



AL TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA:

La SECRETARÍA DE INSTRUCCIÓN DE CONDUCTAS ANTICOMPETITIVAS (SICA) eleva para su consideración el presente dictamen referido a las actuaciones que tramitan en el expediente EX-2021-116049646-APN-DGD#MDP, caratulado: “C. 1782 – COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (CUCICBA) s/ INTERVENCIÓN LEY N.º 27.442”.

RESUMEN EJECUTIVO

1. El presente dictamen analiza la denuncia presentada por RE/MAX ARGENTINA S.R.L. y diversos corredores inmobiliarios contra el COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (CUCICBA) y eleva una serie de recomendaciones al TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA (TDC).
2. CUCICBA es un ente público no estatal creado por la Ley CABA 2.340 de la Ciudad de Buenos Aires, al que se le atribuye, entre otras funciones, el control del ejercicio de la profesión, el otorgamiento y control de las matrículas y el ejercicio de potestades disciplinarias. Por las características de dichas atribuciones, constituye un monopolio legal dentro de su ámbito de actuación.
3. La investigación permitió acreditar la existencia de una estrategia sistemática y sostenida mediante la cual CUCICBA utilizó sus facultades normativas, disciplinarias y administrativas de manera selectiva respecto de corredores vinculados al sistema RE/MAX y otros modelos de franquicia, desde el año 2016, en que se advierte el cambio de comportamiento del CUCICBA hacia determinado grupo de corredores, hasta al menos el 29 de mayo de 2026, fecha de presentación del alegato de CUCICBA.
4. Los datos del expediente muestran esa selectividad. Los corredores vinculados a RE/MAX representan menos del 2% de los matriculados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y, sin embargo, recibieron el 20% de las causas disciplinarias iniciadas por el CUCICBA desde 2016. Además, de los 79 corredores de la Ciudad que rescindieron su contrato de franquicia entre 2014 y 2024, 68 lo hicieron a partir de 2020, año en que se dictó la Resolución IGJ 350/2020 y se intensificaron las prácticas denunciadas.
5. El dictamen concluye que las conductas llevadas a cabo por CUCICBA configuraron un abuso de posición dominante en los términos de los artículos 1º y 3º, inc. d), de la Ley 27.442, al haber tenido aptitud para obstaculizar el acceso, permanencia y desarrollo de determinados competidores en el mercado de corretaje inmobiliario.
6. La conducta resulta idónea para ocasionar un perjuicio al interés económico general al restringir la competencia potencial, limitar las opciones disponibles para los consumidores y desincentivar la innovación. Asimismo, la situación adquiere particular relevancia por la doble condición de las autoridades del CUCICBA, quienes revisten simultáneamente el carácter de reguladores y competidores de los profesionales sometidos a su poder de policía.
7. En consecuencia, esta SICA recomienda ordenar el cese inmediato de las prácticas anticompetitivas, aplicar una sanción de multa al CUCICBA y la formulación de recomendaciones regulatorias al TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, todo ello en el marco de la Ley 27.442.

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO	1
I SUJETOS INTERVINIENTES	4
II HECHOS DENUNCIADOS	4
III PROCEDIMIENTO	8
III.1. RATIFICACIÓN DE LA DENUNCIA	8
III.2. AMPLIACIONES DE DENUNCIA Y HECHOS NUEVOS	9
III.3. TRASLADO DEL ARTÍCULO 38 DE LA LDC	10
III.4. DENUNCIA DE HECHO NUEVO	10
III.5. EXPLICACIONES DEL CUCICBA	11
III.6. APERTURA DE SUMARIO	13
III.7. HECHO NUEVO DENUNCIADO POR RE/MAX ARG	13
III.8. MEDIDAS DE INSTRUCCIÓN	14
III.9. IMPUTACIÓN	15
III.10. DESCARGO DEL CUCICBA Y OFRECIMIENTO DE PRUEBA	16
III.11. APERTURA A PRUEBA (ARTÍCULO 42 DE LA LDC)	17
III.12. CLAUSURA DEL PERÍODO PROBATORIO. AUTOS PARA ALEGAR	18
III.13. ALEGATOS	18
III.13.1. ALEGATO DE RE/MAX ARG	18
III.13.2. ALEGATO DEL CUCICBA	19
IV ANÁLISIS JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS CONDUCTAS INVESTIGADAS	20
IV.1. MARCO NORMATIVO DEL CORRETAJE INMOBILIARIO	21
IV.2. EL MODELO DE NEGOCIOS RE/MAX	22
IV.3. EL MERCADO RELEVANTE	24
IV.4. LA POSICIÓN DOMINANTE DEL CUCICBA Y EL CONFLICTO DE INTERÉS DE SUS AUTORIDADES	24
IV.5. HECHOS INVESTIGADOS	25
IV.5.1. LAS RESOLUCIONES DE 2008 A 2010: EL RECONOCIMIENTO DE LAS FRANQUICIAS	25
IV.5.2. LAS RESOLUCIONES DICTADAS A PARTIR DE 2016: RESTRICCIONES AL MODELO DE FRANQUICIA	26
IV.5.3. LAS SENTENCIAS QUE DECLARARON NULAS O SUSPENDIERON LAS RESOLUCIONES CUCICBA DE 2016	28
IV.5.4. LAS CAUSAS DISCIPLINARIAS INICIADAS POR EL CUCICBA	30
IV.5.5. LOS REQUISITOS NO PREVISTOS NORMATIVAMENTE Y SUS CONSECUENCIAS: RECHAZOS DE MATRICULACIÓN Y EXCLUSIÓN DE FIDELITAS	32
IV.5.6. LA RESOLUCIÓN IGJ 350/2020 Y SU UTILIZACIÓN POR EL CUCICBA	34
IV.5.7. EL TRATO DESIGUAL FRENTE A CONDUCTAS EQUIVALENTES	38
IV.6. ANÁLISIS DE LOS ARGUMENTOS FORMULADOS EN EL DESCARGO Y EN EL ALEGATO DEL CUCICBA	39
IV.6.1. SOBRE LA COMPETENCIA DEL TDC Y LA APLICABILIDAD DE LA LEY 27.442 AL CUCICBA	39
IV.6.2. SOBRE LA SUPUESTA ILICITUD DEL MODELO RE/MAX Y LA ACUSACIÓN DE “VENTA ATADA”	40

IV.6.3.	SOBRE LA SUPUESTA ASIMETRÍA PROBATORIA	42
IV.6.4.	SOBRE LOS PRECEDENTES “ARAZI” Y “REMADEX”	42
IV.7.	LA CONDUCTA ANTICOMPETITIVA DE CUCICBA	43
IV.8.	LOS EFECTOS SOBRE LA COMPETENCIA Y EL INTERÉS ECONÓMICO GENERAL	44
<u>V</u>	<u>SANCIONES</u>	<u>45</u>
V.1.	ORDEN DE CESE DE LA CONDUCTA ANTICOMPETITIVA	46
V.2.	MULTA POR ACTOS PROHIBIDOS	46
<u>VI</u>	<u>RECOMENDACIÓN REGULATORIA</u>	<u>48</u>
VI.1.	RECOMENDACIÓN AL PODER EJECUTIVO NACIONAL	49
VI.2.	RECOMENDACIÓN A LA LEGISLATURA Y AL PODER EJECUTIVO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES	49
<u>VII</u>	<u>CONCLUSIONES</u>	<u>49</u>

I SUJETOS INTERVINIENTES

1. La denunciante es RE/MAX ARGENTINA S.R.L. (“RE/MAX ARG”), empresa que presta servicios complementarios a la actividad inmobiliaria y otorga licencias para el uso de marcas y distintivos comerciales. La denuncia fue suscripta también por Mariano AUFSEHER, María Patricia SODOR, Mauro Enrique MARVISI, Hernán PERRONE, Gustavo Ariel CHAMPANIER, Andrea OLIVERI, Miguel Ángel CANOVAS, Marcelo TRUJILLO, Daniel ACOSTA y Luis VARELA, todos ellos corredores inmobiliarios franquiciados de RE/MAX ARGENTINA (los “Corredores RE/MAX”).
2. Los Corredores RE/MAX son franquiciados de RE/MAX ARG que contrataron sus servicios y prestan servicios inmobiliarios. Son profesionales matriculados ante el COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (CUCICBA) y se identifican bajo la marca o nombre de fantasía RE/MAX añadiéndole un sufijo identificatorio.¹
3. Los denunciados son el CUCICBA y los miembros del Consejo Directivo y Tribunal de Ética y Disciplina del CUCICBA que hubieran participado activamente en las conductas denunciadas, ya sea en forma solidaria en los términos del artículo 58 de la LDC o bien a título personal.²
4. El CUCICBA es un ente público no estatal creado en el año 2007 con la sanción de la Ley CABA 2.340 de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que reglamenta el ejercicio profesional de los corredores inmobiliarios dentro de su jurisdicción. Tiene a su cargo el control del ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario, el otorgamiento y control de las matrículas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la potestad disciplinaria sobre sus matriculados.
5. Sus cuatro órganos —la Asamblea, el Consejo Directivo, el Tribunal de Ética y Disciplina y la Comisión Revisora de Cuentas— están integrados por corredores matriculados elegidos por sus pares.³

II HECHOS DENUNCIADOS

6. El 29 de noviembre de 2021, RE/MAX ARG, junto con ciertos Corredores RE/MAX, radicaron una denuncia ante la (ex) COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA (ex CNDC) en la que le atribuyeron al CUCICBA —y a los miembros de su Consejo Directivo y Tribunal de Ética y Disciplina que hubieran participado activamente en las conductas denunciadas— la realización de prácticas anticompetitivas consistentes en un hostigamiento sistemático y discriminatorio hacia los corredores inmobiliarios que operan bajo el sistema de franquicias de RE/MAX ARG, mediante el ejercicio abusivo de sus facultades normativas, disciplinarias y administrativas, en presunta infracción a los artículos 1º, 2º, inc. c), y 3º, inc. d), de la LDC.

¹ La sección IV de este Dictamen contiene una descripción detallada sobre la actividad y el modelo de negocios de RE/MAX ARG.

² Los miembros de estos órganos también son corredores inmobiliarios y realizan actividades de corretaje inmobiliario por intermedio de sus propias inmobiliarias en competencia con los Corredores RE/MAX.

³ Ley 2.340, artículos 23 (órganos del Colegio), 25 (la Asamblea dicta el Código de Ética Profesional y sus normas de procedimiento), 31 (el Consejo Directivo gobierna, representa y administra el Colegio, gira las transgresiones al Tribunal de Ética y Disciplina y ejecuta las sanciones firmes), 39 (el Tribunal de Ética y Disciplina ejerce el poder disciplinario) y 50 (la Comisión Revisora de Cuentas controla la administración de los fondos del Colegio).

7. En su denuncia, explicaron que RE/MAX ARG no es una inmobiliaria y por lo tanto no forma parte de CUCICBA, pero sus franquiciados sí lo son.
8. Hicieron referencia a la evolución del mercado inmobiliario, a los equipos comerciales y a los usos y costumbres en la materia habiendo enfatizado que el corretaje inmobiliario constituye una actividad que se ha expandido y evolucionado notablemente con el curso de los años a través de diversos modelos o sistemas comerciales.
9. Indicaron que todas las inmobiliarias del mercado, o al menos la mayoría —sea cual fuera el sistema o modelo comercial bajo el cual operan—, cuentan con equipos comerciales, administrativos, de ventas y/o productores. Señalaron que estos equipos realizan diversas actividades de forma complementaria o accesorio al corredor inmobiliario, que permiten atender las demandas del mercado inmobiliario moderno y satisfacer los intereses de los clientes inmobiliarios.
10. Explicaron que, de conformidad con la normativa aplicable, el acto de intermediación debe ser necesariamente concluido por un corredor matriculado, bajo su responsabilidad profesional, pero negar la participación de los comerciales/vendedores/productores resulta una irrealidad totalmente ajena a la del mercado inmobiliario.
11. Señalaron que su participación es esencial para que el corredor inmobiliario pueda crecer profesionalmente y expandir sus servicios, valiéndose de su promoción, apoyo y/o soporte para incrementar la cantidad de operaciones.
12. Explicaron que, conforme a la organización constitucional, compete a las provincias y a la CABA el gobierno de la matrícula y el poder de policía disciplinario.
13. Respecto del ejercicio del corretaje y la competencia asignada a los Colegios como entes públicos no estatales, explicaron que, de conformidad con el artículo 80, inc. 2), apartado d), de la Constitución de CABA⁴, compete a la Legislatura dictar normas en materia de ejercicio profesional, por lo que en ese marco se dictó la Ley CABA 2.340 que reglamenta el ejercicio profesional de los corredores inmobiliarios y, a su vez, crea el CUCICBA.
14. Indicaron que la relación entre el CUCICBA y los Corredores RE/MAX fue pacífica durante muchos años y que incluso el CUCICBA reconoció el derecho de los corredores de utilizar los distintivos RE/MAX y contratar los servicios brindados por RE/MAX ARG al punto que reglamentó en el año 2010 la modalidad de franquicia, mediante un acto administrativo de alcance general: la Resolución CUCICBA 18/2010, por la que determinó la manera en que debían realizarse las publicidades de aquellos corredores que actuaban dentro de un sistema de franquicias.
15. Explicaron que todos los colegiados que habían adherido a la red de servicios RE/MAX oportunamente se registraron en CUCICBA y dieron a conocer esta adhesión y uso de la marca RE/MAX, siendo este un requerimiento expreso de CUCICBA para poder identificar claramente a los titulares de las oficinas.
16. Sostuvieron que al multiplicarse los Corredores RE/MAX y lograr distinguirse de sus competidores, el CUCICBA comenzó a realizar distintos actos para intentar limitar su actuación, con la finalidad de dificultar su permanencia o directamente excluirla del mercado en clara violación a la LDC.
17. Precisarón que a partir de ese momento habrían comenzado a suceder lo que describen como actos de “hostigamiento” por parte del CUCICBA, cuestionando prácticas comunes en el

⁴ Dicha norma establece dentro de las atribuciones de la Legislatura de la CABA, la de legislar en materia de ejercicio profesional, fomento del empleo y policía del trabajo.

mercado inmobiliario como el uso de una marca y la conformación de equipos comerciales. Indicaron que dichas conductas por parte de CUCICBA se intensificaron a partir de 2016.

18. Los denunciantes alegaron que + *Futuro Inmobiliario*, la lista que dirige el CUCICBA desde 2017, estaría en manifiesta oposición al uso del sistema RE/MAX, y que su presidente lo habría hecho público en diversos medios con declaraciones como “*La profesión no se franquicia*”. Correlativamente señalaron que CUCICBA ha impugnado la firma de personas “relacionadas” con RE/MAX ARG para la participación en las elecciones de las autoridades de CUCICBA.
19. Según los denunciantes, CUCICBA desplegó un conjunto de conductas que forman parte de una estrategia de hostigamiento y trato discriminatorio con el objetivo deliberado de obstaculizar el acceso, permanencia y desarrollo de los Corredores RE/MAX afectando tanto a RE/MAX ARG, como al interés económico general. El conjunto de maniobras imputadas a CUCICBA constituiría una infracción específicamente prevista en el artículo 3º, inc. d), de la LDC.
20. En particular, los denunciantes señalaron que CUCICBA inició sumarios disciplinarios “*improcedentes y carentes de prueba*” contra los Corredores RE/MAX. En líneas generales, los “reproches” obedecen a dos cuestiones: usar una marca y contar con equipos comerciales.
21. Asimismo, las sanciones hacen hincapié en la utilización de nombres de fantasía y en haberse detectado “operatorias inmobiliarias” por parte de personas no matriculadas en CABA, a través de oficinas que poseían al frente los nombres de matriculados denunciados en los sumarios. Según la denuncia, esto podría configurar una estrategia de litigación simulada, o *sham litigation*.
22. Especificaron que CUCICBA dictó resoluciones generales que establecieron prohibiciones no previstas en la Ley CABA 2.340 ni en el Código Civil y Comercial, contradictorias con resoluciones previas del propio CUCICBA.
23. Los denunciantes destacaron particularmente la Resolución CUCICBA 349/2016, por la cual el ente resolvió: “[p]rohibir publicar en cualquier soporte fotografías de personas, números telefónicos fijos, números telefónicos celulares, correos electrónicos, derivación a sitios de redes sociales, y en general, el uso de todo otro medio que de algún modo conduzca al contacto directo con personas no matriculadas con el CUCICBA para la prestación de servicios profesionales de intermediación inmobiliaria reservados a los matriculados”.⁵
24. Destacaron que durante el período comprendido entre 2007 y 2016, el CUCICBA expresamente habilitaba la utilización de marcas y nombres de fantasía, a tal punto que en 2010 dictó la Resolución CUCICBA 10/2010, por medio de la cual dispuso que estaba prohibido “... a los corredores matriculados actuar bajo otra denominación que no sea la de su propio nombre y apellido, el de fantasía que haya previamente registrado en este Colegio profesional con carácter exclusivo, o el de la Sociedad en la que actúe -legalmente constituida conforme los precisos términos del art. 9 de la ley 2340- y de la que forme parte como socio”.⁶
25. Señalaron que, de manera complementaria, en el mismo año, el CUCICBA dictó la Resolución CUCICBA 11/2010⁷, que modificó su artículo 2º y estableció que: “[l]os corredores inmobiliarios deberán hacer constar en sus carteles de venta y los avisos destacados que publiquen: su nombre y apellido o nombre de fantasía, el número de matrícula del responsable a cargo y la denominación CUCICBA”.

⁵ V.IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC-pág.41 en el orden 13 sin pase.

⁶ V.IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC—pág.27 en el orden 13 sin pase.

⁷ V.IF-121610862-pág.31 en el orden 13 sin pase.

