció la facultad de los estados locales de legislar “[...] *en todo cuanto se relaciona con el régimen de organización y ‘control’ de las profesiones, que están comprendidas en las funciones de seguridad, higiene y salud pública, la retribución razonable y adecuada, la ética y aún la elevación en el nivel del ejercicio, todo lo que es parte de las facultades reservadas a las Provincias (Constitución Nacional, arts. 104 y 106)*” (Fallos: 237:397, el destacado es propio).

Así, la aplicación de leyes arancelarias de la Ciudad para el corretaje inmobiliario en esta jurisdicción encuentra fundamento en poderes propios de legislación que la Constitución Nacional reconoce a los estados locales y también en lo establecido en el citado artículo 80, inciso 2, de la Constitución local.

En ejercicio de esa potestad, el legislador de la Ciudad dispuso, al dictar la ley 2340, que la retribución que perciben los corredores inmobiliarios del cocontratante será establecida mediante una ley local (art. 11, inc. 2) y que hasta que ello se cumpla “*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*” (art. 54).

Por otra parte, tal como señaló la fiscal en su dictamen, las prescripciones del CCCN que invocó la demandada como justificación de la resolución impugnada tienen por objeto regir los contratos de corretaje y de servicios, mas no tornan inaplicables las prescripciones establecidas por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires en ejercicio de sus facultades constitucionales para regular, no ya el contrato de corretaje o de servicios en general, sino el ejercicio profesional del corretaje inmobiliario en esta jurisdicción.

En este orden de ideas, de conformidad con lo decidido por el magistrado de grado, lo dictaminado por la fiscal ante la Cámara y las razones expresadas por este tribunal al confirmar la medida cautelar dictada en autos, cabe concluir en que la legislación común invocada por la demandada como fundamento de la resolución impugnada en autos no controvierte la forma de calcular la comisión de un tipo particular de contrato de corretaje, que ha sido establecida por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires en ejercicio de sus facultades constitucionales para regular el ejercicio del corretaje inmobiliario en esta jurisdicción.

En ese sentido, el juez de primera instancia mencionó que el Presidente de la Comisión Redactora del proyecto del Código Civil y Comercial advirtió, al comentar el invocado artículo 1350 que “[...] *respecto de la comisión deberá estarse a los aranceles que en la actualidad existen en la mayoría de la jurisdicciones y que están sometidos a la legislación local, y si ellos no existieren, se deberá estar a lo convenido por las partes, y si no hubiere nada convenido, a lo que sea 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*” (Lorenzetti, Ricardo Luis, “Código Civil y Comercial de la Nación”, comentado, T VII, Editorial Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2015, págs. 156/157).

A ello cabe agregar, en atención a que la demandada adujo que mediante la resolución impugnada sugirió aranceles como pautas para la determinación de las retribuciones que pacten libremente las partes, que, de conformidad con lo dispuesto en la ley 2340, corresponde a la competencia de la legislatura local, y no al colegio profesional que por esa misma ley se creó, regular la materia arancelaria o, eventualmente, modificar lo dispuesto al respecto en aquella norma.

Por último, con respecto al principio de libertad contractual invocado por el colegio profesional demandado con fundamento en las prescripciones del Código Civil y Comercial de la Nación, tal como señala la fiscal, es preciso tener presente el principio tuitivo de los más débiles en las relaciones contractuales de consumo (confr. art. 42 de Constitución Nacional), y que tanto en el

derogado Código Civil como en la ley 2340 también se reconoció la regla de la libertad individual en la materia bajo examen, mas ello no constituye un óbice para que la Legislatura local regule ciertos aspectos arancelarios del ejercicio de la actividad.

Cabe hacer notar, en ese sentido, que en el artículo 54 de la ley 2340 sólo se regula la comisión a percibir del cocontratante en contratos de alquiler destinados a vivienda única, mas ninguna restricción se ha impuesto, por ejemplo, a la facultad del corredor inmobiliario para pactar honorarios con los comitentes.

