

Sanciones Conminatorias Multa Incumplimiento Sentencia Corredor Inmobiliario Colegio De Profesionales

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Sanciones conminatorias. Multa. Incumplimiento. Sentencia. Corredor inmobiliario. Colegio de profesionales

Se resuelve aplicar una multa pecuniaria al Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de CABA, toda vez que se demostró su conducta renuente en torno a su obligación de velar por el cumplimiento de sus matriculados de la medida cautelar que dispuso fijar un tope a los montos de comisión por el servicio de intermediación en las locaciones de los corredores inmobiliarios.

Ciudad de Buenos Aires, 11 de octubre de 2016. VISTOS: Las denuncias de incumplimiento de la medida cautelar dictada en autos, formuladas por la ACIJ a fs. 24/76 vta.; por el Ministerio Público de la Defensa a fs. 79/172; y por la Defensoría del Pueblo a fs. 174/196 vta.; cuyos traslados fueron contestados por el CUCICBA a fs. 201/1085, a fs. 1088/1352 y a fs. 1359/1995 vta.; Y CONSIDERANDO: En primer lugar corresponde señalar que el suscripto consideró pertinente advertir al CUCICBA sobre la aplicación de astreintes, cuyo monto se graduó en la suma de pesos veinte mil (\$ 20.000) para cada caso en que se acredite en autos el apartamento, por parte de los corredores inmobiliarios, de la medida cautelar dictada en la causa ?Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia y Otros c/ Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la CABA s/Amparo? Exp. A2206-2016/0, -de fecha 6 de mayo de 2016-, la que se debía efectivizar a partir de los tres (3) días de notificada. La suma se destinaría a las actividades de difusión de los derechos de los inquilinos que realizaría la coactora ACIJ, pues ello sería consecuencia del incumplimiento del CUCICBA de su deber de control del acatamiento de la medida y de su potestad disciplinaria. Sobre ese punto, la Cámara de Apelaciones del Fuero revocó dicho apercibimiento señalando que: ?(...) el apercibimiento de multa implica sortear las instancias que, conforme la regulación aplicable (arts. 42, 45 y 48 de la ley 2340), permitirían tener por acreditada la omisión de la demandada del deber de control de la actividad profesional y de ejercicio del poder disciplinario ante cada caso particular en que un corredor inmobiliario se apartara de lo dispuesto en la sentencia.? (v. resolución de fecha 26 de agosto de 2016 dictada en el marco de la causa ?Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia y Otros c/ Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la CABA s/Incidente de Apelación? Exp. A2206-2016/2, v. fs. 445). Ello, sin perjuicio de que precisó que el suscripto cuenta con la facultad ?(...) de imponer las sanciones previstas en el ordenamiento jurídico en caso de que efectivamente se acredite el incumplimiento de la medida cautelar por parte de la demanda.? (cfr. fs. 445 vta., ídem resolución anterior). En este sentido, es necesario señalar que el art. 30 del CCAyT, respecto de las sanciones conminatorias, dispone que: ?[l]os/las jueces/zas 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 responsable 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.? Ahora bien, atento a las denuncias efectuadas por la ACIJ, el Ministerio Público de la Defensa y la Defensoría del Pueblo y las constancias obrantes en las presentes actuaciones, adelanto que cabe tener por probada una conducta renuente del CUCICBA de velar por el estricto cumplimiento de la medida cautelar dictada en autos, para cuya ponderación tengo muy especialmente en cuenta la conducta desplegada por el accionado desde que fuera notificado de aquella medida. Nótese que desde el 11 de mayo de 2016 (conf. cédula de notificación de medida cautelar al CUCIBA de fs. 15/16), hasta que se notificara de la primera denuncia de incumplimiento efectuada por la ACIJ (conf. cédula de fs. 198/199, notificada el 9 de agosto del mismo año) no lucen de las constancias de la causa actas de inspección en relación al efectivo cumplimiento de la medida cautelar. Sin perjuicio de lo anterior, las veintiocho (28) actas de inspección acompañadas al contestar el traslado antes referido, se corresponden con los días 11 y 12 de agosto de 2016 (conf. fs. 227/392); esto es, con posterioridad a la notificación del traslado del incumplimiento formulado por la ACIJ (conf. cédula de fs. 198/199, notificada el 9 de agosto de 2016). La misma conducta del CUCICBA la encuentro corroborada en los restantes incumplimientos de la cautelar, denunciados por el Ministerio Público de la Defensa (fs. 79/172) y Defensoría del Pueblo (fs. 174/196 vta.). En efecto, en la contestación del CUCICBA respecto de la denuncia que le efectuara el Ministerio Público de la Defensa, que se le notificara el 12 de agosto de 2016 (conf. fs. 200/200 vta.), las veintiséis actas de inspección acompañadas (ver fs. 1211/1348) se corresponden con los días 18 y 19 de agosto del corriente