26. Explicaron que posteriormente, en 2011, se publicó la Resolución CUCICBA 78/2008⁸, que estableció que CUCICBA no podrá “... inscribir ni aceptar en ningún supuesto que un mismo matriculado actúe bajo más de un nombre personal, denominación de fantasía, sociedad de hecho, irregular, o regularmente constituida. Exigiendo a cada matriculado que presente una declaración jurada donde se exprese bajo que denominación societaria, nombre personal, comercial o nombre de fantasía opera, y su actualización en idénticos términos y plazos dispuestos en el artículo 10, inciso 4 de la ley 2340.” Expusieron que de esta forma se permitía la utilización de nombres de fantasía, pero se establecían algunas obligaciones sobre la publicidad, de manera que quede en claro quién era el corredor inmobiliario responsable a cargo de cada operación.
27. También hicieron mención de la Resolución CUCICBA 353/2016⁹ por entender que, ilegítima y arbitrariamente dispone la prohibición de uso de nombres de fantasía, que no sea el nombre y apellido del corredor, o bajo la denominación de sociedades que integren.
28. Agregaron que CUCICBA observó un trato discriminatorio en el acceso de los Corredores RE/MAX a servicios que ofrece a otros colegiados y tratamiento desigual en otras situaciones de hecho.
29. Mencionaron que CUCICBA exigió hacia determinados corredores requisitos no previstos por el propio ente y que rechazó sus *Declaraciones Juradas de Actividad Profesional*.
30. Sobre este aspecto señalaron que la *Declaración Jurada de Actividad Profesional* se encuentra enumerada brevemente en algunas resoluciones generales del CUCICBA, tal como la anteriormente mencionada Resolución CUCICBA 78/2008 y la Resolución CUCICBA 362/2018. Explicaron que esta última establece como requisito previo a la aprobación de cada solicitud de matriculación con actividad denunciada y/o de cada solicitud de *Declaración Jurada de Actividad Profesional* la inspección del lugar donde se desarrollará la intermediación profesional inmobiliaria para verificar su aptitud, y adecuación a las resoluciones vigentes.
31. Explicaron que mediante ambas exigencias (la presentación de una declaración jurada y la “*habilitación profesional de las oficinas*”), el CUCICBA busca impedir a los Corredores RE/MAX desarrollarse profesionalmente en el ámbito de la CABA.
32. Indicaron que el rechazo de estas declaraciones juradas impide a los corredores el acceso a determinados beneficios como el *Programa Fidelitas*, una herramienta de informes comerciales similar al *Veraz* que el CUCICBA otorga de forma gratuita a los matriculados.
33. Manifestaron que resulta imposible para cualquier Corredor RE/MAX obtener la aprobación de la declaración jurada o la habilitación profesional de las oficinas, lo que redundaría en que el CUCICBA impida a dichos corredores gozar de los más mínimos derechos como figurar en la guía de matriculados o valerse de los beneficios que el CUCICBA ofrece a los demás corredores, sin descartar que el CUCICBA les inicie sumarios disciplinarios.
34. Sostuvieron que CUCICBA también implementó una campaña de desprestigio comercial deliberada para desacreditar el sistema RE/MAX, asociándolo a prácticas ilegales o contrarias al ejercicio profesional del corretaje, generando un daño reputacional a la marca y a sus corredores.
35. Esta conducta involucraría la difusión de la Resolución de la Inspección General de Justicia (IGJ) 350/2020 (incluso en medios masivos), pese a que se encontraba recurrida judicialmente y que no había sido ejecutada. Dicha resolución se dictó en un procedimiento iniciado por el CUCICBA que tuvo como objeto la disolución y liquidación contra RE/MAX ARG en los

⁸ V. IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC-pág.37 en el orden 13 sin pase.

⁹ IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC-pág.43 en el orden 13 sin pase.

términos del artículo 19 de la Ley 19.550 al considerarse que, si bien tenía objeto lícito, desplegaría actividades ilícitas en Argentina.

36. Añadieron que el CUCICBA no ha actuado de igual manera frente a otros corredores inmobiliarios que replican el modelo de negocios RE/MAX, esto es, sirviéndose de servicios inmobiliarios de terceros, organizando sus oficinas con personas que los asisten (vendedores, agentes, promotores, etc.), en diversas tareas delegables del corretaje, o bien utilizando nombres de fantasía u otras denominaciones. Brindaron ejemplos de corredores en esa situación que pertenecen a algunos de los órganos de CUCICBA.
37. Por todo lo anterior, los denunciantes entendieron que el CUCICBA excede las facultades que les han sido delegadas por Ley CABA 2.340 y que abusa del poder de policía que tiene como ente público no estatal, remarcando que ha sido creado para el control de la matrícula, y que sus autoridades lo están utilizando como un instrumento para obstaculizar el acceso, permanencia y desarrollo de los Corredores RE/MAX, con la finalidad de restringir la competencia y en infracción al artículo 3º, inc. d), de la LDC.
38. Por otra parte, el denunciante solicitó el dictado de una medida cautelar de conformidad con el artículo 44 de la LDC a fin de que se ordene a CUCICBA que se abstenga de realizar actos, hecho y/o vía de hechos administrativa que, excediendo su marco de competencia atribuida por la Ley 2340, provoque la obstaculización, limitación y/o restricción de la actividad de los Corredores RE/MAX y/o cualquier otro servicio similar y complementario a la actividad inmobiliaria.
39. Para su tratamiento, la ex CNDC ordenó la formación del expediente EX-2022-24403357-APN-DGD#MDP, caratulado “C.1782 - CUCICBA S/ MEDIDA CAUTELAR”, el cual tramitó por separado.
40. El 8 de mayo de 2023, la ex SECRETARÍA DE COMERCIO resolvió rechazar la medida cautelar solicitada mediante Resolución (ex) SC 824/2023 (RESOL-2023-824-APN-SC#MEC). Para así resolver se tuvo en consideración el Dictamen de la ex CNDC que consideró que resultaba necesario obtener mayor información sobre el mercado objeto de investigación, a fin de poder analizar las implicancias de las supuestas maniobras llevadas a cabo por el CUCICBA. La precitada resolución aclaró que ello no implicaba descartar la existencia de prácticas anticompetitivas, lo cual debía dirimirse como parte del fondo de la cuestión que se investigaba y en el marco de las actuaciones principales.
41. Finalmente, RE/MAX ARG solicitó que en uso de las facultades emergentes de los artículos 28, incs. h) e i), de la LDC, se emita una recomendación regulatoria a fin de eliminar cualquier normativa vigente a nivel nacional, provincial y en el ámbito de los colegios profesionales que impliquen barreras regulatorias que restrinjan u obstaculicen la competencia efectiva en el mercado inmobiliario.

III PROCEDIMIENTO

III.1. Ratificación de la denuncia

42. El 21 de diciembre de 2021 se celebró la audiencia de ratificación de denuncia de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la LDC.
43. Durante la audiencia, RE/MAX ARG reiteró que las conductas denunciadas constituyen un abuso de poder por parte de un ente público no estatal.
44. También reafirmó que el hostigamiento se intensificó a partir del año 2016 y se manifestó en diversas prácticas discriminatorias, administrativas y disciplinarias, afectando gravemente la libre competencia en el mercado inmobiliario de CABA.

45. Por otra parte, aclaró que existían otras firmas que operaban de modo similar, pero no idéntica a RE/MAX ARG, y que hay algunas empresas que licencian marcas internacionales y prestan servicios como CENTURY 21, COLDWELL BANKER, y KELLER WILLIAMS. También señaló que hay varias inmobiliarias que utilizan marcas o nombres de fantasía, incluyendo algunas de autoridades de CUCICBA que refirió en la denuncia. Explicó que las autoridades de CUCICBA son también corredores y acceden a su cargo por elección y luego de conformar una lista.
46. En el marco de la audiencia y en función de las preguntas realizadas, se comprometió a aportar determinada documentación, referida a la cantidad de Corredores RE/MAX a nivel nacional y en CABA, evolución de la cantidad de Corredores RE/MAX, entre otra información requerida, lo cual fue cumplimentado el 31 de enero de 2022.¹⁰

III.2. Ampliaciones de denuncia y hechos nuevos

47. Al brindar la información solicitada en la audiencia de ratificación, RE/MAX ARG informó hechos nuevos vinculados a la conducta denunciada, en particular el uso del noticiero institucional del CUCICBA para realizar publicaciones que cuestionaban la competencia de la ex CNDC y descalificaban públicamente a los Corredores RE/MAX.
48. También informó nuevos rechazos de *Declaraciones Juradas de Actividad Profesional* con sustento en la utilización de nombres de fantasía y en que la contratación de servicio RE/MAX implica un “método de competencia desleal” y/o la “no habilitación del domicilio profesional”. Remarcó que ello genera perjuicios para el normal desarrollo de la profesión de corredor y conlleva a que CUCICBA no los incluya en la *Guía de Matriculados Activos*.
49. De forma puntual hizo referencia a nuevos rechazos de *Declaraciones Juradas de Actividad Profesional* y acompañó constancias de las notificaciones recibidas por los Corredores al efecto.
50. Afirmó que se incluye a los Corredores RE/MAX sin acto administrativo ni sentencia firme en el listado oficial de infractores.
51. El 19 de abril de 2022, RE/MAX ARG amplió fundamentos de su denuncia y adjuntó documentación adicional.¹¹ Efectuó consideraciones referidas a las *Declaraciones Juradas de Actividad Profesional* y señaló que esta exigencia está vinculada a los supuestos requisitos de matriculación, instalación y funcionamiento de oficinas profesionales inmobiliarias y publicidad del ejercicio profesional. Hizo referencia a determinadas resoluciones de CUCICBA que adjuntó como prueba documental.
52. Acompañó intimaciones cursadas por CUCICBA a Corredores RE/MAX en la que hacían referencia a la Resolución IGJ 350/2020 y les exigían que declaren bajo juramento la inexistencia de vinculación profesional con las sociedades RE/MAX ARG y RE/MAX INTERNATIONAL INC., y la acreditación de titularidad exclusiva de nombres de fantasía.
53. En definitiva, de la denuncia y sus ampliaciones posteriores se advierte que se le endilga a CUCICBA:
 - (a) El inicio de sumarios disciplinarios improcedentes y carentes de prueba contra los Corredores RE/MAX, para excluirlos del mercado, configurando así una estrategia de litigación simulada o fraudulenta (*sham litigation*).

¹⁰ V. IF-2021- 9333550-APN-DR#CNDC en el orden 26 sin pase.

¹¹ V. IF-2022-39051896-APN-DR#CNDC en el orden 31 sin pase.

- (b) El dictado de resoluciones generales que establecieron prohibiciones no previstas en la Ley CABA 2.340 ni en el Código Civil y Comercial, contradictorias con resoluciones previas del propio CUCICBA;
- (c) La discriminación en el acceso de los Corredores RE/MAX a servicios que ofrece a otros colegiados y tratamiento desigual en otras situaciones de hecho respecto de otros matriculados;
- (d) La inclusión en listas de infractores a determinados corredores sin acto administrativo ni sentencia firme;
- (e) La exigencia de requisitos de matriculación no previstos por el CUCICBA;
- (f) El rechazo de *Declaraciones Juradas de Actividad Profesional* que afectan el normal desenvolvimiento de los Corredores RE/MAX en su labor;
- (g) La modificación de criterios sancionatorios haciéndolos más severos para casos que involucran a Corredores RE/MAX;
- (h) La impugnación de firmas de personas “relacionadas” con RE/MAX ARG para la participación en las elecciones de las autoridades de CUCICBA;
- (i) La publicación destacada de sanciones cuando involucraban a Corredores RE/MAX;
- (j) La implementación de una campaña de desprestigio comercial deliberada para desacreditar el sistema RE/MAX, asociándolo a prácticas ilegales o contrarias al ejercicio profesional del corretaje, generando un daño reputacional a la marca y a sus corredores.

III.3. Traslado del artículo 38 de la LDC

- 54. El 16 de mayo de 2022, la ex CNDC dictó la Disposición (ex) CNDC 45/2022 (DISFC-2022-45-APN-CNDC#MDP)¹², mediante la cual ordenó correr el traslado de la denuncia al CUCICBA en los términos del artículo 38 de la LDC, para que en el plazo de quince (15) días brindara las explicaciones que estimara corresponder. Ello así al considerar que la conducta denunciada podría encuadrar en los artículos 1° y 3°, inc. d), de la LDC.

III.4. Denuncia de hecho nuevo

- 55. El 27 de mayo de 2022, RE/MAX ARG denunció como hecho nuevo la sentencia emitida el 24 de mayo de 2022 por la Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial en autos caratulados: “INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA C/ REMAX ARGENTINA S.R.L. S/ ORGANISMO EXTERNOS”.
- 56. En dicha sentencia se revocó y dejó sin efecto la Resolución IGJ 350/2020, por la cual se había dispuesto hacer lugar a la denuncia interpuesta por el CUCICBA y el corredor Armando PEPE y ordenar la promoción por parte de la IGJ de la acción de disolución y liquidación prevista por el artículo 19 de la Ley 19.550 respecto de RE/MAX ARG.
- 57. En su decisión, la Cámara de Apelaciones sostuvo que la IGJ excedió el marco de sus competencias sobre una sociedad de tipo S.R.L. Expresamente sostuvo que dicho organismo carece de facultades de supervisión de la actividad de una sociedad de responsabilidad limitada como la que la ley sí le asigna de modo expreso respecto de las sociedades por acciones y resolvió revocar la Resolución IGJ 350/2020 por haber sido dictada en exceso de competencia.

¹² V. orden 35 sin pase.

III.5. Explicaciones del CUCICBA

58. El 21 de junio de 2022, el CUCICBA se presentó y brindó sus explicaciones en legal tiempo y forma.¹³
59. Basó su defensa en las facultades regulatorias que, según la entidad, le fueron expresamente delegadas por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires para ejercer el control y poder de policía sobre la matrícula de corredores inmobiliarios. Según el denunciado, esta autoridad legal constituiría la base para todas sus acciones, las cuales estarían enmarcadas en la Ley CABA 2.340, la Ley 20.266 (Ley de “Martilleros”), y el Código Civil y Comercial de la Nación.
60. Negó categóricamente haber implementado un hostigamiento o *boicot* contra RE/MAX ARG y los Corredores RE/MAX. Según su interpretación, todas sus acciones se realizaron dentro del marco normativo vigente.
61. En particular, el CUCICBA sostuvo que RE/MAX ARG “*opera ilegalmente*” y que sus acciones estarían orientadas a evitar prácticas contrarias al ordenamiento jurídico, no a restringir la competencia.
62. En cuanto a las sanciones impuestas a los Corredores RE/MAX —las cuales los denunciantes califican como improcedentes y parte de una estrategia de persecución y hostigamiento— CUCICBA sostiene que estaban debidamente motivadas y fundadas en incumplimientos específicos, con control judicial a través del fuero contencioso.
63. El argumento central de CUCICBA se refirió al modelo de negocios de RE/MAX ARG, el cual, según manifestó, califica como una actividad ilícita.
64. El CUCICBA argumentó que el “sistema” de Agentes RE/MAX permitiría que personas no matriculadas realicen actos de intermediación inmobiliaria en violación al artículo 1° de la Ley CABA 2.340. CUCICBA sostiene que esta operatoria desnaturalizaría la profesión al desdoblar las funciones de intermediación, asesoramiento y gestión —las que, a su entender, serían legalmente inseparables.
65. CUCICBA señaló específicamente que los Agentes RE/MAX serían “*empresarios autónomos e independientes*” de los Corredores RE/MAX y de RE/MAX ARG, que ejercerían “*actos destinados a intermediar*” en negocios inmobiliarios, de forma que quedarían alcanzados por la “*incumbencia profesional*”, toda vez que la Ley CABA 2.340 reservaría esas tareas “*pura, exclusiva y excluyentemente*” para los corredores debidamente matriculados.
66. En este sentido, el CUCICBA afirmó que sus acciones pretenden evitar la “*proliferación de actividades ilícitas*” de las que se derivaría una competencia desleal en el mercado inmobiliario.
67. Según el CUCICBA, existiría un “*esquema de cobro directo*” a consumidores inmobiliarios por parte de los Agentes RE/MAX, donde los Corredores RE/MAX participarían de sus honorarios con sujetos no matriculados.
68. Respecto a las restricciones impuestas al uso del nombre comercial, CUCICBA defendió la razonabilidad de la Resolución CUCICBA 10/2010¹⁴ aclarando que no impediría el uso de nombres de fantasía en general, sino específicamente el registro en CUCICBA de denominaciones pertenecientes a sociedades no habilitadas para ejercer el corretaje inmobiliario en CABA.
69. El CUCICBA sostiene que, según lo establecido en la precitada resolución, no se puede actuar bajo otra denominación que no sea la del nombre y apellido del corredor, y el de fantasía que

¹³ V.IF-2022-62145446-APN-DR#CNDC en el orden 43 sin pase.

¹⁴ IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC-pág.27 en el orden 13 sin pase.

haya previamente registrado en CUCICBA con carácter exclusivo. Esta medida buscaría, según el denunciado, “*jerarquizar la profesión y garantizar a la comunidad la clara identidad e independencia*” de los corredores inmobiliarios.

70. En ese contexto, entendió que la denominación RE/MAX, como marca registrada de una “*entidad no autorizada*” para ejercer el corretaje, no podría ser utilizada como identificación profesional sin violar los artículos 1347¹⁵ y 1348¹⁶ del Código Civil y Comercial.
71. CUCICBA indicó que la “*falta de individualización*” que provocaría el uso de una marca registrada de una “*entidad no autorizada*” generaría que la entidad no pueda ejercer adecuadamente el control del ejercicio profesional, en detrimento de la defensa de los consumidores, quienes contratan o co-contratan los servicios de quien exhibe una matrícula profesional con el consecuente respaldo de un colegio profesional.
72. CUCICBA citó como respaldo institucional la Resolución IGJ 350/2020 que, según indicó, habría “*determinado la ilicitud*” de las actividades de RE/MAX ARG. Hizo hincapié en que fue la IGJ y no el CUCICBA quien dictó la mencionada resolución contra RE/MAX ARG.
73. CUCICBA explicó que, “*respetuoso de las formas y los procedimientos*”, inició las acciones que estimó pertinentes para defender a la sociedad y a sus matriculados de formas de competencia —que a su leal saber y entender— consideró como “*distorsionadoras del mercado*” y “*reñidas con la ley*” que rige la actividad.
74. Adicionalmente, señaló que las Resoluciones CUCICBA 11/2010, 12/2010, 18/2010 y 78/2008^{17, 18, 19, 20} complementarían el marco regulatorio y no habrían sido impugnadas por los denunciantes.

¹⁵ El artículo 1347 del Código Civil y Comercial establece: “[o]bligaciones del corredor. El corredor debe: a) asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar; b) proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes; c) comunicar a las partes todas las circunstancias que sean de su conocimiento y que de algún modo puedan influir en la conclusión o modalidades del negocio; d) mantener confidencialidad de todo lo que concierne a negociaciones en las que interviene, la que sólo debe ceder ante requerimiento judicial o de autoridad pública competente; e) asistir, en las operaciones hechas con su intervención, a la firma de los instrumentos conclusivos y a la entrega de los objetos o valores, si alguna de las partes lo requiere; f) guardar muestras de los productos que se negocien con su intervención, mientras subsista la posibilidad de controversia sobre la calidad de lo entregado.”

¹⁶ El artículo 1348 del Código Civil y Comercial establece: “[p]rohibición. Está prohibido al corredor: a) adquirir por sí o por interpósita persona efectos cuya negociación le ha sido encargada; b) tener cualquier clase de participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella.”

¹⁷ IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC en el orden 13 sin pase. Por medio de dicha resolución CUCICBA resolvió que los corredores inmobiliarios, debían hacer constar en sus carteles de venta y avisos destacados que publiquen su nombre y apellido, o nombre de fantasía, el número de matrícula del responsable a cargo y la denominación CUCICBA.

¹⁸ IF-2024-108601482-APN-DR#CNDC en el orden 179 sin pase. Por medio de dicha resolución CUCICBA ratifica lo referido a la utilización de nombres de fantasía y establece que toda oficina legalmente constituida y declarada como tal, estará dedicada principalmente al servicio de los fines profesionales, quedando vedado a partir de dicha resolución el ejercicio profesional bajo el uso de nombres de fantasía compartido con otras actividades ajenas al corretaje inmobiliario.

