

RESOLUCION NUMERO TRESCIENTOS
FECHA DE EMISION; 19-03-2012
TEMA: ARANCELES

El Consejo Directivo de CU.C.I.C.B.A, en pleno uso de las facultades otorgadas por el artículo 31 de la Ley 2.340,

CONSIDERA:

Que la primera parte del artículo 11, inciso 2° de la Ley 2340, dispone que son derechos de los corredores inmobiliarios: “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...”

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...”

Que el artículo 57, primera parte, de la antes citada ley 2340 estipula que: “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.”

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.

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.

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 desprestigie al colectivo de profesionales que la ejercen.

Que el cobro de un honorario mínimo evita la competencia desleal y preserva la dignidad profesional como un precepto social. Y cumplir con la exigencia de ese honorario es también un compromiso ético, estando en juego la defensa de la dignidad individual y colectiva de la masa de matriculados. Siendo que el parámetro corporativo marca un piso digno, mientras que el techo es siempre responsabilidad del profesional como individuo.

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). Poseyendo esta fijación de niveles arancelarios efectos hacia terceros.

Por todas estas consideraciones:

RESUELVE:

Artículo 1°.- Fijar que los honorarios que percibirán de sus cocontratantes los Corredores Inmobiliarios por los trabajos profesionales que realicen, calculando los porcentajes sobre el monto de la operación mediada, conforme a la siguiente escala arancelaria:

- 1) Venta de inmuebles:
 - a) Destinados a vivienda, del tres por ciento (3 %) al cuatro por ciento(4%).
 - b) Demás destinos, del tres por ciento (3%) al cinco por ciento(5%).
- 2) Venta de fondos de comercio: del cinco por ciento (5%) al seis por ciento(6%).
- 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.

En relación a gastos se estará a lo dispuesto en el art. 11 inc. 5° de la ley 2340.

Los Corredores Inmobiliarios podrán fijar por contrato escrito celebrado con sus comitentes o cocontratantes, el monto de sus honorarios y gastos, sujetándose a esta resolución, la Ley 2340 y la ley nacional 25.028.

Las escalas arancelarias serán de observancia obligatoria, tanto en los mínimos como en los máximos previstos.

Artículo 2°.- En los casos en que los corredores inmobiliarios actúen por designación como tasadores en forma particular y a efectos de presentar tales tasaciones en sede administrativa y/o judicial, podrán percibir en concepto de honorarios desde el uno por mil (1 %) hasta el cinco por mil (5 %) del valor de tasación que en definitiva se apruebe. Asimismo, se les abonará el importe de los gastos documentados que hubieren realizado. Pudiendo optar por exigir el pago de gastos y honorarios de la parte que solicitó su intervención, la condenada en costas, o ambas partes.

Artículo 3°.- En toda otra tasación de inmuebles que realicen, se aplicarán idénticos aranceles. Si en una tasación particular, intervinieran dos o más Colegiados, cada uno de

ellos, percibirá proporcionalmente, los honorarios o aranceles estipulados conforme a las escalas fijadas en el en el artículo tercero, a cargo de la parte que representen.

Artículo 4°.- En los casos en que la designación emane del Gobierno Nacional o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Instituciones autárquicas o Bancos Oficiales, solo pagarán los honorarios o aranceles los consumidores particulares.

Artículo 5°.- Cuando los corredores inmobiliarios actúen como administradores de alquileres, podrán percibir en concepto de honorarios del cuatro por ciento (4 %) al seis por ciento (6 %), sobre el valor que se abone mensualmente, no pudiendo en ningún caso exigirse honorarios por administración al locatario de vivienda única.

Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y comuníquese.

DADO en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 19 días del mes de marzo del año 2.012.