IX. Por las razones expresadas en el considerando precedente, el artículo 1° de la resolución n°350/CUCICBA/16, en cuanto se estableció que *“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: [...] 3) Alquileres en locaciones urbanas: a) Destinados a vivienda, entre uno y dos meses de alquiler”*, resulta ilegítimo con respecto a la locación de inmuebles destinados a vivienda única, pues supera el máximo previsto para ese caso por el legislador local en el ya citado artículo 54 de la ley 2340, esto es, del 4,15% del valor del contrato.

Ello asentado, en atención a que la pretensión de la parte actora se limitó a los supuestos de locación de inmuebles destinados a vivienda única (ver escrito de demanda, especialmente acápite I, referido al objeto) y a que el tope arancelario del 4,15% también fue establecido en el artículo 57 de la ley 2340 para ese único caso, corresponde limitar la declaración de nulidad dispuesta en la última parte del apartado 1 de la parte dispositiva de la resolución impugnada a los supuestos de vivienda única.

X. Por otra parte, con respecto a la orden de conformar una mesa de trabajo para ejecutar las medidas tendientes al cumplimiento de la sentencia, la recurrente planteó que esa medida resulta improcedente (fs. 746 vta.).

Al respecto, el juez dispuso 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”*.

Ahora bien, en la resolución impugnada el magistrado no expresó las razones que justificarían disponer esa medida y, por otra parte, la recurrente aclaró, al fundar su recurso, que lo que manifestó a fs. 450 en relación con su interés en elaborar propuestas tendientes a mejorar el acceso a la vivienda, no implicó prestar conformidad a la pretensión de la actora en lo relativo a la conformación de una mesa de trabajo tendiente al cumplimiento de la sentencia judicial dictada en la causa (ver fs. 746 vta./747).

Asimismo, sin desconocer la utilidad del mecanismo en cuestión cuando se busca la modificación estructural de un estado de cosas, o se requiere el cumplimiento de prestaciones complejas y prolongadas en el tiempo, lo cierto es que en el *sub examine* no se han aportado elementos que acrediten que el objeto de la condena no reviste una complejidad tal que requiera la implementación de una mesa de trabajo.

Por lo demás, eventualmente, en la etapa de ejecución de sentencia podrán participar quienes intervinieron en el proceso, como partes o terceros, a fin de asegurar el cabal cumplimiento de la condena.

En otro orden de ideas, cabe señalar que el especial marco de la actuación del juez en los procesos colectivos permite que ante la verificación de que el cumplimiento de la sentencia no es instada por el representante de la clase, dado que se deben resguardar los intereses del colectivo alcanzado, las modalidades disponibles para requerir el cumplimiento de la sentencia son más amplias

(v. *mutatis mutandi*, esta sala, in re “García Elorrio Javier María c/ GCBA y otros s/ amparo (art. 14CCABA)”, expte. 35421/0, del 17/12/15).

En tales condiciones, y teniendo en consideración las particularidades del caso *sub examine*, no se advierten razones para concluir en que para lograr el cumplimiento de la sentencia sea necesaria la conformación de una mesa de trabajo.

Así las cosas, corresponde hacer lugar al recurso de apelación con respecto a la conformación de la mesa de trabajo, y revocar la sentencia apelada en lo relativo a este punto.

XI. En lo atinente a la decisión del juez de grado de establecer una multa para el caso de que la demandada omita el control del cumplimiento de la sentencia y el ejercicio de la potestad disciplinaria, la recurrente adujo que la sentencia incurrió en arbitrariedad manifiesta al imponerle una sanción por omisión en el control “[...] *sin ninguna prueba y con presunciones carentes de toda lógica argumental* [...]” (fs. 744 vta.).

Al respecto, es pertinente mencionar que el magistrado de primera instancia dispuso una multa en los términos del artículo 30 del Código Contencioso Administrativo y Tributario, a favor de la coactora ACIJ, cuyo importe sería destinado al desarrollo de actividades de difusión de los derechos de los inquilinos vinculados al objeto de autos, y que fijó en la suma de cinco mil pesos (\$ 5.000), por cada día de retardo, desde el vencimiento del plazo fijado para la presentación del referido plan, y de veinte mil pesos (\$ 20.000) por cada incumplimiento acreditado en autos, con respecto a las medidas dispuestas en el artículo 1º de la ley 3588 y en los casos en que se vulnere el tope previsto en el artículo 57 de la ley 2340.