¹⁹ IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC en el orden 13 sin pase. Mediante dicha resolución se regularon diversos aspectos de las publicidades para sucursales y franquicias.

²⁰ IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC en el orden 13 sin pase. Mediante esta resolución también se regularon determinados aspectos de la utilización de nombres de fantasía y se estableció que cada matriculado debía presentar una Declaración Jurada donde se exprese bajo que denominación societaria, nombre personal, comercial o nombre de fantasía opera.

75. Respecto de las Resoluciones CUCICBA 349/2016, 353/2016 y 369/2019, sostuvo que fueron dictadas en el marco del ejercicio de su poder de policía.
76. Finalmente, CUCICBA rechazó la competencia de la ex CNDC para intervenir en este caso, argumentando que se trataría de facultades no delegadas al gobierno nacional. Según su posición, la regulación de servicios profesionales —en este caso, corretaje inmobiliario— constituiría un ámbito exclusivo de jurisdicción local; complementariamente, afirma que el amparo de la defensa de la competencia solo aplicaría a actividades lícitas y no a prácticas que contravendrían el ordenamiento jurídico vigente.
77. Para concluir ofreció prueba, formuló reserva del caso federal y solicitó el archivo de las actuaciones.

III.6. Apertura de sumario

78. El 16 de agosto de 2022, la ex CNDC dictó la Disposición (ex) CNDC 70/2022 (DISFC-2022-70-APN-CNDC#MDP)²¹ mediante la cual ordenó la apertura de sumario, al considerar que las explicaciones brindadas por el CUCICBA no lograban desvirtuar los hechos manifestados en la denuncia y que correspondía continuar con la investigación a fin de verificar o descartar la comisión de la conducta anticompetitiva atribuida en los términos de los artículos 1º y 3º de la LDC.
79. Puntualmente la ex CNDC sostuvo respecto de la conducta denunciada, que el accionar del CUCICBA, en cuanto a su poder de policía, merecía mayor análisis.
80. También consideró que, al ser un monopolio legal, es el único ente dentro de su jurisdicción que tiene la capacidad de, entre otras cosas, otorgar las matrículas a quienes lo requieran y cumplan con los requisitos y que dicha matrícula es una condición necesaria para poder ejercer la profesión de corretaje inmobiliario.
81. La ex CNDC agregó además que el CUCICBA posee una importante capacidad de transmisión de información, tanto para oficiar de comunicador como para visibilizar a los profesionales inscriptos en el Colegio.
82. Asimismo, consideró que los integrantes del CUCICBA son también corredores inmobiliarios, y, por ende, potenciales competidores de todos los matriculados.
83. Consecuentemente la ex CNDC consideró que resultaba necesario indagar si estas facultades son utilizadas con el objetivo de excluir a un competidor, en este caso puntual, a RE/MAX ARG y sus asociados y que resultaba necesario investigar acerca del comportamiento del CUCICBA en relación con aquellos martilleros que forman parte de lo que se denomina sistema RE/MAX como así también en relación al resto de los martilleros a fin de descartar alguna conducta exclusoria contraria a la defensa de la competencia.

III.7. Hecho nuevo denunciado por RE/MAX ARG

84. El 23 de agosto de 2022, RE/MAX ARG²² denunció como hecho nuevo, nuevos rechazos del CUCICBA a las *Declaraciones Juradas de Actividad Profesional* presentadas por Corredores RE/MAX.
85. Al respecto acompañó 23 rechazos de estas declaraciones juradas emitidas en un lapso de 4 meses.

²¹ V. orden 57 sin pase.

²² V. IF-2022-87873382-APN-DR#CNDC en el orden 63 sin pase.

III.8. Medidas de instrucción

86. Durante la instrucción, la ex CNDC adoptó diversas medidas a fin de verificar los hechos denunciados.
87. Entre estas el 23 de septiembre de 2022 realizó requerimientos de información tanto a la denunciante —RE/MAX ARG— como a la parte denunciada —CUCICBA—. ²³
88. A RE/MAX ARG se le solicitó información sobre: (i) la cantidad total anual de corredores inmobiliarios vinculados a RE/MAX, desde el año 2014 hasta el año 2022; indicando para cada año cuántos corredores inmobiliarios ingresaron o egresaron a RE/MAX; (ii) La cantidad y el valor de las ventas totales anuales realizadas por corredores inmobiliarios vinculados a RE/MAX, desde el año 2014 hasta el año 2022; (iii) La cantidad total de expedientes disciplinarios iniciados por el CUCICBA a corredores inmobiliarios vinculados a RE/MAX, agrupados de forma anual desde el año 2014 hasta el año 2022, indicando para cada año; (iv) La normativa específica por los cuales se iniciaron los expedientes mencionados; (v) El resultado de los mismos, es decir si fueron sancionados o no.
89. A CUCICBA se le requirió información sobre: (i) cantidad de expedientes disciplinarios totales dictados por el CUCICBA, agrupados de forma anual desde el año 2014 hasta el año 2022, indicando para cada año; (ii) cuántos de ellos correspondieron a los corredores inmobiliarios RE/MAX, y qué normativa dio origen a ellos en cada caso; (iii) cuál fue, en cada caso, la normativa involucrada por las cuales se iniciaron los expedientes disciplinarios mencionados; (iv) cuántos de ellos correspondieron a corredores inmobiliarios de otras cadenas inmobiliarias, y qué normativa infringieron; (v) el resultado de todos los casos, es decir si fueron sancionados o no.
90. En la misma fecha la ex CNDC les requirió información a las firmas CENTURY 21 S.R.L., COLDWELL BANKER ARGENTINA- COMMERCIAL BROKERS S.A. y TIZADO PROPIEDADES S.A., relativo a las características del modelo de negocios y a la existencia de expedientes disciplinarios en CUCICBA, sus causas y cantidad. ²⁴
91. El 28 de marzo de 2023, la ex CNDC ordenó un requerimiento de información a los siguientes entes: Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios de Córdoba; Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario, Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia de Santa Fe, Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de Mar del Plata y a la Cámara Inmobiliaria Argentina. ²⁵ Ello a fin de que informaran determinadas cuestiones como: (i) Si posee normativas que sancionen el uso de nombres de fantasía y/o el empleo de personal que no posea el título de corredor inmobiliario y en su caso el detalle de dichas normativas; (ii) La cantidad de expedientes disciplinarios totales dictados, agrupados de forma anual desde el año 2014 hasta el año 2022, indicando para cada año: i) cuántos de ellos correspondieron a los corredores inmobiliarios RE/MAX, ii) cuál fue, en cada caso, la normativa involucrada por la cual se iniciaron los expedientes disciplinarios mencionados; iii) cuántos de ellos correspondieron a corredores inmobiliarios de otras cadenas inmobiliarias, y qué normativa infringieron. iv) El resultado de todos los casos, es decir si fueron sancionados o no.

²³ V. PV-2022-101424821-APN-DNCA#CNDC en el orden 64 sin pase.

²⁴ PV-2022-101424821-APN-DNCA#CNDC.

²⁵ V. PV-2023-34070745-APN-DNCA#CNDC en el orden 127 sin pase.

92. Contestaron los requerimientos: el CUCICBA, RE/MAX ARG, el Colegio²⁶²⁷ de Corredores Inmobiliarios de Rosario²⁸, el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia de Santa Fe²⁹, el Colegio Profesional de Corredores Inmobiliarios de Córdoba³⁰ y el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de Mar del Plata.³¹
93. Finalmente, el 4 de septiembre de 2024³², la ex CNDC realizó un pedido de información a los Corredores RE/MAX, a RE/MAX ARG, a CENTURY 21,³³ COLDWELL BANKER y KELLER WILLIAMS.

III.9. Imputación

94. El 16 de julio de 2025, la ex DNCA emitió un Dictamen³⁴, mediante el cual recomendó imputar al CUCICBA por presunta infracción a los artículos 1° y 3°, incs. d) y h), de la LDC. Dichas normas establecen: *“Constituyen prácticas restrictivas de la competencia, las siguientes conductas, entre otras, en la medida que configuren las hipótesis del artículo 1° de la presente ley: (...) d) Impedir, dificultar u obstaculizar a terceras personas la entrada o permanencia en un mercado o excluirlas de éste; (...) h) Imponer condiciones discriminatorias para la adquisición o enajenación de bienes o servicios sin razones fundadas en los usos y costumbres comerciales;*
95. En virtud de ello, el 18 de julio de 2025, la ex CNDC dictó la Disposición (ex) CNDC 46/2025 (DISFC-2025-46-APN-CNDC#MEC), mediante la cual dio por concluida la instrucción sumarial y confirió el traslado previsto en el artículo 41 de la LDC al CUCICBA por el plazo de veinte (20) días, a fin de que efectuara su descargo y ofreciera la prueba que considerara pertinente.
96. En esencia, la imputación se sustentó en la existencia de una estrategia sistemática y sostenida de hostigamiento dirigida a obstaculizar el desarrollo del modelo de franquicias inmobiliarias en el mercado de corretaje de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, particularmente contra RE/MAX ARG y los corredores inmobiliarios que operan bajo su sistema, que podría constituir:
- (a) un abuso de posición dominante (artículo 1° de la LDC) al utilizar arbitrariamente las facultades de control y poder de policía para excluir competidores del mercado (artículo 3°, inc. d), de la LDC); y
 - (b) la imposición de condiciones discriminatorias para el ejercicio de la actividad económica (artículo 3°, inc. h), de la LDC), generando un perjuicio al interés económico general y limitando las opciones disponibles para los consumidores finales del mercado inmobiliario.

²⁶ V. IF-2022-110797299-APN-DR#CNDC en el orden 79 sin pase, IF-2022-121948454-APN-DR#CNDC en el orden 89 sin pase, IF-2022-138823792-APN-DR#CNDC en el orden 112 sin pase e IF-2023-03477316-APN-DR#CNDC en el orden 119 sin pase e IF-2023-10812467-APN-DR#CNDC en el orden 126 sin pase.

²⁷ V. IF-2022-134296655-APN-DR#CNDC en el orden 110 sin pase, IF-2023-80539182-APN-DR#CNDC en el orden 158 sin pase e IF-2023-80537481-APN-DR#CNDC en el orden 159 sin pase.

²⁸ V. IF-2023-44177158-APN-DR#CNDC.

²⁹ V. IF-2023-44210681-APN-DR#CNDC en el orden 146 sin pase.

³⁰ V. IF-2023-44204236-APN-DR#CNDC en el orden 148 sin pase e IF-2023-52854938-APN-DR#CNDC en el orden 150.

³¹ V. IF-2023-44708636-APN-DR#CNDC en el orden 150 sin pase.

³² V. PV-2024-95692302-APN-DNCA#CNDC en el orden 164 sin pase.

³³ V. IF-2024-108601482-APN-DR#CNDC en el orden 179 sin pase e IF-2024-108516809-APN-DR#CNDC

³⁴ V. IF-2025-77316491-APN-DNCA#CNDC en el orden 207 sin pase.

III.10. Descargo del CUCICBA y ofrecimiento de prueba

97. El 18 de agosto de 2025, el CUCICBA presentó su descargo en legal tiempo y forma.³⁵
98. En primer lugar, solicitó que se declarara que su conducta se encuentra ajustada a derecho y que se formule instrucción sumarial contra RE/MAX ARG por considerar que lleva adelante conductas anticompetitivas de venta atada. Alegó que son los propios Corredores RE/MAX y RE/MAX ARG quienes incurren en una práctica prohibida por el artículo 3º, inc. f), de la LDC, toda vez que los clientes no pueden acceder directamente al corredor matriculado sin vincularse con los “Agentes RE/MAX” —personas no matriculadas que realizarían tareas propias del corretaje. Expuso que ello genera un sobreprecio de hasta el 35% en las comisiones.
99. Asimismo, alegó que la proliferación de oficinas bajo “*sufijos identificatorios*” (RE/MAX PREMIUM, RE/MAX TANGO, etc.) permite a RE/MAX ARG monopolizar el mercado de portales inmobiliarios, constituyendo un acuerdo horizontal entre competidores potenciales para repartir segmentos del mercado, en contradicción con el mismo régimen normativo que los denunciantes invocan a su favor.
100. La mayor parte del descargo se basó en argumentaciones de CUCICBA para cuestionar el modelo de negocios de RE/MAX ARG.
101. En efecto, lo calificó como una actividad ilícita, argumentando que el sistema de “Agentes RE/MAX” permite que personas no matriculadas realicen actos de intermediación inmobiliaria en violación al artículo 1 de la Ley CABA 2.340 y al artículo 13, inc. 1), de la misma norma, que prohíbe a los corredores permitir que personas no matriculadas usen su nombre para ejercer el corretaje. Invocó como respaldo la Resolución IGJ 350/2020, que habría “*determinado la ilicitud*” de las actividades de RE/MAX ARG, y distintas sentencias de la Cámara Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires (causas “Arazi” y “Remadex”).
102. Seguidamente negó haber incurrido en conductas anticompetitivas y cuestionó la procedencia de la imputación formulada.
103. Planteó la incompetencia de la Autoridad de Aplicación e inaplicabilidad de la LDC a su respecto argumentando que la LDC no resulta aplicable a personas de derecho público no estatal que no intervienen directamente en el mercado, sino que se limitan a hacer respetar la regulación vigente —en este caso, la Ley CABA 2.340 de la C.A.B.A.
104. Sostuvo que el cumplimiento de una norma legal no puede derivar en sanción, y que, si existe algún impedimento a la competencia originado en la Ley CABA 2.340, no cabe imputar responsabilidad al CUCICBA. Formuló reserva de plantear la nulidad de cualquier resolución futura que exceda las atribuciones de la Autoridad de Aplicación.
105. Afirmó que las resoluciones reglamentarias cuestionadas son legítimas, constitucionales y razonables. En particular, las Resoluciones CUCICBA 349/2016, 353/2016 y 369/2019, y la Resolución CUCICBA 10/2010, sosteniendo que fueron dictadas en ejercicio del poder de policía conferido por la Ley CABA 2.340 y que no hacen más que complementar el marco regulatorio vigente, sin afectar la libre competencia. Señaló que las Resoluciones CUCICBA 11/2010, 12/2010, 18/2010 y 78/2008 no fueron impugnadas oportunamente por el denunciante.

³⁵ V. IF-2025-90447253-APN-DR#CNDC en el orden 211 sin pase.

106. El CUCICBA negó todos los hechos e imputaciones que no fueran de expreso reconocimiento, rechazando específicamente haber infringido los artículos 1° y 3°, incs. d) y h), de la LDC.
107. Ofreció prueba documental, informativa, solicitó que se intime a RE/MAX ARG a presentar cierta documentación, formulación de dictámenes técnicos y prueba pericial.
108. Finalmente formuló reserva del caso federal y solicitó el archivo de las actuaciones.

III.11. Apertura a prueba (artículo 42 de la LDC)

109. El 18 de diciembre de 2025, esta SICA emitió el dictamen correspondiente³⁶ aconsejando al TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA (TDC) admitir parcialmente la prueba ofrecida por el CUCICBA y rechazar aquella considerada inconducente o ajena al objeto de la investigación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 42 de la LDC.
110. El 19 de diciembre de 2025, el TDC dictó la Disposición TDC 1/2025 (DI-2025-140736568-APN-TDC#ANC).³⁷ Mediante dicha disposición, el TDC:
 - (a) fijó el plazo máximo de NOVENTA (90) días hábiles para la producción de la prueba de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la LDC;
 - (b) admitió la prueba documental ofrecida por el CUCICBA;
 - (c) admitió parcialmente la prueba informativa ofrecida por el CUCICBA, haciéndose lugar al requerimiento dirigido a la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA (IGJ), a fin de que remitiera copia auténtica de las actuaciones completas que dieron lugar a la Resolución IGJ 350/2020, junto con sus antecedentes y los recursos interpuestos en sede comercial y ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación;
 - (d) rechazó la prueba informativa dirigida al INSTITUTO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL (INPI) y al Juzgado Nacional de Primera Instancia del Trabajo N.º 37;
 - (e) intimó al CUCICBA para que, dentro de un plazo determinado, acompañara la documentación ofrecida como prueba informativa que corresponda a expedientes en los que revista carácter de parte, así como aquella que pudiera obtenerse mediante los sistemas de consulta online habilitados, con identificación precisa de cada constancia solicitada;
 - (f) rechazó la intimación a RE/MAX ARG para que acompañara determinada documentación contractual;
 - (g) rechazó la prueba pericial contable ofrecida por el CUCICBA;
 - (h) rechazó la solicitud de citación de la IGJ y del SINDICATO DE EMPLEADOS DE COMERCIO DE LA CAPITAL FEDERAL como terceros en los términos del artículo 51 de la LDC; y
 - (i) rechazó la solicitud de dictámenes no vinculantes en los términos del artículo 52 de la LDC.
111. El 5 de enero de 2026, el CUCICBA interpuso recurso de reconsideración contra los artículos 4° y 8° de la Disposición TDC 1/2025, mediante los cuales se había rechazado la prueba informativa dirigida al INPI y al Juzgado Nacional de Primera Instancia del Trabajo N.º 37, así como la intimación a RE/MAX ARG para que acompañara la documentación contractual

³⁶ V. RE-2025-140292227-APN-SICA#ANC, en el orden 219 sin pase.

³⁷ V. orden 220 sin pase

vinculada con su sistema de franquicias. Mediante providencia del 6 de enero de 2026, esta SICA corrió traslado del recurso a RE/MAX ARG, quien lo contestó el 16 de enero de 2026.

112. El 23 de enero de 2026, esta SICA emitió el dictamen correspondiente, concluyendo³⁸ que el recurso no aportaba elementos nuevos que justificaran modificar el criterio adoptado. Posteriormente, el TDC dictó la Disposición DISFC-2026-4-APN-TDC#ANC, por la cual rechazó el recurso y confirmó la Disposición TDC 1/2025 en todos sus términos.

III.12. Clausura del período probatorio. Autos para alegar

113. En el marco de la producción de la prueba admitida, el CUCICBA incorporó la prueba documental junto con su descargo y dio cumplimiento a la intimación oportunamente cursada por deficiencias de legibilidad de la prueba documental acompañada.³⁹
114. Asimismo, esta SICA libró oficio a la IGJ a fin de que remitiera copia auténtica de las actuaciones administrativas que dieron lugar a la Resolución IGJ 350/2020, junto con sus antecedentes y los recursos interpuestos en sede comercial y ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación.
115. La IGJ dio respuesta el 28 de enero y el 28 de abril de 2026, acompañando la resolución, sus antecedentes administrativos y las piezas pertinentes del expediente judicial N.º 9991/2020 correspondientes a los recursos relacionados con dicha resolución.⁴⁰
116. El 19 de mayo de 2026, esta SICA emitió su Dictamen respecto de la clausura del período de prueba, y en la misma fecha el TDC declaró clausurado el período de prueba, mediante Disposición 18/2026. Ello así toda vez que, el plazo de noventa (90) días hábiles previsto en la Disposición TDC 1/2025 —computable desde su notificación al CUCICBA el 29 de diciembre de 2025— había vencido sin que existieran diligencias probatorias pendientes de producción. En consecuencia, dispuso la apertura de la etapa de alegatos de conformidad con el artículo 43 de la LDC, por el plazo de SEIS (6) días, común para las partes.