año. Finalmente, en lo que hace a la contestación de la demandada, respecto de la presentación de la Defensoría del Pueblo, encuentro configurada similar conducta a la antes descripta, en cuanto se notificó de las irregularidades allí expuestas con fecha 24 de agosto de 2016 (conf. cédula de fs. 1358/ vta.), y las ochenta actas de inspección que acompañó fueron realizadas entre los días 25 y 30 de agosto de este año (conf. fs. 1359/1703), esto es, luego de que tomara conocimiento de aquellas. Como se puede observar, de un somero análisis de esas constancias probatorias, se evidencia las siguientes circunstancias que me persuaden de que el CUCICBA incumple con la medida cautelar dictada en autos, a saber: i) desde el 11 de mayo al 11 del mes de agosto del corriente año, no existen constancias que acrediten que el CUCICBA haya ejercido algún control de fiscalización de sus matriculados; ii) que las actas de inspección realizadas por el CUCICBA fueron en la totalidad de los casos labradas con fecha posterior a que tomara conocimiento de las denuncias de incumplimiento; iii) que solo se acompañaron a estos autos actas de inspección realizadas durante escasos 8 días a lo largo del mes de agosto de este año (conf. actas realizadas los días 11, 12, 18, 19, 25, 26, 29 y 30); iv) que de esas 138 inspecciones acompañadas, sobre un universo de casi 6000 matriculados -según la propia manifestación del CUCICBA de fs. 1993vta- representa que solo relevó el 2,3%, en casi cuatro meses de notificado de la medida cautelar dictada en autos.

Evalando en su conjunto las consideraciones antes apuntadas, me llevan a desestimar los argumentos expuestos por el CUCICBA en cuanto intenta demostrar que ejerce un ?...control periódico y continuado? (conf. fs. 1993 vta.) sobre sus matriculados, a fin de que la medida cautelar dictada no se vea frustrada o se torne de imposible reparación ulterior, teniendo en cuenta los derechos que a través de ella se intenta proteger. Asimismo, merece destacarse el reconocimiento del CUCICBA en relación con las faltas cometidas por sus matriculados, no pudiendo eximirse de responsabilidad bajo el argumento de que ?(...) se han evidenciado pocos casos, en los cuales se puede presumir con cierto grado de certeza el efectivo cobro de una comisión en exceso del tope ordenado en autos (...)? (v. presentación de CUCICBA obrante a fs. 1993 vta., el destacado es propio); antes bien, la existencia de esos casos, le imponía acentuar un adecuado y efectivo control sobre ellos, ya que se encuentra a su cargo el control del ejercicio de la profesión del corredor inmobiliario, debiendo juzgar y sancionar a los colegiados frente a las irregularidades cometidas en perjuicio de las partes contratantes desde la sanción de la Ley N° 2340 (publicada el día 25 de junio de 2007) y de la Ley N° 3588 (publicada el día 11 de noviembre de 2010). Es más, la propia demandada destaca que luego de transcurridos los tres (3) días para el cumplimiento de la medida cautelar y una vez anoticiada de las denuncias de incumplimiento inició, en la mayoría de los casos denunciados, sumarios a fin de constatar la falta posibilitándole el debido derecho de defensa a los matriculados y en su caso aplicar las sanciones que ella estime le corresponda en ejercicio de las facultades previstas por la ley 2340. En este sentido reconoció que ?continuando con el esquema de control diseñado se le remitieron cédulas a aquellas inmobiliarias que hubieran realizado publicidad de servicios de alquiler de vivienda que contemplara un alquiler en exceso del 4,15 % del valor del contrato o cuando las actitudes o conductas de los profesionales involucrados en ellas, pudieran generar confusión en el público en general.? (v. fs. 1083 vta.). Asimismo indicó que ?...ante diversos actos que pudieran presumir como incumplimientos de los matriculados, como resultado del procedimiento de verificación mencionado, cuando menos con indicios de ignorar lo requerido, se llevó adelante de oficio la correspondiente instrucción y en su caso se elevaron las actuaciones ante el Tribunal de disciplina del Colegio, las que se encuentran en trámite.? (conf. fs. 1084).