Ello asentado, corresponde analizar si se verifican en el caso los presupuestos formales y sustanciales que condicionan la imposición de astreintes.

En este sentido, cabe poner de resalto que el instituto regulado en el artículo 30 del CCAyT, constituye la imposición de una sanción pecuniaria, compulsiva y progresiva, tendiente a que las partes o los terceros cumplan los mandatos judiciales, pudiendo reajustarse su monto o dejarse sin efecto si el obligado desiste de su resistencia y justifica total o parcialmente su proceder (esta sala in re “Alicia Oliveira-Defensora del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires c/ World Trade Med SA s/ aut. admin. actora”, del 21/05/01, “De los Reyes Mónica Cristina c/ GCBA s/ otros procesos incidentales”, exp. 36858/2, del 03/02/2015 y “Dannunzio Patricia Elizabeth c/ GCBA y otros s/ amparo (art. 14 CCABA)”, exp. 44329/0, del 10/02/2015).

Además, las astreintes tienen como presupuesto la demostración de que el obligado se sustrae voluntaria y deliberadamente al cumplimiento, actuando a modo de coacción con el objeto de vencer la resistencia del obligado renuente y lograr el acatamiento estricto del deber jurídico impuesto en una resolución judicial –CNCiv.Sala B, in re “Delorenzini, Juan José c/ Municipalidad de la Ciudad de Bs. As. s/ sumario”, del 20/06/96– (conf. esta sala in re “Química Erovne SA c/ GCBA s/ cobro de pesos”, expte. 1606/0, sentencia del 08/07/03).

Por otra parte, en el artículo 30 del CCAyT se establece que los jueces y tribunales “*pueden imponer 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. Pueden aplicarse sanciones conminatorias a terceros, en los casos en que la ley lo establece. Las condenas se gradúan en proporción al caudal económico de quien deba satisfacerlas y pueden ser dejadas sin efecto, o ser objeto de reajuste, si aquél desiste de su resistencia y justifica total o parcialmente su proceder. Cuando el incumplimiento del mandato sea imputable a una autoridad administrativa, el tribunal puede disponer que las sanciones se hagan efectivas en la persona del funcionario de máximo nivel de conducción del organismo que ha incurrido en incumplimiento. En tal caso, ejecutado que sea y sólo para el caso de comprobada imposibilidad de pago, pueden satisfacerse a través del sujeto de derecho estatal*”.

En el *sub examine*, el apercibimiento fue establecido sin que previamente la demandada tuviera la oportunidad de cumplir la condena y, por ello, sin tenerse por acreditado en autos su efectivo incumplimiento.

En tales condiciones, en tanto no se encuentra demostrado que el demandado haya incurrido en un incumplimiento voluntario de la sentencia, no se encuentran reunidos los presupuestos de procedencia del instituto de las astreintes y la medida dispuesta resulta prematura.

Ello sin perjuicio, claro está, de la facultad del magistrado de grado de imponer las sanciones

previstas en el ordenamiento jurídico en caso de que efectivamente se acredite el incumplimiento de la sentencia por parte de la demandada.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al agravio esgrimido por la demandada con respecto a la multa y revocar el apercibimiento dispuesto.

XII. Con respecto a las costas de la primera instancia, en atención a la forma en que se resuelve, no se advierten razones que justifiquen apartarse del principio objetivo de la derrota establecido en el artículo 62 del CCAyT y, en consecuencia, corresponde confirmar lo decidido por el magistrado de grado.

XIII. Por último, con respecto a los honorarios, es pertinente reiterar que el magistrado reguló los honorarios del Dr. Sebastián Pilo, en su carácter de letrado patrocinante de la parte actora, en la suma de 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 “cincuenta mil pesos (\$ 3.000)” (sic); y los del Dr. Eduardo Luis Gregorini Clusellas, en su carácter de letrado patrocinante de la parte demandada, en la suma de mil quinientos pesos (\$ 1.500).

La demandada interpuso recurso de apelación contra la regulación de los honorarios de los letrados de ambas partes, por altos, y el Dr. Sebastián Pilo apeló la regulación de sus honorarios, por bajos.