III.13. Alegatos

III.13.1. Alegato de RE/MAX ARG

117. El 28 de mayo de 2026, RE/MAX ARG —hoy RAU S.R.L.— presentó su alegato en tiempo y forma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43 de la LDC.⁴¹
118. Sostuvo que la prueba producida acredita que el CUCICBA ejerció abusivamente sus facultades normativas, disciplinarias y administrativas de manera sistemática y discriminatoria, con el propósito de obstaculizar el acceso, permanencia y desarrollo de los corredores vinculados a su sistema de franquicias. Afirmó que las defensas y argumentos esgrimidos por el CUCICBA en su descargo carecen de entidad suficiente para desvirtuar la imputación formulada y la prueba reunida en el expediente.
119. En particular, destacó:
- (a) la desproporción estadística de sumarios disciplinarios contra Corredores RE/MAX, que representando menos del 2% del padrón concentraron aproximadamente el 20% de las causas iniciadas;

³⁸ V.RE-2026-08387208-APN-SICA#ANC en el orden 231 sin pase.

³⁹ V. IF-2025-105589527-APN-DR#CNDC, en el orden 217 sin pase.

⁴⁰ V. orden 250 sin pase.

⁴¹ V. IF-2026-52979190-APN-DR#CNDC en el orden 257 sin pase.

- (b) el incremento de sumarios a partir de 2016 coincide temporalmente con el crecimiento de la marca RE/MAX en el mercado, reforzando la hipótesis de una estrategia de exclusión;
 - (c) las propias autoridades del CUCICBA operan bajo nombres de fantasía, equipos comerciales y colaboradores sin haber recibido sanciones por conductas idénticas a las imputadas a los Corredores RE/MAX;
 - (d) la sentencia de la Sala “E” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial que revocó la Resolución IGJ 350/2020 quedó firme luego de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazara, el 11 de diciembre de 2025, el recurso de queja interpuesto por la IGJ; y
 - (e) la conducta imputada produce un perjuicio al interés económico general al crear barreras artificiales que reducen la competencia, aumentan los costos para los consumidores y desincentivan la adopción de modelos de organización más eficientes.
120. Se refirió a los alcances de la competencia de la ex CNDC y de la actual ANC para intervenir sobre actos o conductas desplegados por entes públicos no estatales de colegiación obligatoria cuando sus decisiones tienen efecto en el mercado o inciden sobre la competencia entre oferentes o demandantes de bienes o servicios, para lo cual citó los casos “*Colegio de Ópticos de la Provincia de Buenos Aires*” (C.1520), “*Colegio de Farmacéuticos de Tucumán*” (C.1462), entre otros.
 121. Sostuvo que un colegio profesional puede controlar la matrícula, ordenar el ejercicio profesional y sancionar infracciones dentro del marco de sus competencias. Sin embargo, entendió que no puede utilizar esas potestades de manera abusiva ni para restringir artificialmente el ingreso, permanencia o expansión de determinados competidores, ni para proteger a sus miembros de la presión competitiva de modelos comerciales innovadores.
 122. Agregó que, cuando una entidad de autorregulación profesional está integrada por operadores que participan en el mismo mercado que los sujetos regulados, sus decisiones deben ser especialmente examinadas desde la óptica de defensa de la competencia. Ello es aún más relevante en este caso, donde las autoridades de CUCICBA son también corredores inmobiliarios que compiten en el mercado afectado.
 123. Agregó que, en su descargo, CUCICBA, lejos de responder y rebatir la imputación en su contra, intentó desplazar el objeto de la investigación para llevar a cabo denuncias contra su parte por presuntas prácticas anticompetitivas, estrategia que, según manifestó, no alcanza para justificar su propia conducta.

III.13.2. Alegato del CUCICBA

124. El 29 de mayo de 2026, el CUCICBA presentó su alegato en tiempo y forma sobre el mérito de la prueba producida.⁴²
125. Solicitó el rechazo íntegro de la imputación sumarial y el archivo definitivo de las actuaciones.
126. Sostuvo que las conductas imputadas carecen de tipicidad anticompetitiva, en tanto configurarían el ejercicio legítimo y regular del poder de policía profesional delegado por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires mediante la Ley CABA 2.340.

⁴² V.IF-2026-53402994-APN-DR#CNDC en el orden 258 sin pase.

127. En particular, sostuvo que la imputación incurre en una falacia de *ignoratio elenchi* al eludir la premisa analítica esencial —la ilicitud intrínseca del modelo comercial de RE/MAX ARG, cuyo esquema de participación de agentes no matriculados en actos de corretaje configuraría una prestación subordinada obligatoria en los términos del artículo 3º, inc. f), de la LDC, con respaldo en la Resolución IGJ 350/2020.
128. Alegó que el TDC generó una severa asimetría probatoria en perjuicio del CUCICBA al rechazar, mediante la Disposición TDC 1/2025, la producción de la pericia contable sobre el sistema de distribución de honorarios y la exhibición de los contratos de franquicia, agencia y manuales operativos de RE/MAX ARG, lo que habría privado al expediente de elementos fácticos determinantes.
129. Sostuvo que la legalidad de las resoluciones colegiales ha sido ratificada de forma unánime por las cuatro salas de la Cámara de Apelaciones del fuero Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, cuyos precedentes —en particular los casos “Arazi” y “Remadex” — confirmarían la plena adecuación a derecho de la normativa colegial aplicada.
130. Agregó que las sentencias de la justicia local confirman de modo pacífico que los “Agentes” del sistema bajo examen no revisten el carácter de meros auxiliares administrativos internos, sino que configuran una red de intermediación material prohibida para no matriculados, violentando normativa esencial del Código Civil y Comercial de la Nación.
131. Expuso que, en tal contexto, resulta evidente que no existen elementos fácticos para calificar como “anticompetitiva” la conducta de un ente público que ejecuta mandatos legales expresos (Ley CABA 2.340) convalidados por sentencias judiciales firmes del tribunal competente.
132. Añadió que el bien jurídico protegido por la LDC—el interés económico general— jamás puede verse afectado por el cumplimiento regular de las obligaciones de orden público profesional.
133. En su petitorio, el CUCICBA solicitó que el TDC: (i) pondere la palmaria falta de tipicidad anticompetitiva de sus resoluciones, valorando su sujeción a las facultades expresamente delegadas por la Ley CABA 2.340 y la doctrina judicial firme aplicable; y (ii) dicte resolución definitiva disponiendo el rechazo íntegro de la imputación sumarial y el archivo definitivo de las actuaciones.

IV ANÁLISIS JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS CONDUCTAS INVESTIGADAS

134. En el presente caso se investiga la conducta del CUCICBA, como ente público no estatal que tiene a su cargo el ejercicio del poder de policía sobre los corredores inmobiliarios en el ámbito de CABA.
135. Al respecto esta SICA entiende necesario en primer lugar hacer referencia a dos cuestiones previas vinculadas al marco normativo del corretaje inmobiliario y al modelo de negocios RE/MAX, cuestionado por CUCICBA, a fin de explicar su funcionamiento.
136. Seguidamente se hará referencia a las siguientes cuestiones de la conducta investigada: (i) el mercado relevante; (ii) la posición dominante del CUCICBA y el conflicto de interés de sus autoridades; (iii) los hechos investigados; (iv) el análisis de los argumentos formulados en el descargo de CUCICBA; (v) la conducta anticompetitiva de CUCICBA; y (vi) los efectos sobre la competencia y el interés económico general.

IV.1. Marco normativo del corretaje inmobiliario

137. El corretaje tiene regulaciones en distintos niveles normativos y con origen en los albores de la codificación en nuestro país.
138. En efecto, en el ex Código de Comercio conforme -texto aprobado en 1889-el corretaje quedó regulado como actividad en el capítulo I “*De los corredores*” y estos fueron calificados como auxiliares del comercio. En el año 1973, la Ley 20.266 reguló a nivel nacional la actividad de los martilleros o rematadores. Dicha norma derogó determinadas disposiciones del Código de Comercio vigente en ese momento que reglaban la actividad de los martilleros.
139. Posteriormente, en el año 1999 el Congreso de la Nación dictó la Ley 25.028 “*Régimen legal de martilleros y corredores*”, la cual modificó determinados aspectos de la Ley 20.266 con incidencia en la actividad de corretaje. El artículo 31 de la Ley 20.266 establece: “*[s]in perjuicio de las disposiciones del Código Civil y de la legislación local, es aplicable al ejercicio del corretaje lo dispuesto en esta ley respecto de los martilleros, en todo lo que resulte pertinente y no se encuentre modificado en los artículos siguientes.*”
140. Entre las modificaciones introducidas por la Ley 25.028 se encuentran la exigencia de poseer título universitario para poder realizar la actividad y la matriculación en la jurisdicción correspondiente.
141. Luego, en el año 2014, fue sancionado el Código Civil y Comercial de la Nación que reguló nuevamente, a nivel nacional y en general, el corretaje en los artículos 1345 a 1355.
142. De esta forma a nivel nacional coexisten las regulaciones de la Ley 20.266 —con las modificaciones introducidas por la Ley 25.028— y las del Código Civil y Comercial.
143. Sin embargo, lo referido al gobierno de la matrícula de los corredores es competencia de cada jurisdicción y por ende materia local. Ello así toda vez que el artículo 121 de la Constitución Nacional establece que las provincias conservan todo el poder no delegado por la Constitución al Gobierno federal.
144. Siendo entonces la regulación del corretaje materia local, hay diferentes normas de ese nivel en lo atinente al ejercicio de la actividad. En el caso particular referido a la conducta investigada ese ámbito es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
145. En su Constitución, CABA establece en su artículo 80, inc. 2), apartado d), que es competencia de la Legislatura de CABA legislar en materia de ejercicio profesional, fomento del empleo y policía del trabajo.
146. En efecto, en el año 2007 fue sancionada la Ley CABA 2.340 “*Ley del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios*”, cuyo artículo 2 define el corretaje inmobiliario de la siguiente forma: “*Corredor inmobiliario es toda persona que en forma normal, habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización.*”
147. A su vez, el artículo 9º establece que: “*Los corredores inmobiliarios pueden constituir sociedades de cualquier tipo, con exclusión de los tipos societarios previstos en el art. 118 y concordantes de la Ley de Sociedades Comerciales.*”
148. Como ya se ha mencionado en el presente, la Ley CABA 2.340 establece que: “*La matrícula de los corredores inmobiliarios estará a cargo del ente público no estatal, con independencia funcional de los poderes del Estado que se crea por esta ley.*”
149. De esta forma, el CUCICBA es quien dicta determinadas normas sobre la regulación y ejercicio de la actividad.

IV.2. El modelo de negocios RE/MAX

150. A efectos de comprender el funcionamiento del modelo de negocios RE/MAX, cuestionado por el CUCICBA en sus diferentes presentaciones, a continuación, se hará referencia por un lado a la relación entre RE/MAX ARG y RE/MAX INT. y por otro a la relación entre RE/MAX ARG y los Corredores RE/MAX.
151. Respecto de la relación entre RE/MAX INT. y RE/MAX ARG, esta última actúa como master franquiciante local de RE/MAX INT. Esto le permite sub-franquiciar y sub-licenciar a corredores inmobiliarios la marca, los distintivos y el sistema RE/MAX en la Argentina.
152. RE/MAX INT. es una sociedad constituida bajo las leyes de los Estados Unidos. Es la creadora del denominado sistema RE/MAX, modelo que —según los denunciantes— se comercializa bajo un sistema de franquicias en más de 100 países. RE/MAX INT. es también la titular de la propiedad intelectual asociada al mentado sistema.
153. RE/MAX INT. es subsidiaria de RE/MAX HOLDINGS INC, una sociedad abierta que cotiza bajo el *ticker* RMAX en el mercado de valores de Nueva York (NYSE).⁴³
154. Cabe destacar que, aunque puede suponerse que el contrato de master-franquicia genera una relación estrecha entre RE/MAX ARG y RE/MAX INT., la primera no es una subsidiaria ni afiliada de la segunda, y el socio controlante de la entidad local es Eduardo SOSA, un ciudadano argentino.
155. Por su parte, la relación entre RE/MAX ARG y un corredor inmobiliario que contrata sus servicios se formaliza a través de un contrato de franquicia.
156. RE/MAX ARG, como franquiciante, otorga a los Corredores RE/MAX el derecho de acceder al sistema RE/MAX, y establecer oficinas que utilicen los distintivos RE/MAX. Como parte de este acuerdo, les proporciona distintos servicios de soporte: capacitaciones internas, acceso a *webinars* con profesionales del sector, participación en eventos internacionales, acceso a una red global de contactos y asesoramiento en la organización administrativa de las oficinas.
157. Adicionalmente, da acceso a su plataforma web remax.com.ar, donde los franquiciados pueden publicar y gestionar sus propiedades con capacidades de multiplicidad de canales (omnicanalidad).
158. Por su parte, los Corredores RE/MAX deben ser corredores inmobiliarios matriculados y asumen diversas responsabilidades. Deben mantener sus licencias y matriculaciones profesionales vigentes, cumplir con las regulaciones del sector inmobiliario y operar sus oficinas de manera independiente —aunque sí se establecen condiciones mínimas respecto de las características de la oficina—, a fin de garantizar un estándar de calidad e imagen determinados.
159. El contrato de franquicia requiere que los Corredores RE/MAX se identifiquen claramente como propietarios independientes, incluyendo la exhibición de manera visible de sus datos de matriculación tanto en sus oficinas físicas como en sus comunicaciones digitales. Cabe aclarar que los Corredores RE/MAX deben identificar sus oficinas añadiendo un sufijo identificatorio (por ejemplo, *RE/MAX PREMIUM*).
160. En términos económicos, la relación se materializa mediante el pago de una cuota inicial y regalías periódicas que los Corredores RE/MAX abonan a RE/MAX ARG.

⁴³ Conforme información pública disponible fue adquirida recientemente por la firma REAL BROKERAGE INC.

161. Los denunciantes enfatizan que el modelo de negocio se basa en el sistema de franquicias, donde RE/MAX ARG cobra a los Corredores RE/MAX por el uso de su marca y sistema, pero no interviene en los honorarios profesionales que estos últimos perciben directamente de sus clientes por la prestación de servicios de corretaje inmobiliario.
162. Sobre la dinámica de funcionamiento de lo que denominan agentes o equipos RE/MAX, los denunciantes afirman que cada oficina a cargo de un Corredor RE/MAX cuenta, asimismo, con un equipo comercial que promociona sus actividades y/o que lo asiste en sus tareas, con excepción de aquellas tareas o actos que son propias e indelegables del Corredor RE/MAX, y que la ley establece expresamente que deben ser cumplidos sólo por estos.
163. Según RE/MAX ARG, las personas que las inmobiliarias tradicionales denominan “vendedores”, “comerciales” o “gestores”, son llamadas “agentes” dentro de su modelo de negocio por estar vinculados con los Corredores RE/MAX por un contrato de agencia, conforme al artículo 1479 del Código Civil y Comercial de la Nación (los “Agentes RE/MAX”).
164. De acuerdo con RE/MAX ARG, las tareas de los Agentes RE/MAX consistirían en “auxiliar” a los Corredores RE/MAX, estudiar el mercado en que trabaja el equipo, clasificar nuevos clientes, elaborar planes de marketing para los inmuebles en cartera, dar seguimiento a las necesidades de los clientes (siempre bajo supervisión de los Corredores RE/MAX) y brindar asistencia para que los Corredores RE/MAX pueda concretar una operación inmobiliaria, es decir su rol es de apoyo y no de intermediación directa.
165. Según RE/MAX ARG, cada Corredor RE/MAX publicaría sus propiedades incluyendo una fotografía personal y precisando claramente su nombre y datos de matriculación —lo que, a su entender, superaría los estándares previstos en la Ley CABA 2340—, lo que aseguraría que un potencial cliente tenga pleno conocimiento e información del profesional en caso de que se suscite algún problema. Adicionalmente, afirma que junto con estos datos se incluye una aclaración específica que indica que los Agentes RE/MAX no ejercen el corretaje inmobiliario.
166. RE/MAX ARG sostiene que esta aclaración explicitaría que todas las operaciones inmobiliarias son objeto de intermediación y conclusión exclusivamente por parte de los Corredores RE/MAX, cuyos datos siempre se exhiben debajo del nombre de la inmobiliaria. Según su descripción, este mismo criterio de transparencia se aplicaría en todos los carteles de venta utilizados por los Corredores RE/MAX, donde se informaría de manera clara, destacada y precisa el nombre y datos de matriculación del corredor a cargo de la intermediación de cada propiedad.
167. Según los denunciantes, en esta relación existe una clara delimitación de responsabilidades legales y operativas. RE/MAX ARG no participa en las operaciones inmobiliarias de sus franquiciados, ni recibe comisiones por estas. Los franquiciados mantienen total autonomía en sus operaciones profesionales, facturando directamente el 100% de sus honorarios. El contrato incluso prohíbe que RE/MAX ARG tenga participación en los negocios de los Corredores RE/MAX, reforzando esta separación operativa.
168. Esta estructura permitiría que cada parte mantenga roles claramente definidos: RE/MAX ARG como proveedor del sistema y soporte, y los Corredores RE/MAX como operadores independientes que aprovechan las herramientas y el reconocimiento de la marca, mientras mantienen su autonomía profesional.
169. En su denuncia, RE/MAX ARG finaliza la descripción de su modelo de negocios y el funcionamiento del sistema de franquicias remarcando que no debe confundirse la actividad personal e indelegable del corredor inmobiliario de aquellas otras actividades que *rodean* el ejercicio del corretaje.

IV.3. El mercado relevante

170. El mercado relevante es el de corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria, dentro del cual están incluidos como oferentes tanto los Corredores RE/MAX denunciante, como el resto de los corredores inmobiliarios matriculados en CUCICBA.
171. Los últimos beneficiarios de la intermediación son, en su gran mayoría, los ciudadanos que realizan operaciones de alquiler o compraventa de inmuebles para habitar o para realizar el comercio. En este sentido, los costos finales o los impedimentos contrarios a la libre competencia recaen sobre los consumidores.
172. El mercado geográfico relevante es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ya que es la jurisdicción donde tiene autoridad el CUCICBA conforme la Ley CABA 2.340.