Por otro lado y en cuanto a las denuncias efectuadas en el presente expediente indicó que ?...a los fines de dilucidar la procedencia de las denuncias efectuadas por la actora y la intervención del tribunal de disciplina, mi parte procederá a conformar el expediente respectivo, y aplicará en su caso las sanciones que correspondan? (v. fs. 1084, entre otras). Al respecto, si bien resulta ajustado a derecho que el CUCICBA inicie el procedimiento administrativo sancionatorio que corresponda, ello no obsta a que frente a la irregularidad aquí constatada se le imponga una multa por el incumplimiento de la cautelar. Tengo para mí que, supeditar la aplicación de la multa a las resultas del procedimiento que inicie y resuelva el propio CUCICBA, implicaría dilatar el cumplimiento de la misma y además la tornaría de imposible aplicación, pues bastaría que la decisión a la que arribe defina la aplicación, o no, de la multa aquí dispuesta tornando inoficioso todo el trámite de las presentes. Por otra parte, lo afirmado por el CUCICBA, en cuanto a que no le cabe responsabilidad en virtud de la difusión que alegó haber realizado resulta improcedente pues los deberes de control, fiscalización y difusión son independientes entre sí y, por tanto, el cumplimiento del mismo -que no se halla debatido- no obsta a tener por configurado la efectiva falta de control. Asimismo, en concordancia con lo dispuesto por la Cámara de Apelaciones del Fuero, el fin de las presentes es poder asegurar el correcto cumplimiento de la medida cautelar por parte de la demandada, destacándose que no se discute el ejercicio del poder disciplinario que deba ejercer el CUCICBA en relación a cada falta particular en la que incurra un corredor inmobiliario. En consonancia con lo antes expuesto; y sin ponderar la situación particular de cada uno de los corredores inmobiliarios cuyo procedimiento administrativo iniciara el CUCICBA, teniendo en cuenta la conducta desplegada por éste en cuanto a la deficiente función de control y fiscalización, corresponde imponerle una multa de pesos ciento cincuenta mil (0.000) dentro del plazo de cinco días de notificada la presente. Ella deberá ser depositada en autos, bajo apercibimiento de trabar embargo sobre las cuentas bancarias del CUCICBA, y luego ser transferido a una cuenta de la ACIJ, cuya

suma se destinará a las actividades de difusión de los derechos de los inquilinos. Por último, 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 virtud de todo lo expuesto, ASÍ RESUELVO. Regístrese y notifíquese por Secretaría.

Correlaciones: Buenos Aires (Ciudad), Ley 189, Código Contencioso Administrativo y Tributario - BO: 28/06/1999

Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia y otros c/Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la CABA s/amparo - Juzg.

Cont. Adm. y Trib. - N°17 - 04/04/2016

011269E