En primer término, en atención al error material incurrido en la sentencia apelada al consignarse el monto de los honorarios regulados a los letrados apoderados de la parte demandada, en conjunto, cabe aclarar que una interpretación armónica de lo decidido por el magistrado de grado con respecto a los honorarios de todos los profesionales intervinientes conduce a interpretar que los emolumentos de los doctores Rodolfo Martín Barbieri, Gustavo Javier Felices y Leonardo Rafael Gregorini fueron regulados en la suma de tres mil pesos (\$ 3.000).

Ello asentado, ponderando la naturaleza y complejidad del proceso, las etapas procesales cumplidas y el mérito de la labor profesional desarrollada –apreciada por su calidad, eficacia y extensión- por resultar reducidos corresponde elevar los honorarios regulados en la instancia de grado al letrado patrocinante de la parte actora, Dr. Sebastián Pilo, a la suma de veintiséis mil cuatrocientos sesenta pesos (\$ 26.460) (conf. arts. 17, 19 y 51 de la ley 5134). Teniendo en consideración lo expuesto precedentemente, por no resultar elevados, y, encontrándose apelados sólo por altos, no cabe más que confirmar los honorarios regulados en la instancia de grado a los Dres. Barbieri, Felices, Gregorini y Clusellas.

Por la actuación ante la segunda instancia, régulanse los honorarios del Dr. Sebastián Pilo en la suma de ocho mil pesos (\$ 8.000) (cfr. artículo 30 y concordantes de la ley N° 5134).

En caso de resultar el beneficiario responsable inscripto en el impuesto al valor agregado, a las sumas reguladas deberá adicionarse la que resulte de la aplicación de la alícuota de dicho impuesto.

Voto de la juez Fabiana H. Schafrik de Núñez

Si bien comparto con mis colegas la solución propiciada, con respecto a la procedencia formal de la acción de amparo entiendo que lo dispuesto en el artículo 14 de la Constitución local basta para rechazar los agravios de la demandada efectuados al respecto y tener como legitimados a los actores, así como acreditado un caso o controversia capaz de habilitar la intervención del Poder Judicial.

En primer término, es preciso recordar que desde el pronunciamiento recaído *in re* “Halabi”, la Corte Suprema de Justicia de la Nación delineó diferentes categorías de derechos sujetas a tutela judicial, dos de ellas, según se dijo, vinculadas a supuestos de incidencia colectiva.

En este orden de ideas, en el orden nacional, la existencia de legitimación procesal varía según que la pretensión articulada en el pleito involucre (i) derechos individuales, (ii) derechos de incidencia colectiva que tienen por objeto bienes colectivos, o (iii) derechos de incidencia colectiva referidos a intereses individuales homogéneos.

No obstante lo precedentemente expuesto, en todos los supuestos la noción de caso es necesaria aunque tiene, en cada uno de los ordenamientos jurídicos locales, su configuración particular.

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 aquellos. Además, el menoscabo invocado debe ser actual o inminente, pero cierto.

En el *sub examine*, la ACIJ y Gervasio Muñoz, invocando su calidad de inquilino y de integrante de la agrupación “Inquilinos Agrupados”, promovieron acción de amparo contra CUCICBA con el objeto de que se declare la nulidad de la resolución n° 350/2016 dictada por la demandada, se le ordene el control efectivo sobre el cobro de aranceles por parte de los corredores inmobiliarios y la difusión pública del monto máximo a cobrar a los inquilinos en concepto de comisión inmobiliaria por locaciones de inmuebles destinados a vivienda única.

Los actores alegan que lo dispuesto en la resolución impugnada excede el límite máximo establecido en la ley 2340 para las comisiones a cobrar por los corredores a los inquilinos de inmuebles para vivienda única y lesiona los derechos de propiedad y de acceso a la vivienda adecuada, garantizados constitucionalmente, de quienes celebran contratos de alquiler de inmuebles para vivienda única.

Asimismo, cabe mencionar que, como señala la fiscal en su dictamen, en el artículo 42 de la Constitución Nacional se establece un principio tuitivo de los sujetos más débiles en las relaciones contractuales de consumo, pauta que *mutatis mutandi* no puede soslayarse al analizar la cuestión *sub examine*.