IV.4. La posición dominante del CUCICBA y el conflicto de interés de sus autoridades

173. La Ley CABA 2.340 le permite al CUCICBA ejercer —de forma monopólica— la función de otorgar la matrícula de corredores inmobiliarios y, también, el poder de policía sobre su ejercicio profesional.⁴⁴ Al ser un monopolio legal, es el único ente dentro de su jurisdicción con capacidad para otorgar y retirar la matrícula de los corredores inmobiliarios, así como para sancionarlos por infracciones a las normas que rigen la materia.
174. La matrícula es una condición necesaria para el ejercicio de la profesión de corredor inmobiliario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la cual el CUCICBA tiene el control y el gobierno de conformidad con el artículo 21, inc. 3), de la Ley CABA 2.340.
175. El CUCICBA tiene asimismo la facultad de juzgar y sancionar a los colegiados frente a irregularidades cometidas en perjuicio de las partes contratantes (artículo 21, inc. 5), de la Ley CABA 2.340), así como de conceder, denegar, suspender, cancelar y rehabilitar la inscripción de matriculados, (artículo 21, inc. 8), de la Ley CABA 2.340). De este modo, quedan reunidos los supuestos previstos en los artículos 5º y 6º de la LDC respecto de la posición dominante del CUCICBA en el mercado relevante definido.
176. Las personas que conforman los distintos órganos de CUCICBA: la Asamblea, el Consejo Directivo, el Tribunal de Ética y Disciplina y la Comisión Revisora de Cuentas son a su vez corredores inmobiliarios matriculados que ejercen la profesión en el mismo mercado que los colegiados sometidos al poder de policía de la entidad. Esta doble condición —reguladores y competidores simultáneos— constituye el sustrato estructural sobre el cual se desarrolló la conducta discriminatoria imputada.
177. Aunque el ejercicio simultáneo de la profesión y de la función regulatoria no está prohibido, la evidencia producida en el presente expediente demuestra que esa doble función se materializó en un conflicto de interés a través de la conducta investigada. Las autoridades del CUCICBA ejercieron sus potestades disciplinarias y normativas de manera selectiva, beneficiando sus propios intereses comerciales a expensas de los intereses de los colegiados.
178. La doble función de quienes ejercen la profesión y a la vez la regulan no constituyó en este caso un riesgo abstracto, sino que se tradujo concretamente en una distorsión de la competencia en el mercado de corretaje inmobiliario.

⁴⁴ El artículo 18 de la Ley CABA 2.340 establece: “Control del ejercicio y matriculación - El Colegio Único tendrá a su cargo y controlará el ejercicio de la profesión y actividad; como así también el otorgamiento y control de las matrículas en el ámbito geográfico de la Ciudad de Buenos Aires.”

IV.5. Hechos investigados

179. El inicio de la conducta investigada se verifica a partir del año 2016, cuando se aprecia un fuerte aumento de las causas disciplinarias iniciadas contra RE/MAX ARG, y también es el año en el que se dictó la Resolución CUCICBA 349/2016,⁴⁵ en base a la cual se iniciaron varias de las causas disciplinarias antedichas.
180. En función de ello, los hechos investigados se exponen en el siguiente orden: (i) las resoluciones que el CUCICBA dictó entre 2008 y 2010; (ii) las que dictó a partir de 2016; (iii) las sentencias que declararon nulas o suspendieron estas últimas; (iv) las causas disciplinarias; (v) los requisitos no previstos, los rechazos de matriculación y la exclusión de *Fidelitas*; (vi) la utilización de la Resolución IGJ 350/2020; y (vii) el trato desigual frente a conductas equivalentes.

IV.5.1. Las resoluciones de 2008 a 2010: el reconocimiento de las franquicias

181. Entre 2008 y 2010 el CUCICBA dictó cinco resoluciones sobre nombres de fantasía, publicidad y franquicias. Su rasgo común es que buscan que el público pueda identificar al corredor matriculado responsable de cada operación. Ninguna impide operar bajo un nombre de fantasía registrado ante el Colegio, y la última resolución de este grupo reconoce y regula expresamente la franquicia. En síntesis:
 - (a) Resolución CUCICBA 78/2008: exige declarar y registrar en el legajo el nombre de fantasía o la sociedad bajo la que opera el matriculado;
 - (b) Resolución CUCICBA 10/2010: permite actuar solo bajo el nombre propio, un nombre de fantasía registrado con carácter exclusivo o el de la sociedad que el corredor integra;
 - (c) Resolución CUCICBA 11/2010: exige consignar en carteles y avisos el nombre, la matrícula del responsable y la denominación CUCICBA;
 - (d) Resolución CUCICBA 12/2010: extiende esa exigencia a toda publicidad y reserva las oficinas al corretaje; y
 - (e) Resolución CUCICBA 18/2010: define la franquicia, la distingue de la sucursal y fija cómo debe identificarse al corredor.
182. A continuación, se describe cada una en orden cronológico.
183. Mediante la Resolución CUCICBA 78/2008 (publicada en 2011) se estableció, entre otras cuestiones, en los casos en que los matriculados ejerzan su profesión utilizando un nombre de fantasía o una sociedad cuyo objeto exceda el corretaje inmobiliario, deberá incorporar dicha denominación al legajo de cada colegiado y registrarla en la base de datos general de la institución.
184. La Resolución CUCICBA 10/2010, por la cual se prohíbe a los matriculados actuar bajo otra denominación que no sea la de su propio nombre y apellido, el de fantasía que se haya registrado previamente en el Colegio con carácter exclusivo, o el de la sociedad en la que actúe y de la que forme parte como socio. Seguidamente, la Resolución CUCICBA 11/2010 estableció que los corredores deberán hacer constar en sus carteles de venta y los avisos destacados que publiquen su nombre y apellido o nombre de fantasía el número de la matrícula del responsable a cargo y la denominación CUCICBA.
185. Por su parte, mediante la Resolución CUCICBA 12/2010, se reitera a todos los matriculados que deberá constar con toda claridad en cualquier propaganda o publicidad que realicen, el

⁴⁵ V.IF-2021121610862-APN-DR#CNDC-pág.41, en el orden 13 sin pase.

nombre y apellido del matriculado, número de Colegiado en el Registro de Matrículas, y la denominación “C.U.C.I.C.B.A.”⁴⁶ Dispuso además que toda oficina legalmente constituida y declarada como tal, estará dedicada principalmente al servicio de los fines profesionales, quedando vedado a partir de la resolución el ejercicio profesional bajo el uso de nombres de fantasía compartido con otras actividades ajenas al corretaje inmobiliario.

186. Finalmente, en noviembre de 2010, mediante la Resolución CUCICBA 18/2010, el CUCICBA reglamentó específicamente la modalidad de la franquicia, siendo uno de los objetivos de la precitada resolución determinar las diferencias entre estas y una sucursal.⁴⁷
187. Al respecto se estableció: “... en el caso de las franquicias, se comparte una marca o nombre de fantasía, pero cada administración es independiente, poseyendo organizaciones personales o societarias propias en relación a la firma que cede el uso de la marca, enseña, emblema, logo o servicio”. La norma aclara que “... SIEMPRE sea posible identificar a la persona matriculada en CUCICBA responsable de la oferta de bienes, en forma preeminente y sin ningún tipo de confusión con la sociedad, marca comercial, nombre de fantasía o franquicia en que opere, debiendo estar habilitada para el ejercicio de la actividad inmobiliaria, garantizándose de este modo a los consumidores la correcta individualización de los operadores de que se trate”.
188. La mencionada resolución especifica de qué forma deben estar presentados los datos del corredor matriculado, determinando porcentajes de utilización de la superficie total de publicidad para la individualización de los datos de los matriculados y para sucursales y franquicias.

IV.5.2. Las resoluciones dictadas a partir de 2016: restricciones al modelo de franquicia

189. A partir de 2016 el CUCICBA dictó un segundo grupo de resoluciones, cuyo denominador común es que ya no se limitan a exigir que se identifique al corredor, sino que contienen otro tipo de regulaciones específicas dirigidas a determinados elementos del modelo de franquicia, como los datos de contacto de los colaboradores, el uso de nombres de fantasía y la apertura de oficinas sin habilitación previa del Colegio. Varias de ellas fueron utilizadas por el propio Colegio para iniciar causas disciplinarias. En síntesis:
 - (a) Resolución CUCICBA 349/2016: prohíbe publicar datos de contacto que conduzcan a personas no matriculadas;
 - (b) Resolución CUCICBA 353/2016: solo registra y habilita a quienes actúan bajo su nombre y apellido o bajo la denominación de la sociedad que integran;
 - (c) Resolución CUCICBA 362/2018: exige, antes de operar, una declaración jurada de actividad profesional y la inspección y habilitación de la oficina; y
 - (d) Resolución CUCICBA 369/2019: deroga la Resolución CUCICBA 349/2016 e incorpora sus prohibiciones al Código de Ética, mediante la modificación aprobada por la Asamblea del 14 de mayo de 2019.
190. Al respecto la Resolución CUCICBA 349/2016 —referida⁴⁸ al tema “publicidad engañosa” (sic)—, establece lo siguiente: “Prohibir publicar en cualquier soporte fotografías de personas, números telefónicos fijos, números telefónicos celulares, correos electrónicos, derivación a sitios de redes sociales, y en general, el uso de todo otro medio que de algún modo conduzca al contacto directo con personas no matriculadas con el CUCICBA para la prestación de servicios profesionales de intermediación inmobiliaria reservados a los matriculados”. Asimismo, reafirma la prohibición

⁴⁶ V.IF-2024-108601482-APN-DR#CNDC, pág.20 en el orden 179 sin pase.

⁴⁷ IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC-pág.33 en el orden 13 sin pase.

⁴⁸ V.IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC, pág.41 en el orden 13 sin pase.

- legal de ceder o permitir que bajo el nombre de un colegiado o el de la sociedad a la que pertenezca efectúen corretaje o intermediación inmobiliaria personas no matriculadas.
191. En los fundamentos de la precitada resolución se mencionan determinadas normas de la Ley CABA 2.340 y disposiciones del *Código de Ética* de CUCICBA.
 192. Esta resolución fue utilizada como basamento para iniciar las causas disciplinarias contra los corredores franquiciados, incluyendo a los Corredores RE/MAX, en contradicción con la propia Resolución CUCICBA 18/2010 y sin sustento en la Ley CABA 2.340 ni en el Código Civil y Comercial de la Nación.
 193. En efecto la Resolución CUCICBA 18/2010 reguló el alcance y las diferencias entre las sucursales y las franquicias y determinó la forma en que debían realizarse las publicidades de los corredores que actúan bajo este último sistema. De forma particular se estableció un porcentaje de utilización de la superficie del cartel para indicar el nombre del matriculado en CUCICBA habilitando la utilización de marcas, logotipos o nombres de franquicias con o sin añadiduras particulares. Estableció, asimismo que debe anteponerse el nombre del matriculado en CUCICBA y su número de matrícula, indicando luego su pertenencia a la empresa franquiciante.
 194. Específicamente en el artículo 5 de la resolución se consignó que debe individualizarse en forma preeminente la persona con los datos de su matrícula, cuando a través de estas figuras y por páginas web se incluyan fotos y nombres de contactos, representantes, agentes o denominaciones simuladas. A su vez el artículo 6 habilita a que se consignen a través de portales, sitios web, revistas, otra publicidad gráfica y demás medios publicitarios, marcas comerciales, logotipos o nombres de franquicias con o sin añadiduras particulares en segundo plano o escala visual debajo del nombre del matriculado en CUCICBA.
 195. En cambio, la Resolución 349/2016 prohíbe publicar en cualquier soporte fotografías de personas, número de teléfonos fijos, celulares, correos electrónicos, entre otros, contradiciendo expresamente la resolución 18/2010.
 196. Por otro lado, la Ley CABA 2.340 contiene en su artículo 12 normas referidas a la publicidad de los servicios que tienen como objetivo resguardar su precisión y el hecho de evitar inducir a error a los interesados. Sin embargo, en ninguna parte prohíbe el uso de fotografías o de otros insumos necesarios para realizar la actividad de corretaje inmobiliario. Por otra parte, el artículo 13 de la Ley CABA 2.340 refuerza la prohibición de que personas no matriculadas en CUCICBA ejerzan el corretaje y que realicen actos que induzcan a engaño a los interesados, pero tampoco impide la utilización de determinados soportes tales como fotos u otros insumos para ejercer la actividad.
 197. Por su parte, el Código Civil y Comercial, al regular el corretaje, prevé en su artículo 1.348 determinadas prohibiciones. Ninguna se vincula a la utilización de determinados recursos como fotografías u otro tipo de soportes a efectos de ejercer la actividad.
 198. En cuanto a la Resolución CUCICBA 353/2016, esta dispuso que, a partir de su vigencia, se debía registrar y habilitar para el ejercicio profesional, únicamente a las personas humanas que actúen bajo su nombre y apellido personal, o bajo la denominación de las sociedades que integren, donde se consignará en toda publicación el nombre, apellido y datos profesionales de al menos un colegiado en actividad que la integra.
 199. Con relación a la Resolución CUCICBA 362/2018, esta hace⁴⁹ referencia al cumplimiento de determinados requisitos de modo previo a la solicitud de matriculación, incluida la presentación de las *Declaraciones Juradas de Actividad Profesional* y se establece la inspección

⁴⁹ V.IF-2024-108601482-APN-DR#CNDC pág.31 en el orden 179 sin pase.

del lugar donde se desarrollará la intermediación profesional inmobiliaria para verificar su aptitud y adecuación a las resoluciones vigentes. Asimismo, contempla la extensión de un certificado de habilitación profesional que incluya los datos aportados por el profesional, debiendo el mismo fijarse en el frente de la oficina respectiva, la cual se considerará habilitada una vez remitido el correspondiente certificado con obligación de colocarlo en modo inmediato en el frente del local u oficina para comenzar la actividad profesional en el lugar determinado.

IV.5.3. Las sentencias que declararon nulas o suspendieron las resoluciones CUCICBA de 2016

200. Según la información agregada en el expediente algunas de las modificaciones reglamentarias previamente referidas y medidas disciplinarias dispuestas por el CUCICBA, fueron discutidas en diversas instancias judiciales, resultando en varias decisiones judiciales desfavorables para éste.
201. En particular, la Resolución CUCICBA 349/2016 fue declarada nula en sede judicial por exceso de facultades del CUCICBA en el expediente “GUENDLER c/ CUCICBA” (N.º 5152/2016) por parte del Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario N.º 3 de la Ciudad de Buenos Aires.
202. De acuerdo a la información brindada en la denuncia, en primera instancia⁵⁰ el juez sostuvo que: *“En efecto, lo que la ley prohíbe –en definitiva– es que personas no matriculadas ejerzan la actividad de corretaje, más en ningún momento estipula que un dependiente de un corredor no pueda ofrecer sus datos de contacto para que potenciales clientes se puedan comunicar, claro está, siempre que se exprese con claridad que lo está haciendo en su carácter de dependiente de un corredor matriculado, y no a título propio”*. Esta decisión fue confirmada por la Sala III de la Cámara en lo Contencioso Administrativo y Tributario.⁵¹
203. De esa sentencia resulta que el CUCICBA derogó mediante la Resolución 369/2019 la Resolución 349/2016, pero incorporó las mismas prohibiciones que esta establecía en el Código de Ética —mediante la modificación aprobada por la Asamblea del 14 de mayo de 2019, que reprodujo textualmente la Resolución CUCICBA 349/2016—, siendo dicha circunstancia también anulada por la Cámara al considerar que excedía su potestad reglamentaria.⁵²
204. En efecto, el Capítulo II, punto 3º del Código de Ética aprobado mediante la Asamblea antes citada del CUCICBA establecía: *“3. No permitirá que, al amparo de su nombre, otras personas realicen actividades propias del ejercicio profesional, ni participará en negocios incompatibles con la profesión y con la Ley. No debe permitir el uso de su nombre o crédito profesional, para facilitar, hacer pasible o encubrir el ejercicio de la profesión por quienes no estén legalmente habilitados para hacerlo. Especialmente no permitirá que quienes revistan la condición de colaboradores, auxiliares o dependientes se identifiquen públicamente como personas en apariencia habilitadas para ejercer la profesión de corredor inmobiliario sin detentar matrícula profesional activa expedida por este Colegio Profesional. No podrá publicitar por ningún medio de ninguna naturaleza datos, fotografías, teléfonos, direcciones de correo electrónico y/u otros que identifiquen a todo tercero relacionado que se encuentre impedido de ejercer y que no esté debidamente matriculado para el ejercicio profesional, procurando*

⁵⁰ Sentencia de primera instancia del 12 de octubre de 2018, disponible en el sistema EJE de consulta pública (eje.juscaba.gob.) en el siguiente enlace: blob:<https://eje.juscaba.gob.ar/210d9590-a43f-4655-83c8-98daf4988d9d>

⁵¹ Sentencia del 14 de febrero de 2020, disponible en el sistema EJE de consulta pública (eje.juscaba.gob) en el siguiente enlace: blob:<https://eje.juscaba.gob.ar/0d6fd8ae-82b6-48cf-a16e-068cfdc1565c>

⁵² V. sentencia del 14 de febrero de 2020 Sala III de la Cámara en lo Contencioso Administrativo y Tributario antes citada, y la información que surge en la denuncia IF-2021-116106041-APN-DR#CNDC.

evitar inducir a error, engaño o confusión al consumidor respecto de quién está habilitado para brindar servicios reservados a los corredores matriculados.”⁵³

205. La Sala III de la Cámara de Apelaciones consideró que una lectura armónica de los artículos 12 y 13 de la Ley CABA 2.340 permitía concluir que los corredores pueden realizar publicidad en la que se incluya el nombre de sus dependientes, siempre que la información brindada sea precisa, inequívoca, y no induzca a error a los interesados, esto es, siempre que quede claro que la persona mencionada no es un matriculado.
206. Por su parte en el expediente “AUFSEHER c/ CUCICBA” (N.º 5150/2016), la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sostuvo que: “... el solo hecho de que se publiquen datos de contacto de colaboradores o dependientes no permite inferir que se estén autorizando –ni propiciando– actos de corretaje por personas no matriculadas. Recibir comunicaciones de terceros interesados no implica per se el desempeño de tareas que, conforme la ley 2340 o las previsiones del Código Civil y Comercial (art. 1345 y siguientes) puedan interpretarse como propias de los corredores.”⁵⁴
207. En ambos casos, los tribunales concluyeron que el CUCICBA actuó en exceso de sus facultades al imponer prohibiciones no previstas por la Ley CABA 2.340. La Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires confirmó tales decisiones.
208. Del mismo modo, las medidas del CUCICBA consistentes en el rechazo a la inscripción de nuevos nombres de fantasía, amparándose en resoluciones propias, fueron impugnadas en sede judicial con resultado adverso. Tal es el caso del expediente 6030/2019, caratulado “GUENDLER, JOSÉ EDUARDO c/ COLEGIO DE CORREDORES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES s/ Impugnación de actos administrativos”⁵⁵, en el que el Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario N° 23 dispuso una medida cautelar el 17 de diciembre de 2019 que suspendió los efectos de la Resolución CUCICBA 353/2016⁵⁶. Concretamente ordenó al CUCICBA: “a) suspenda, en lo que respecta al actor, el trámite del expediente 3541/17 caratulado ‘CUCIBA c/ REMAX FUSION y/o GUENDLER JOSE EDUARDO (CPI 811) y/o FERTKIN SOLANGE ELIANA (CSI 6301) S/PRESUNTA INFRACCIÓN A LA LEY 2340 DE CABA’ y, a su vez, b) autorice, en forma provisoria, la inscripción del nombre de fantasía requerido y c) se abstenga de impedir o dificultar la inscripción y/o registro del cambio de domicilio, rúbrica de libros y oblea, con motivo de los antecedentes que dieron origen a los presentes actuados”, hasta tanto se dictara sentencia.
209. Estas sentencias, contrarias al CUCICBA, confirman que el Colegio excedió de manera sistemática sus facultades reglamentarias. El CUCICBA no hizo ningún descargo ni publicó estos reveses judiciales en su sitio web, y siguió aplicando criterios similares después de los pronunciamientos desfavorables. Esa persistencia muestra que las prácticas objetadas tenían una finalidad anticompetitiva.