En ese contexto, es necesario señalar que de las constancias de la causa se desprende que la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia es una asociación civil sin fines de lucro, con domicilio en la Ciudad de Buenos Aires, que tiene por objeto, en lo que aquí interesa, “[l]a 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, con especial atención en los grupos más vulnerables de la sociedad. En particular, la Asociación tiene por objeto defender: 1) los derechos de minorías y grupos desaventajados por su posición o condición social o económica [...] 8) los derechos de los usuarios y consumidores reconocidos en el art. 42 de la Constitución Nacional, 46 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y leyes concordantes [...] 12) los derechos reconocidos en la constitución nacional y aquellos de incidencia colectiva en general” (art. 2° del estatuto de la asociación cuya copia obra a fs. 31/35 vta.).

En consecuencia, los actores se encuentran legitimados en relación con la pretensión destinada a proteger los derechos de quienes alquilan inmuebles con destino a vivienda única. Ello así, en el caso se alega la lesión de derechos de incidencia colectiva referidos a intereses individuales homogéneos.

Así las cosas, se advierte que se persigue la protección de derechos individuales de una pluralidad relevante de sujetos; existe una conducta única y continuada que, según la demanda, lesiona a ese colectivo, y la pretensión se encuentra enfocada en los efectos comunes del problema, que se vinculan con la afectación de los derechos de propiedad y de acceso a la vivienda de quienes alquilan inmuebles con destino a residencia única, mediante la alegada vulneración del tope máximo establecido en la ley 2340, a raíz de la aplicación de la resolución impugnada.

La asociación demandante se encuentra legitimada en los términos del segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución local a favor de las personas jurídicas defensoras de derechos o intereses colectivos y de los derivados de las relaciones de consumo, cuando se alega que éstos han sido lesionados.

Asimismo, el Sr. Gervasio Muñoz acreditó haber celebrado un contrato de locación de inmueble con destino a vivienda (fs. 61/62 vta.), y en virtud de ello participa del colectivo alcanzado por la resolución impugnada y se encuentra legitimado para promover la presente acción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Constitución local.

Por otra parte, el caso se encuentra configurado pues, según la parte actora, la resolución impugnada tendría virtualidad suficiente para vulnerar el tope establecido por el legislador y menoscabar los derechos de propiedad y de acceso a la vivienda y, por tanto, la lesión a los derechos

invocados resultaría consecuencia de la aplicación de la norma cuestionada.

Las razones expuestas son suficientes para rechazar los agravios de la demandada efectuados al respecto y tener como legitimados a los actores, así como acreditado un caso o controversia capaz de habilitar la intervención del Poder Judicial, esto es, la existencia de una controversia concreta, en torno a un derecho, promovida por parte legitimada.

Con respecto a la procedencia formal de la vía escogida, es pertinente destacar que —como ha señalado anteriormente este tribunal— la acción de amparo procede 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 o garantías reconocidos por la Constitución Nacional, los tratados internacionales, las leyes de la Nación, la Constitución de la Ciudad, las leyes dictadas en su consecuencia y los tratados interjurisdiccionales en que la Ciudad sea parte, de conformidad con lo establecido por los artículos 43 de la Constitución Nacional y 14 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha indicado que la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta requiere que la lesión de los derechos o garantías 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 y prueba (Fallos, 306:1253; 307:747).

El amparo resultará idóneo siempre que, conforme a la prudente ponderación de las circunstancias del caso, la acción u omisión cuestionada reúna los caracteres de ilegitimidad o arbitrariedad manifiesta y, asimismo, ocasione —en forma actual o inminente— una lesión, restricción, alteración o amenaza de derechos o garantías constitucionales o legales. Una interpretación diferente importaría limitar indebidamente el carácter operativo de la garantía constitucional.

Según ha puesto de relieve la Corte Suprema de Justicia de la Nación, “...*siempre que aparezca de manera clara y manifiesta la ilegitimidad de una restricción cualquiera a alguno de los derechos esenciales de las personas, así como el daño grave e irreparable que causaría remitiendo el examen de la cuestión a los procedimientos [...] judiciales, corresponderá que los jueces restablezcan de inmediato el derecho restringido por la vía rápida del amparo*” (Fallos, 241:291; 280:228).