⁵³ Puede accederse al Código de Ética que contiene la modificación de la Asamblea del 14 de mayo de 2019 en el siguiente enlace: <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/EP-RES-EXP-PARTICULAR-GCABA-DGCCON-16427435-19-ANX.pdf>

⁵⁴ V. información proporcionada en la denuncia y sentencia del 14 de noviembre de 2019 disponible en el sistema EJE de consulta pública (eje.juscaba.gob) en el siguiente enlace: [blob:https://eje.juscaba.gob.ar/dae16167-aaa0-43c2-83e2-167c91d5f69d](https://eje.juscaba.gob.ar/dae16167-aaa0-43c2-83e2-167c91d5f69d).

⁵⁵ V.IF-2022-39051896-APN-DR#CNDC en el orden 31 sin pase.

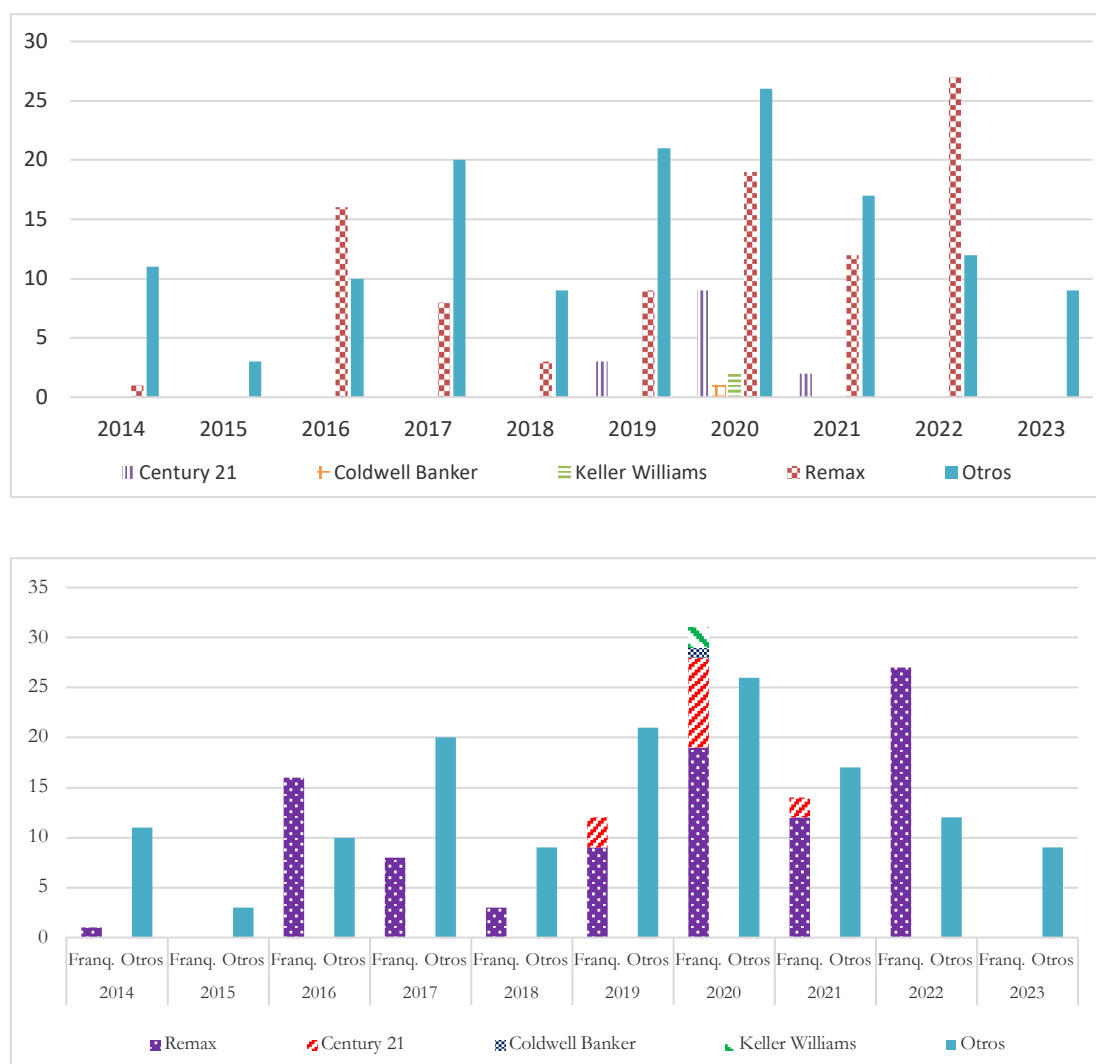
⁵⁶ A partir de la vigencia de esa resolución, se debió registrar y habilitar para el ejercicio profesional, únicamente a las personas humanas que actúen bajo su nombre y apellido personal, o bajo la denominación de las sociedades que integren, donde se consignará en toda publicación el nombre, apellido y datos profesionales de al menos un Colegiado en actividad que la integra.

IV.5.4. Las causas disciplinarias iniciadas por el CUCICBA

210. La ex CNDC requirió información respecto de los procedimientos iniciados por el CUCICBA en los últimos diez (10) años y, en oportunidad de la imputación, tuvo por comprobado que, a partir del año 2016, hubo un aumento significativo de la cantidad de causas disciplinarias iniciadas contra los corredores franquiciados, incluyendo los Corredores RE/MAX en relación a las iniciadas contra el resto de los corredores inmobiliarios.
211. Es relevante destacar que no es competencia de la ANC determinar si los sumarios disciplinarios iniciados por CUCICBA son fundados o si existe prueba suficiente para ser sancionados, pero sí resulta pertinente determinar si el aumento significativo en la cantidad de causas disciplinarias hacia un determinado grupo de corredores inmobiliarios obedece al abuso de posición dominante del ente.
212. El Gráfico 1, presentado a continuación, muestra la cantidad de causas disciplinarias iniciadas por CUCICBA⁵⁷, desde el año 2014 hasta el último dato disponible del año 2023. El mismo está agrupado según la franquicia (RE/MAX ARG, CENTURY 21, COLDWELL BANKER y KELLER WILLIAMS) a la cual están franquiciados los corredores inmobiliarios afectados, quedando catalogados en “Otros” el resto de los corredores inmobiliarios, adoptantes del modelo “tradicional” o no franquiciado.

⁵⁷ Se contaron solamente las causas cuya carátula comienza con “CUCICBA C/ ...”.

Gráfico 1 | Causas disciplinarias iniciadas por el CUCICBA según la franquicia del corredor inmobiliario. Periodo 2014 - último dato disponible 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a información presentada en el expediente.

213. En dicho gráfico puede observarse cómo han aumentado las causas disciplinarias contra los Corredores RE/MAX, y, paralelamente, contra otros corredores franquiciados (especialmente, CENTURY 21).
214. Los Corredores RE/MAX representan menos del 2% de los matriculados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Y sin embargo, recibieron el 20% de las causas disciplinarias iniciadas por el CUCICBA desde 2016.
215. En particular, en el año 2014 solamente una causa fue iniciada contra corredores inmobiliarios franquiciados; en 2015 no se inició ninguna. A partir de 2016 el número aumentó significativamente, llegando a veintisiete (27) causas contra Corredores RE/MAX en el año 2022, frente a solo doce (12) causas iniciadas en el mismo año a otros corredores no franquiciados.
216. Además, debe tenerse en cuenta que la cantidad de Corredores RE/MAX en el año 2022 —en CABA— eran setenta y seis (76), mientras que, según la información publicada por el propio

CUCICBA en su página web¹², la cantidad de corredores inmobiliarios de toda la jurisdicción ascendía a más de 7.000 en el año 2021. Es decir, el CUCICBA les inició a los Corredores RE/MAX el doble de causas disciplinarias que, a los corredores no franquiciados, a pesar de representar menos del 2% del total de matriculados.

217. En resumen, resulta evidente por un lado el cambio de comportamiento respecto a la supuesta ilegalidad del actuar de los corredores franquiciados a partir del año 2016 y, por otro lado, la desproporción en la cantidad de causas disciplinarias iniciadas por CUCICBA a corredores inmobiliarios franquiciados respecto del resto de los otros corredores.
218. A su vez, al comparar el accionar del CUCICBA con otros colegios de corredores inmobiliarios del país, se observa que la proporción de causas disciplinarias iniciadas a los Corredores RE/MAX es significativamente mayor en el CUCICBA que en las demás entidades analizadas, como se observa en la siguiente Tabla 1:

Tabla 1 | Causas disciplinarias según el colegio de corredores inmobiliarios donde se inició⁵⁸

Colegio	Causas Disciplinarias Totales	Causas Disciplinarias c/ REMAX	Porcentaje
CUCICBA	584	117	20,0%
COCIR	163	15	9,2%
CPI C	235	8	3,4%
CMCP MdP	89	2	2,2%

Fuente: Elaboración propia en base a información presentada en el expediente.

219. En la tabla se observa que mientras que el 20% de las causas disciplinarias del CUCICBA fueron contra RE/MAX, en el resto de los colegios referidos ese porcentaje no superó el 10%.
220. Cabe destacar asimismo que de la información recabada respecto de otros colegios no existe normativa que impida tener nombres de fantasía, ni han tenido ninguna objeción respecto a la utilización de la marca RE/MAX en dichos nombres, lo cual permite inferir que el CUCICBA dictó su normativa a medida en aras de obstaculizar el crecimiento de los corredores que se asocian a RE/MAX, en abuso de su posición dominante.

IV.5.5. Los requisitos no previstos normativamente y sus consecuencias: rechazos de matriculación y exclusión de *Fidelitas*

221. Conforme lo manifestado por los denunciantes, el CUCICBA exigiría requisitos no previstos en la Ley CABA 2.340 y se rehusaría a recibir documentos y rechazaría las *Declaraciones Juradas de Actividad Profesional* en todos los casos en donde se declara el uso de los servicios

⁵⁸ Los colegios a los que se ha solicitado información han sido: el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe (CCI Santa Fe); el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe - sede Rosario (COCIR); el Colegio Profesional del Colegio Profesional de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Córdoba (CPI Córdoba); y el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial Mar del Plata. Se excluyó de la tabla la información correspondiente al Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe ya que la cantidad de causas disciplinarias iniciadas eran muy bajas en el período analizado. En total inició 8 causas disciplinarias, de las cuales 3 fueron a corredores REMAX.

RE/MAX⁵⁹, lo que en la práctica les impide operar a los matriculados, o los deja sujetos a sanciones disciplinarias.

222. En efecto obran en las actuaciones constancias de notificaciones a quienes solicitan la matriculación exigiendo que se declare bajo juramento la inexistencia de vinculación con las sociedades RE/MAX ARG y RE/MAX INT., la acreditación de titularidad de nombre de fantasía y conformidad de 22 matriculados con fundamento en la Resolución IGJ 350/2020.⁶⁰
223. Asimismo, mediante las Resoluciones CUCICBA 78/2008 y 362/2018, ya referidas en el presente Dictamen, la entidad exige a sus matriculados una declaración jurada expresando bajo qué denominación societaria, nombre personal, comercial o nombre de fantasía opera; junto con otra declaración jurada de actividad profesional en la que debe figurar dónde se desarrollará la intermediación profesional inmobiliaria para verificar su aptitud. Como se verá a continuación, el CUCICBA emplea estas declaraciones con el fin de identificar a todos aquellos corredores que operan bajo la modalidad de franquicia, con el objetivo de llevar adelante la conducta exclusoria.
224. Ahora bien, con motivo de estas declaraciones juradas obligatorias, hay una cantidad importante de corredores franquiciados —y proporcionalmente mayor que el resto de los corredores inmobiliarios no franquiciados— que no logran obtener la habilitación para matricularse.
225. De esta manera, dichos corredores quedan dentro de la lista de infractores sin prueba alguna ni sentencia firme que así lo disponga. Al respecto obran en las actuaciones constataciones notariales del sitio web de CUCICBA efectuada en el 2021 de la que resulta que 14 nombres de fantasía vinculados a las franquicias RE/MAX están incluidas en ese listado como irregulares.⁶¹
226. Según la información obrante en las actuaciones, y en distintas presentaciones a un total de veintitrés (23) Corredores RE/MAX les fue rechazada la solicitud de matriculación con los siguientes argumentos: por su nombre de fantasía, por contener datos de personas no matriculadas que realizarían actividades de corretaje, ausencia de habilitación de domicilio profesional, y porque la contratación de los servicios de RE/MAX ARG implicaría un método de competencia desleal, entre otros. Al menos a otros 34 corredores les rechazaron u observaron las *Declaraciones Juradas* con similares argumentos. Por otra parte, se han aportado intimaciones efectuadas por CUCICBA a corredores RE/MAX a fin de cumplimentar los recaudos sobre las *Declaraciones Juradas*.⁶²
227. De este modo, de acuerdo a la prueba producida en el expediente, el CUCICBA rechazó sistemáticamente las solicitudes de matriculación y *Declaraciones Juradas de Actividad profesional* a aquellos corredores que declaraban operar bajo el sistema RE/MAX, impidiéndoles operar como matriculados y exponiéndolos a sanciones disciplinarias.⁶³

⁵⁹ V. Anexo VII de la denuncia - IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC -; presentación - IF-2022-09333550-APNDR# CNDC en el orden 26 sin pase -; y presentación - IF-2022-87873382-APN-DR#CNDC en el orden 63 sin pase.

⁶⁰ V. orden 31.

⁶¹ V. orden 26 sin pase.

⁶² V. IF-2022-09333550-APN-DR#CNDC, en el orden 26 sin pase e IF-2022-39051896-APN-DR#CNDC en el orden 31 sin pase.

⁶³ V. IF-2022-09333550-APN-DR#CNDC en el orden 26 sin pase, IF-2022-87873382-APN-DR#CNDC en el orden 63 sin pase e IF-2024-108601482-APN-DR#CNDC en el orden 179 sin pase.

228. El CUCICBA no refutó en su descargo ninguno de estos hechos concretos ni ofreció explicación que justificara el trato diferencial dispensado a los corredores RE/MAX respecto del resto de los matriculados.
229. A título ilustrativo, se transcribe parcialmente una de las respuestas del CUCICBA a una solicitud de un corredor inmobiliario franquiciado de RE/MAX, que dice lo siguiente: *“...Por ende, no se promociona con su nombre profesional declarado, ni tampoco respetaría los porcentajes establecidos respecto a nombre y sistema adherido (si este fuera el caso), lo cual se encuentra en contraposición a las Res. 10, 12, 18 y 78 del CPI. Además, en la página web de la firma se detectan datos de personas no matriculadas que realizarían actividades propias del ejercicio profesional el corraje, contraviniendo esto el Cap. II, inc. 3 y 18 del Código de Ética Profesional para Corredores Inmobiliarios de C.A.B.A. Tampoco da cumplimiento en las publicaciones de CABA a la Ley 5115 sobre accesibilidad, ni al art. 10 inc. 8 de la Ley 2340.- Por todo lo expuesto, se RECHAZA el NOMBRE y DOMICILIO PROFESIONAL, por realizar una confusión con lo declarado...”*⁶⁴
230. Las causas disciplinarias y el rechazo de solicitudes de matriculación tienen como consecuencia impedir a los corredores que se encuentran en esta situación el acceso al Registro de Matriculados, privándolos de los beneficios que ello conlleva, como el acceso a *Fidelitas*, una herramienta de informes comerciales. Este rechazo queda certificado en uno de los correos aportados como prueba por parte de RE/MAX ARG, en el cual se observa la siguiente respuesta del Jefe de Servicios al Matriculado: *“El acceso a Fidelitas se realiza cuando el Matriculado tiene sus datos comerciales declarados y aprobados por el Depto de Fiscalización, cosa que todavía no ha ocurrido, con lo cual todavía no le podemos dar esos permisos sin que la DDJJ fuera aprobada”*.⁶⁵
231. Otro de los correos aportados tiene el mismo sentido al consignar: *“Estimada: Como lo indica en la notificación, su ddjj fue rechazada, y hasta el momento usted no ha declarado otra información para adecuar sus datos a lo indicado en la notificación, es por ello que aun continua con datos no declarados. Y por tal motivo no se le puede brindar aún un usuario para el servicio de fidelitas.”*

IV.5.6. La Resolución IGJ 350/2020 y su utilización por el CUCICBA

232. Como consecuencia de una denuncia presentada por el CUCICBA —junto con el corredor inmobiliario Armando Fernando PEPE— ante la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA (IGJ), dicho organismo dictó en septiembre de 2020 la Resolución IGJ 350/2020, mediante la cual resolvió el inicio de una acción judicial de disolución y liquidación contra RE/MAX ARG, en los términos del artículo 19 de la Ley 19.550.
233. La resolución fue recurrida y revocada por la Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial el 24 de mayo de 2022, al considerar que había sido dictada con exceso de competencia. El tribunal remarcó que la IGJ carecía de facultades legales para fiscalizar sociedades de responsabilidad limitada, salvo excepciones no aplicables al caso.
234. Asimismo, observó que, con anterioridad a la emisión de la resolución, la IGJ contaba con un dictamen propio —emitido el 2 de marzo de 2020 por el Departamento de Denuncias y Fiscalización de Sociedades Comerciales— en el cual se concluía que RE/MAX ARG al tratarse de una S.R.L., se encontraba fuera del ámbito de fiscalización del organismo; pese a lo cual la IGJ no hizo mención a dicho dictamen en su resolución ni fundó su apartamiento.
235. En concordancia con lo resuelto por la Cámara, la propia IGJ, mediante la Resolución IGJ 15/2024, expuso el contexto normativo, institucional y económico que motivó la derogación de diversas resoluciones emitidas entre los años 2020 y 2023 —entre ellas, la Resolución IGJ

⁶⁴ V.IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC - en el orden 13 sin pase-Pág.133.

⁶⁵ V.IF-2022-09333550-APN-DR#CNDC en el orden 26 sin pase- Pág 83.

350/2020—, reconociendo que durante ese período se dictaron normas que excedieron las facultades legales del organismo, al imponer restricciones arbitrarias a sociedades y organizaciones civiles.

236. El CUCICBA usó la Resolución IGJ 350/2020 antes y después de su revocación. En los dos períodos, el uso excedió lo que la resolución disponía.
237. Mientras estuvo vigente, la resolución solo ordenaba a la IGJ promover una acción judicial de disolución contra RE/MAX ARG. No declaraba la disolución ni tenía efectos sobre los corredores y el desarrollo de su actividad. El CUCICBA, sin embargo, la presentó en su página web institucional y en distintos medios —entrevistas y notas periodísticas— como prueba de que RE/MAX ARG no respetaba las leyes, con frases como *“la profesión no se franquicia”*.⁶⁶ Esas publicaciones afectaron la credibilidad de un competidor en un mercado donde la reputación es un activo importante. La Cámara advirtió sobre este efecto en el fallo antes citado: *“...bajo el argumento de protección del interés social se estaría permitiendo que un organismo administrativo extienda sus facultades de fiscalización avasallando los derechos de sociedades privadas mediante resoluciones que adquieren publicidad antes de su firmeza y resulten así aptas para ejercer impensables influencias en terceros, que confían en la seriedad y probidad del organismo que funciona dentro de la esfera del Ministerio de Justicia de la Nación.”*⁶⁷
238. El CUCICBA también usó la resolución para exigir a los corredores que pedían inscribir un nombre de fantasía con la marca RE/MAX requisitos que ni la Ley CABA 2.340 ni la propia resolución preveían: una declaración jurada de inexistencia de vínculo con RE/MAX ARG y RE/MAX INT., un reconocimiento firmado por esas sociedades y la conformidad de los demás corredores RE/MAX inscriptos. Lo hizo aun cuando reconocía en esas mismas intimaciones que la resolución no estaba firme: *“... sin perjuicio de la ilicitud determinada por la IGJ (lo cual será evaluado al momento de quedar firme la resolución o al momento de liquidarse la sociedad Argentina) ...”*.⁶⁸
239. Después de la revocación, el CUCICBA siguió fundando decisiones en la resolución IGJ 350/2020. El 31 de mayo de 2022, una semana después de la sentencia de la Sala E, su Consejo Directivo rechazó el nombre de fantasía “RE/MAX ILUSIÓN” del corredor Carlos Matías HEINRICH. Para hacerlo, adhirió a un dictamen de su asesoría legal que invocaba la Resolución IGJ 350/2020 como antecedente del rechazo y como fuente de los hechos que atribuía a RE/MAX ARG.⁶⁹ Tampoco retiró de su sitio web las publicaciones que atribuían ilicitud a RE/MAX ARG, que seguían disponibles en mayo de 2025.⁷⁰
240. Tal como surge de los alegatos presentados por RE/MAX ARG, la sentencia de la Sala “E” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial quedó firme luego de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazara, el 11 de diciembre de 2025, el recurso de queja

⁶⁶ V. Anexo IX de la denuncia IF-2021-121610862-APN-DR#CNDC en el orden 13 sin pase-e IF-2022-09333550-APN-DR#CNDC en el orden 26 sin pase.

⁶⁷ V. IF-2022-52913703-APN-DR#CNDC en el orden 40 sin pase, pág. 24 de la sentencia de la Sala “E” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial.

⁶⁸ V. IF-2022-39051896-APN-DR#CNDC, pág. 12, y su Anexo VII, en el orden 31 sin pase.

⁶⁹ Resolución del Consejo Directivo del CUCICBA del 31 de mayo de 2022 (acta 292), que adhiere al dictamen de su asesoría legal del 24 de mayo de 2022, en el expediente “HEINRICH, CARLOS MATIAS S/ MATRICULACION” LEG. 11830. V. IF-2022-87873382-APN-DR#CNDC, págs. 343, 347 y 353, en el orden 63 sin pase.

⁷⁰ V. IF-2025-53919644-APN-DNCA#CNDC, IF-2025-53920017-APN-DNCA#CNDC, IF-2025-53920502-APN-DNCA#CNDC, IF-2025-53921029-APN-DNCA#CNDC, IF-2025-53921358-APN-DNCA#CNDC e IF-2025-53921815-APN-DNCA#CNDC, en los órdenes 196 a 201 sin pase (capturas del 20 de mayo de 2025).

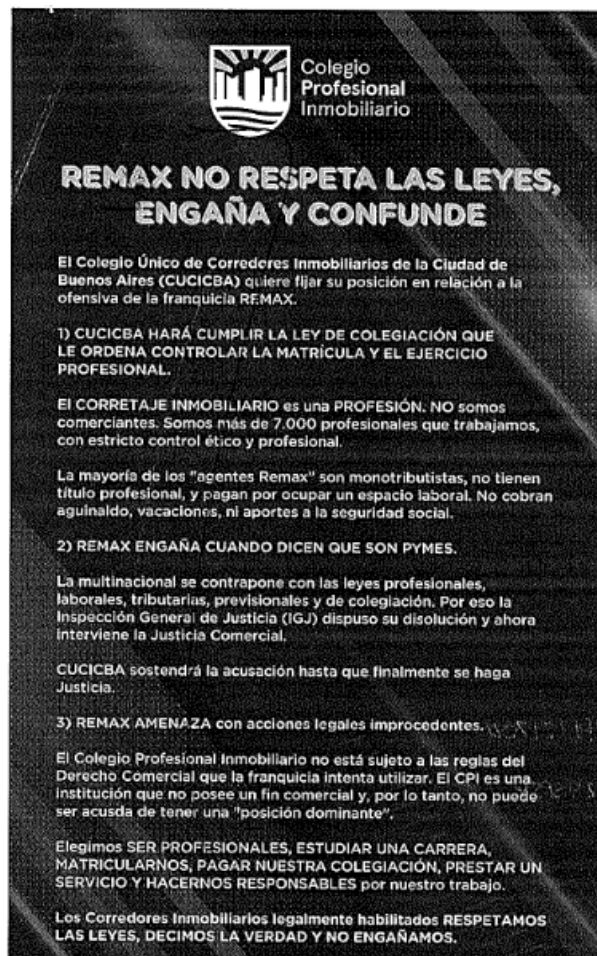
interpuesto por la IGJ.⁷¹ En consecuencia, no existe instancia judicial pendiente que permita al CUCICBA continuar invocando la Resolución IGJ 350/2020 como sustento de su/s imputaciones contra RE/MAX ARG.

241. El uso de la Resolución IGJ 350/2020 con un alcance que no tenía, primero, y después de su revocación muestra un accionar orientado a obstaculizar la labor de los Corredores RE/MAX. Fue judicialmente declarado que la IGJ carecía de facultades de supervisión de una sociedad de responsabilidad limitada. El CUCICBA no podía invocar esa resolución como fundamento válido en perjuicio de un grupo de corredores.
242. Toda comunicación pública del CUCICBA, en tanto organismo de registro profesional, reviste especial relevancia para los distintos actores del mercado, resultando determinante su adecuación a los principios de veracidad.
243. El 30 de noviembre de 2021, en respuesta a la denuncia presentada ante la ex CNDC, el CUCICBA utilizó su canal de noticias institucional para atribuir a RE/MAX ARG una ilicitud que ningún tribunal había declarado. En dichas publicaciones, se vertieron expresiones críticas sobre RE/MAX ARG, cuestionando incluso la competencia de la ex CNDC.⁷² Una de las noticias fue titulada del siguiente modo: *“RE/MAX NO RESPETA LAS LEYES, ENGAÑA Y CONFUNDE”*,⁷³ cuya captura de pantalla se muestra a continuación:

⁷¹V. <https://sjconsulta.csjn.gov.ar/sjconsulta/documentos/verDocumentoByIdLinksJSP.html?idDocumento=82118>
31

⁷² Informando a sus lectores que la ex CNDC carecía de competencia para analizar las conductas de los Colegios Profesionales y aludiendo a la denuncia de RE/MAX como una mera “ofensiva” frente al público inmobiliario.

⁷³ V. IF-2025-53921358-APN-DNCA#CNDC en el orden 197 sin pase.



244. Asimismo, el mismo noticiero institucional del CUCICBA incluyó, entre los años 2021 y 2022, diversas publicaciones⁷⁴ que cuestionan o ponen en duda la legitimidad de RE/MAX ARG y otras franquicias inmobiliarias. Allí se efectúan menciones como *"Remax fue citado por el Ministerio de Trabajo por irregularidades en sus empleados"*, *"Las profesiones no se franquician y la IGJ nos vuelve a dar la razón"*, *"Duro golpe a franquicias inmobiliarias: IGJ 'bochó' a la cámara que buscaban crear RE/MAX y Century 21"*, entre otras.
245. Cabe destacar que no se registra ninguna mención a la sentencia de Cámara que revoca la Resolución IGJ 350/2020 hasta la noticia publicada el día 21 de julio del 2022.⁷⁵ Como se aprecia, dicha mención se limita a cuestionar el accionar de quienes adoptaron una decisión adversa a CUCICBA, sin referirse al contenido concreto de la sentencia en sí misma. En efecto la publicación sostiene: *"La IGJ pide el enjuiciamiento a los jueces que fallaron en contra de la Resolución 350/20"*

⁷⁴ IF-2025-53920017-APN-DNCA#CNDC, IF-2025-53920502-APN-DNCA#CNDC, IF-2025-53921029-APN-DNCA#CNDC, IF-2025-53921815-APN-DNCA#CNDC en el orden 196 sin pase e IF-2025-53919644-APN-DNCA#CNDC.

⁷⁵ IF-2025-53922454-APN-DNCA#CNDC, en el orden 205 sin pase, IF-2025-53922734-APN-DNCA#CNDC, en el orden 204 sin pase, IF-2025-53923060-APN-DNCA#CNDC en el orden 203 sin pase, e IF-2025-53923352-APN-DNCA#CNDC en el orden 202 sin pase.

246. Esta omisión —en conjunto con el tenor y contenido de las publicaciones efectuadas por el CUCICBA— indica un accionar parcial y direccionado, orientado a perjudicar la imagen de las franquicias inmobiliarias.

IV.5.7. El trato desigual frente a conductas equivalentes

247. De acuerdo a la instrucción llevada a cabo, se concluye que ha existido un trato discriminatorio por parte de CUCICBA a los distintos corredores inmobiliarios que operan en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
248. En este sentido —según lo manifestado en la denuncia— existen diversas firmas inmobiliarias que utilizan nombres de fantasía o bien emplean su razón social como marca, cuyos integrantes sí poseen la matrícula habilitante. Tal es el caso de Vicente Oscar BELLINO (“Boulevard Propiedades”)⁷⁶ y Fernando COLUCCIO (“Provilar”⁷⁷) integrantes actuales del Tribunal de Ética y Disciplina o de Alejandro MORETTI (“Nuevo Siglo Propiedades SAS”)⁷⁸ y Alejandro DE ELIZALDE⁷⁹, actualmente representantes asamblearios de CUCICBA.⁸⁰
249. En estos casos, CUCICBA les ha otorgado la habilitación y los ha incluido en el listado de matriculados sin reparos, a diferencia de lo que ocurre con otros corredores franquiciados, incluidos los Corredores RE/MAX, a quienes se les cuestiona el uso de nombre de fantasía.
250. A su vez, CUCICBA, en sus explicaciones argumentó lo siguiente: *“Asimismo, se debe dejar en claro que el nombre de fantasía que los denunciantes pretenden utilizar, pertenece a una sociedad [REMAX ARG] que no se encuentra habilitada para ejercer el corretaje dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es por ello que mal podría tratarse de un nombre de fantasía, dado que se trata de una sociedad no habilitada para ejercer el corretaje inmobiliario”*.
251. La argumentación del CUCICBA respecto del uso de nombres de fantasía carece de razonabilidad por los siguientes motivos.
252. En primer lugar, confunde conceptos jurídicos distintos: por un lado, el derecho de un profesional matriculado a utilizar un nombre comercial o de fantasía, y por otro, la habilitación de RE/MAX ARG para ejercer el corretaje.
253. La interpretación que sostiene CUCICBA conduce a una aplicación discriminatoria de la normativa, dado que otros corredores matriculados utilizan nombres de fantasía sin recibir objeciones de dicha entidad, incluso aquellos que integran el Tribunal de Ética y Disciplina. La postura adoptada por CUCICBA establece un trato diferenciado sin justificación objetiva ni razonable, afectando sólo a los corredores franquiciados incluidos los Corredores RE/MAX, mientras permite prácticas similares en otros casos.
254. Del mismo modo, la gran mayoría de los corredores inmobiliarios cuentan con empleados que realizan tareas dentro de las inmobiliarias en colaboración con el profesional matriculado (como atender teléfonos, brindar información al público, etcétera) y que no han sido objeto de cuestionamientos ni se les ha iniciado el mismo tipo y caudal de causas disciplinarias que a los integrantes de las franquicias RE/MAX. Un ejemplo de ello es el caso Alejandro Luis DE ELIZALDE, quien fuera en ejercicios pasados integrante titular del Tribunal de Ética y Disciplina, y actualmente es representante asambleario de CUCICBA

⁷⁶ <http://www.boulevardpropiedades.net/acerca-nuestro>

⁷⁷ Conforme información de la red social Facebook

⁷⁸ <https://nuevosigloprop.com.ar/>

⁷⁹ <http://www.elizaldegarrahan.com/nosotros>

⁸⁰ Cuyos casos son nombrados en la denuncia y actualmente figuran dentro de las autoridades del CUCICBA, tal y como puede apreciarse en: <https://www.colegioinmobiliario.org.ar/institucional/autoridades> (consulta efectuada el 28 de septiembre de 2026)

quien en la página web de su inmobiliaria presenta los contactos de sus *Colaboradores*, pero a quien, de acuerdo a la información obrante en el expediente, el CUCICBA no le ha iniciado ninguna causa disciplinaria con motivo de este accionar.⁸¹

IV.6. Análisis de los argumentos formulados en el descargo y en el alegato del CUCICBA

255. Tanto el descargo como el alegato presentado por el CUCICBA ratificaron la estrategia defensiva articulada. A continuación, se analizan los argumentos que a criterio de esta SICA requieren tratamiento específico en esta instancia.

IV.6.1. Sobre la competencia del TDC y la aplicabilidad de la Ley 27.442 al CUCICBA

256. El planteo de incompetencia e inaplicabilidad de la LDC formulado por el CUCICBA no puede prosperar atento que: a) El artículo 4° de la LDC establece que sus disposiciones se aplican a *“todas las personas humanas o jurídicas, de carácter público o privado, con o sin fines de lucro que realicen actividades económicas en todo o en parte del territorio nacional, (...)”*, sin excluir a los entes públicos no estatales; b) el hecho de que CUCICBA ejerza funciones regulatorias delegadas por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires no lo exime de estar alcanzado por la LDC cuando, en el ejercicio de esas funciones, genera efectos anticompetitivos en el mercado; c) La LDC es una norma de naturaleza federal de orden público y prevalece sobre la normativa local en todo cuanto refiere a la tutela de la defensa de la competencia.
257. También existe abundante jurisprudencia administrativa y judicial que reconoce la competencia de la autoridad de aplicación de la LDC para intervenir frente a conductas de colegios profesionales que tienen a su cargo el control de la matrícula, como *“Colegio de Escribanos de la Capital Federal s/ Infracción ley 22.262”* y *“Colegio De Graduados en Ciencias Económicas y Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Capital Federal s/ Ley 22.262”*, entre muchos otros.⁸² Dos precedentes son especialmente cercanos a este caso.
258. En *Colegio de Abogados de San Nicolás* (C. 359)⁸³, el colegio publicó solicitadas que presentaban como ilegales los servicios jurídicos prepagos que comenzaban a ofrecerse en su jurisdicción. La ex SECRETARÍA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y MINERÍA, mediante la Resolución 589/1998, le ordenó cesar en toda conducta que obstaculizara el ingreso al mercado de formas de prestación de servicios jurídicos no prohibidas por la ley, y la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN confirmó esa decisión el 28 de noviembre de 2001. El precedente establece que el ejercicio de funciones públicas no excluye la aplicación de la ley de defensa de la competencia cuando el colegio excede esas funciones.
259. En *Colegio de Ópticos de la provincia de Buenos Aires* (C. 1520)⁸⁴, el colegio cobraba cuotas de matriculación discriminatorias a los directores técnicos de comercios de venta de anteojos distintos de las ópticas tradicionales —en 2014, hasta 87 veces superiores—. La conducta fue sancionada con multa como práctica exclusoria, y la Cámara Federal de Apelaciones de La Plata, Sala II, confirmó la sanción. Como en el presente caso, un colegio utilizó el gobierno

⁸¹ <https://elizaldegarrahan.com/nosotros>

⁸² Decisión disponible en el siguiente enlace: <https://cndc.produccion.gob.ar/sites/default/files/cndcfiles/33.pdf>

⁸³ Ver al respecto, entre otros : (i) Resolución 589 de la SECRETARÍA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y MINERÍA del 9 de septiembre de 1998 y Dictamen CNDC298/98, en expediente “CÁMARA ARGENTINA DE EMPRESAS DE SERVICIOS JURÍDICOS PREPADOS C/ COLEGIO DE ABOGADOS DE SAN NICOLÁS.”, disponible en el siguiente enlace: <https://cndc.produccion.gob.ar/sites/default/files/cndcfiles/298.pdf>

⁸⁴ Decisión disponible en el siguiente enlace: <https://cndc.produccion.gob.ar/sites/default/files/cndcfiles/1520.pdf>

de la matrícula para excluir un modelo de negocios que competía con el de la mayoría de sus matriculados.

260. Por su parte, la “GUÍA SOBRE DEFENSA DE LA COMPETENCIA PARA ASOCIACIONES Y CÁMARAS EMPRESARIALES Y COLEGIOS Y ASOCIACIONES PROFESIONALES” (la Guía) emitida por la ex CNDC en el año 2018⁸⁵, citada por la propia CUCICBA en sus explicaciones, hace referencia al comportamiento que pueden adoptar los Colegios Profesionales que cuentan con reconocimiento estatal para ello, en cuanto a que las entidades que agrupan competidores también están alcanzadas por la LDC y, por lo tanto, son pasibles de ser sancionadas por la Autoridad de Aplicación con multas y órdenes de cese.
261. En efecto, la Sección III.3. de la Guía, titulada “Decisiones sobre entrada y salida de empresas”, establece que: “Otra situación en la cual las entidades alcanzadas por esta guía corren un riesgo importante de infringir la normativa en defensa de la competencia se da cuando sus decisiones afectan la entrada o salida de empresas del mercado. El caso típico en el que esto puede ocurrir se da cuando se establecen las condiciones que deben cumplir sus miembros para pertenecer a la asociación o cámara empresaria o colegio profesional en cuestión.” (...) Lo mismo puede ocurrir si la asociación o cámara empresaria puede decidir la expulsión de un oferente de bienes o un prestador de servicios y dicha expulsión tiene como efecto excluir a dicho oferente o prestador de un mercado. En ciertos casos, este tipo de decisiones también puede generar situaciones de reducción de la competencia en el mercado, con resultados adversos respecto del interés económico general protegido por la LDC. (...) Las decisiones de las asociaciones, cámaras empresarias y colegios profesionales que pueden afectar la entrada o salida de empresas en los mercados están muchas veces incluidas dentro del tema más general de la “autorregulación” de la actividad empresarial que llevan a cabo los miembros de una asociación. Dentro de las asociaciones y cámaras suelen existir algunas formas de regulación social o ética que pueden resultar deseables, ya que las mismas propenden a la creación de un código de conducta que beneficia no solo a los asociados sino también a los consumidores. Sin embargo, en ciertas ocasiones, estas regulaciones pueden tener un impacto negativo en la competencia, si es que impiden que las fuerzas del mercado se manifiesten, generando un perjuicio al interés económico general.”
262. De esta forma es más que claro que CUCICBA como ente público no estatal se encuentra alcanzado por la LDC y dentro de su ámbito de aplicación.