En el *sub examine*, los actores alegan, en lo que aquí interesa, que lo dispuesto en la resolución impugnada afecta derechos que protege la Constitución local expresamente.

Las razones expresadas permiten concluir en la procedencia de la vía escogida, pues las características de la cuestión a decidir, así como las consecuencias dañosas que podría provocar respecto de quienes necesitan celebrar un contrato de locación de inmueble para poder acceder a una vivienda, no exigen un ámbito de mayor debate y prueba y justifican no sujetar el trámite a la prolongación propia de los procesos ordinarios.

En cuanto al argumento fundado en que la admisión del amparo como vía procesal adecuada para debatir las cuestiones en juego afectó el derecho de defensa en juicio, es dable poner de resalto que la demandada no acreditó las defensas que se vio privada de ejercer con motivo del trámite que corresponde al amparo. En efecto, de los términos de la contestación de demanda obrante a fs. 430/458 de la presente causa, no surge de qué defensas no pudo valerse el CUCICABA.

Además, no se ha probado que exista un remedio judicial más idóneo para resolver acerca de la cuestión planteada, las partes fueron ampliamente oídas y a lo largo del proceso se agregó a la causa toda la documental ofrecida, sin que la demandada haya acreditado vulneración a su derecho de defensa o una restricción a la garantía del debido proceso.

Así planteada la cuestión, conforme ya fuera expuesto *ut supra* estamos en presencia de un amparo colectivo, cuya regulación legal aún se encuentra pendiente. No obstante ello, dado su reconocimiento constitucional en el artículo 14 de la Constitución local, como garantía de defensa, no puede más que afirmarse que se trata de una norma operativa (cfr. mi voto en los autos “*García Elorrio Javier María c/ GCBA y otros s/amparo –art. 14 CCABA–*”, expte. n° 35421/0, sentencia del 30/06/14).

Lo expuesto redundando en favor de la idoneidad de la vía del amparo, máxime si se tiene en cuenta que para determinar si el proceder de la demandada resulta manifiestamente ilegítimo o arbitrario y si ha lesionado o amenazado derechos o garantías constitucionales o legales, no se requiere más que la compulsión de las normas cuestionadas y las constancias incorporadas al proceso, de las cuales surgen los hechos conducentes para resolver.

En consecuencia, el agravio relativo a la improcedencia formal de la acción de amparo debe ser desestimado.

En mérito a lo expuesto, de conformidad con lo dictaminado por la fiscal ante la Cámara, el tribunal **RESUELVE**: 1. Hacer lugar parcialmente al recurso de CUCICBA y, en consecuencia, limitar la declaración de nulidad de la resolución n° 350/2016 a los supuestos de vivienda única, y revocar la orden de conformación de una mesa de trabajo y el apercibimiento de multa dispuesto en el punto IV de la parte dispositiva de la sentencia recurrida. 2. Rechazar el recurso de apelación de CUCICBA en todo lo demás que ha sido motivo de agravio, y, en consecuencia, confirmar la resolución de fs. 681/712, con los alcances indicados en la presente decisión. 3. Imponer las costas de esta instancia a la demandada, por haber resultado sustancialmente vencida. 4. Rechazar el recurso de apelación de la demanda respecto de los honorarios, elevar los honorarios del Dr. Sebastián Pilo por su actuación ante la primera instancia a la suma de veintiséis mil cuatrocientos sesenta pesos (\$ 26.460). 5. Por la actuación ante la segunda instancia, regular los honorarios del Dr. Sebastián Pilo en la suma de ocho mil pesos (\$ 8.000) (cfr. artículo 30 y concordantes de la ley N° 5134). Regístrese, notifíquese –a la fiscal en su despacho y a las partes por Secretaría- y, oportunamente, devuélvase.

Mariana DIAZ
Jueza de Cámara

Contencioso Administrativo y Tributario

Tributario

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fabiana H. SCHAFRIK de NUÑEZ
Jueza de Cámara

Contencioso Administrativo y

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fernando E. JUAN LIMA

Juez de Cámara

Contencioso, Administrativo y Tributario

Ciudad Autónoma de Buenos Aires