IV.6.2. Sobre la supuesta ilicitud del modelo RE/MAX y la acusación de “venta atada”

263. El propio CUCICBA sostuvo tanto en sus explicaciones como en su descargo que el sistema RE/MAX constituye una actividad ilícita y, en consecuencia, cuestiona los actos de los corredores matriculados que trabajan bajo dicho sistema, procediendo a sancionarlos.
264. La acusación de venta atada que el CUCICBA formula contra RE/MAX ARG es ajena al objeto de este expediente, en el que se investiga la conducta del CUCICBA.⁸⁶
265. Nótese que, si bien el CUCICBA sostiene que el modelo RE/MAX es ilícito, ningún tribunal así lo declaró. En ese sentido, la Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial revocó la Resolución IGJ 350/2020 porque la IGJ había actuado fuera de sus competencias respecto de la actividad de RE/MAX ARG, y estableció, de manera expresa, que la cuestión

⁸⁵ Disponible en el siguiente enlace: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/guia_para_camaras_y_asociaciones.pdf

⁸⁶ Al respecto al dictaminar sobre la prueba ofrecida por CUCICBA, esta SICA le hizo saber a CUCICBA que si consideraba que RE/MAX ARG infringe la LDC debía presentar una denuncia (párrafos 6 a 8, en el orden 219 sin pase). El 17 de marzo de 2026 CUCICBA presentó una denuncia ante la ANC.

sobre la actuación de RE/MAX ARG debía ser resuelta por el juez que resulte competente en una eventual acción judicial.⁸⁷

266. Los casos citados por CUCICBA en su descargo para fundar que su posición es ajustada a derecho, tratan en rigor de casos individuales referidos a situaciones particulares. En efecto, la justicia local convalidó sanciones por actos concretos, acreditados en cada caso. En “Arazi”, la Sala IV de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mantuvo la suspensión de la matrícula de un corredor franquiciado porque una persona no matriculada había realizado actos de corretaje bajo su denominación, sin que se probara que era su dependiente.⁸⁸ En “Remadex”, la misma Sala mantuvo un apercibimiento por la conducta de un dependiente del corredor en una operación determinada.⁸⁹
267. Esas sentencias, dictadas frente a la impugnación de actos particulares, no alteran la conclusión de este dictamen. La LDC no ampara el ejercicio del corretaje por personas no matriculadas, y el CUCICBA tiene las potestades disciplinarias que la Ley CABA 2.340 le confiere. Lo que la LDC no admite es que el CUCICBA trate como ilícito un determinado modelo de negocios y que, con ese fundamento, dicte prohibiciones generales que la justicia anuló, exija requisitos que la ley no prevé, inicie causas contra los corredores franquiciados en una proporción diez veces mayor que su participación en el padrón y acepte prácticas equivalentes de corredores que ocupan cargos directivos en distintos órganos de CUCICBA.
268. Además, la Resolución CUCICBA 18/2010 reconoció y reguló expresamente la modalidad de franquicia inmobiliaria, lo que resulta incompatible con sostener posteriormente que dicho modelo es intrínsecamente ilícito. La circunstancia de que ningún otro colegio de los aquí requeridos, haya adoptado restricciones similares frente al mismo modelo de negocios de franquicias confirma que la conducta del CUCICBA no obedece a una necesidad regulatoria sino a una estrategia orientada a excluir a un competidor del mercado.
269. El CUCICBA reiteró además en su descargo y en sus alegatos que su conducta es legítima porque el modelo comercial de RE/MAX ARG sería intrínsecamente ilícito, apoyándose — una vez más — en la Resolución IGJ 350/2020. Este argumento no puede prosperar y su reiteración en esa instancia resulta especialmente llamativa: el CUCICBA persiste en invocar, como sustento normativo central de su defensa, un instrumento que ha sido revocado judicialmente con carácter definitivo y cuya decisión ha sido confirmada por el máximo tribunal judicial del país. De hecho, cuando fueron presentados los alegatos la revocación de la precitada resolución ya se encontraba firme.
270. Desde el punto de vista del análisis de defensa de la competencia, la cuestión central es si el CUCICBA aplicó sus atribuciones de manera selectiva y discriminatoria contra los Corredores RE/MAX y contra otros corredores franquiciados, en comparación con otros matriculados en situación equivalente. La evidencia obrante en el expediente acredita que así lo hizo: conductas idénticas o análogas fueron aceptadas respecto de otros matriculados

⁸⁷ V. IF-2022-52913703-APN-DR#CNDC, págs. 25 a 27 (págs. 20 a 22 de la sentencia), en el orden 40 sin pase.

⁸⁸ Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Sala IV, “Arazi, Jorge Omar c/ Colegio Único de Corredores Inmobiliarios CABA s/ impugnación de actos administrativos”, expediente 1644/2017-0, sentencia del 21 de marzo de 2022. V. IF-2025-90447253-APN-DR#CNDC, págs. 269 a 284, en el orden 211 sin pase.

⁸⁹ Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Sala IV, “REMADEX SA Y OTROS CONTRA COLEGIO UNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CABA SOBRE IMPUGNACION DE ACTOS ADMINISTRATIVOS”, expediente 36504/2018-0, sentencia del 29 de junio de 2023. V. IF-2025-90447253-APN-DR#CNDC, págs. 285 a 298, en el orden 211 sin pase.

mientras que los corredores vinculados al sistema de franquicias fueron objeto de sumarios, rechazos e impedimentos sistemáticos. Esta asimetría configura el abuso de posición dominante. Determinados casos referidos a situaciones individuales convalidados judicialmente no explican que los corredores franquiciados, representando menos del 2% del padrón, hayan recibido el 20% de las causas disciplinarias iniciadas por CUCICBA.

IV.6.3. Sobre la supuesta asimetría probatoria

271. El CUCICBA invocó una supuesta asimetría probatoria generada por el rechazo de medidas de prueba mediante la Disposición TDC 1/2025 —en particular, la exhibición de los contratos de franquicia, agencia y manuales operativos de RE/MAX ARG, y la pericia contable sobre el sistema de distribución de honorarios—. Este argumento tampoco puede admitirse.
272. En primer término, cabe señalar que el CUCICBA no se limitó a invocar la asimetría en sus alegatos, toda vez que el 5 de enero de 2026 interpuso recurso de reconsideración contra los artículos 4º y 8º de la Disposición TDC 1/2025, mediante los cuales se había rechazado, entre otras medidas, la prueba informativa dirigida al INPI y al Juzgado Nacional de Primera Instancia del Trabajo N.º 37. El 23 de enero de 2026, esta SICA emitió el dictamen correspondiente y concluyó que el recurso no aportaba elementos nuevos que justificaran modificar el criterio adoptado. Por otra parte, al resolver sobre la prueba aportada en el descargo tanto la SICA como el TDC brindaron sus razones, habiendo considerado en líneas generales que la prueba se vinculaba a cuestiones que no eran objeto de investigación en las actuaciones. En segundo término, las medidas rechazadas lo fueron por el TDC en el ejercicio de competencias propias.

IV.6.4. Sobre los precedentes “Arazi” y “Remadex”

273. El CUCICBA invocó los casos “Arazi”, “Remadex” y otras decisiones del fuero Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad como ratificación de la legalidad de sus resoluciones y del carácter ilícito del sistema de agentes. Sin embargo, de la lectura de esas decisiones, se advierte que los jueces no han llegado a esas conclusiones.
274. “Arazi” y “Remadex” son casos en los que se revisaron sanciones disciplinarias concretas y las mantuvieron por los hechos probados en cada caso, como se expuso en el apartado anterior. Las doce resoluciones restantes, dictadas por las cuatro salas de la Cámara en lo Contencioso Administrativo y Tributario, entre noviembre de 2023 y mayo de 2025, rechazaron recursos de corredores RE/MAX contra la denegación de medidas cautelares sobre nombres de fantasía, y aclararon que no se pronunciaban sobre el fondo.⁹⁰ Ninguna declaró ilícito el modelo de franquicia ni convalidó en abstracto las prohibiciones generales dictadas desde 2016.
275. La ANC no cuestiona la validez de cada sanción ni de cada resolución del CUCICBA, sino los efectos anticompetitivos de su aplicación selectiva y discriminatoria. Por lo demás, el mismo fuero registra pronunciamientos adversos al CUCICBA que el ente omitió en sus alegatos: la nulidad de la Resolución CUCICBA 349/2016 en las causas “Guendler” y “Aufseher”, y la suspensión cautelar de la Resolución CUCICBA 353/2016 en la causa “Guendler” N.º 6030/2019. Esta selección parcial de la jurisprudencia evidencia un accionar tendencioso del CUCICBA dirigido a debilitar la competencia que representa el sistema RE/MAX para la operatoria tradicional.

⁹⁰ V. IF-2025-90447253-APN-DR#CNDC, págs. 150 a 238, en el orden 211 sin pase (Salas I a IV; entre otros, “Feijoo”, “Barrero”, “Burgue Díaz”, “Piersimoni”, “Perrone”, “Vergara”, “Marvisi” y “Cabeza”).

IV.7. La conducta anticompetitiva de CUCICBA

276. Del análisis conjunto de los hechos descriptos en los apartados precedentes se desprende que el CUCICBA ejerció, de manera sistemática y reiterada, sus potestades normativas, disciplinarias y administrativas con el efecto y el propósito de obstaculizar la actividad de los corredores inmobiliarios vinculados al sistema de franquicias de RE/MAX ARG y de otros corredores franquiciados, creándoles condiciones de ejercicio profesional manifiestamente más gravosas que las aplicadas al resto de los matriculados en situación comparable.
277. Dicho patrón de conducta se verifica a través de los siguientes elementos: (i) la adopción de modificaciones reglamentarias que, bajo la apariencia de ejercicio regular del poder de policía, impusieron cargas y restricciones diferenciadas sobre los corredores vinculados al modelo RE/MAX; (ii) la iniciación desproporcionada de causas disciplinarias contra los Corredores RE/MAX —quienes, representando menos del 2% del padrón, concentraron aproximadamente el 20% de los sumarios iniciados por el CUCICBA—; (iii) el rechazo de solicitudes de matriculación y el impedimento de acceso a *Fidelitas* bajo requisitos no previstos en la normativa aplicable; (iv) la utilización de la Resolución IGJ 350/2020 con un alcance que no tenía —para desacreditar públicamente al sistema RE/MAX y exigir a sus corredores requisitos no previstos— y, después de su revocación, como fundamento de rechazos de nombres de fantasía; y (v) la tolerancia de esas mismas prácticas cuando las realizan integrantes de los órganos del CUCICBA.
278. En este contexto, corresponde destacar que RE/MAX constituye un operador con un marcado crecimiento tanto en el mercado local como a nivel internacional, sustentado en un modelo de negocios que le ha permitido alcanzar una significativa expansión mediante economías de escala, inversiones en tecnología, posicionamiento de marca y el desarrollo de amplias redes de comercialización. Tales características le otorgan una capacidad competitiva que, por su dimensión y eficiencia, puede desafiar la posición históricamente ocupada por los corredores y martilleros tradicionales, y abrir lugar a nuevos operadores que también emplean el modelo de franquicia. Precisamente por ello, las medidas disciplinarias implementadas por CUCICBA no pueden analizarse como una mera controversia institucional, sino en función de sus efectos sobre el proceso competitivo. En efecto, esta SICA considera que dichas medidas estuvieron dirigidas a restringir la capacidad competitiva de un agente particularmente apto para introducir mayor presión competitiva en el mercado, alterando así las condiciones de competencia en perjuicio de los consumidores.
279. De este modo, la conducta investigada reviste un carácter exclusorio y disciplinador de la competencia, en tanto excede ampliamente el caso particular de RE/MAX ARG.
280. En efecto, la imposición de sanciones y restricciones provenientes de la entidad que, por monopolio legal, controla la entrada al mercado de corretaje inmobiliario constituye una señal disuasoria para cualquier empresa que, por su escala, estructura de inversiones o modelo de negocios, pretenda competir de manera más eficiente o disruptiva con los operadores tradicionales. Así, la práctica analizada no solo tiende a excluir a un competidor relevante, sino también a desalentar el ingreso, expansión o innovación de otros potenciales competidores con características similares, preservando artificialmente la estructura competitiva existente y reduciendo los incentivos para la competencia dinámica, en infracción a los principios tutelados por el régimen de defensa de la competencia.
281. El análisis de estas conductas, examinadas en su conjunto y en el contexto de la posición que el CUCICBA ocupa como regulador exclusivo del acceso y la permanencia en el mercado de corretaje inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al tener el control y gobierno de la matrícula en este ámbito permite concluir que la conducta desplegada por el CUCICBA

configura un ejercicio abusivo de posición de dominio con aptitud para restringir, limitar, falsear o distorsionar la competencia en el mercado relevante, en los términos del artículo 1º y del artículo 3º, inc. d), de la LDC.

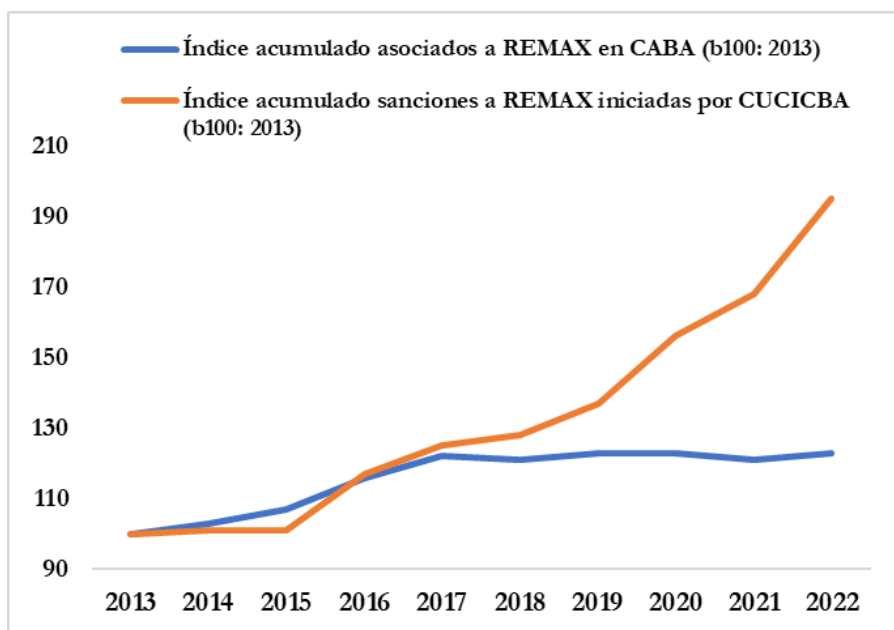
282. En esta instancia esta SICA entiende que no corresponde encuadrar la conducta en el artículo 3º, inc. h), de la LDC, que también se imputó, toda vez que allí se tipifica la imposición de condiciones discriminatorias para la adquisición o enajenación de bienes o servicios, lo que supone una relación de intercambio en la que quien tiene posición dominante vende o compra en condiciones distintas según el contratante.
283. En función de ello, el CUCICBA no discriminó en una relación de ese tipo, sino que actuó en ejercicio de las potestades públicas que la Ley CABA 2.340 le delega: otorgar o denegar la matrícula, juzgar la conducta de los matriculados y dictar normas sobre el ejercicio de la profesión. Aunque cobra una cuota, la matrícula no es un servicio que se adquiere en el mercado, sino una habilitación que otorga una autoridad pública no estatal.
284. El trato desigual acreditado es, entonces, el medio con el que el CUCICBA impidió, dificultó u obstaculizó la entrada o permanencia de un grupo de corredores en el mercado, conducta encuadra en el artículo 1º y en el artículo 3, inc. d), del de la LDC.⁹¹

IV.8. Los efectos sobre la competencia y el interés económico general

285. Las modificaciones reglamentarias, la cantidad desproporcionada de causas disciplinarias iniciadas contra los Corredores RE/MAX y la exclusión de ciertos beneficios o facilidades (a los que sí accede el resto de los matriculados) tienen la capacidad de operar como barreras que impiden, de manera artificial, competir en igualdad de condiciones a un grupo particular de corredores inmobiliarios, restringiendo o distorsionando la competencia en el mercado.
286. Este comportamiento tiene el agravante de que la conducta comenzó a intensificarse a medida que crecía la participación en el mercado de los Corredores RE/MAX y de otras franquicias. En particular, la cantidad de Corredores RE/MAX a nivel nacional pasó de 61 en 2013 a 197 en 2022.
287. Como puede observarse en el Gráfico 2, la cantidad de sanciones aplicadas a los Corredores RE/MAX se incrementa a una mayor velocidad que la variación en la cantidad de nuevos asociados a RE/MAX en el ámbito de CABA, entre 2013 y 2022.

⁹¹ Esta práctica anticompetitiva también se encontraba prevista en la Ley 25.156 en sus artículos 1º y 2º, inc. f), en idénticos términos que la actual LDC.

**Gráfico 2 | Índice acumulado de causas disciplinarias iniciadas por el CUCICBA contra RE/MAX y de variación de la cantidad de asociados a RE/MAX en CABA (base 100: 2013).
Periodo 2013 - 2022.**



Fuente: Elaboración propia en base a información presentada en el expediente.

288. A su vez, los datos aportados por RE/MAX ARG indican que entre los años 2014 y 2024 rescindieron su contrato de franquicia con RE/MAX ARG un total de 164 corredores inmobiliarios, de los cuales 79 desarrollaban operaciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es relevante destacar que 68 de esos 79 contratos se dieron de baja a partir del año 2020, año en que se dictó la Resolución IGJ 350/2020 y se advierte la creciente escalada de las prácticas denunciadas.
289. Las medidas regulatorias adoptadas por el CUCICBA resultan idóneas para ocasionar una afectación al interés económico general, ya que, si bien no han generado la exclusión total de las franquicias inmobiliarias, permiten limitar, mediante barreras legales, la variedad de opciones disponibles para el usuario final, al demorar o impedir la incorporación de corredores que introducen modelos de negocio y tecnologías innovadoras al mercado inmobiliario. Los consumidores finales se enfrentan así a una menor variedad de modalidades alternativas para realizar operaciones inmobiliarias, y a una menor intensidad de innovación y mejora de la eficiencia en este mercado.

V SANCIONES

290. En este caso específico y tal como surge de autos, la investigación efectuada permitió acreditar la comisión por parte de CUCICBA de un abuso de posición dominante en los términos de los artículos 1° y 3°, inc. d), de la LDC.
291. El Capítulo VII de la LDC establece el marco para la aplicación y graduación de sanciones para las personas humanas o jurídicas que infrinjan dicha norma.
292. El artículo 55 establece los distintos tipos de sanciones aplicables en caso de infracción a la LDC. En su inc. a) está previsto el cese de actos o conductas previstas en los capítulos I y II de la LDC; mientras que el inc. b) regula la graduación de las multas. A continuación, se

consignarán las sanciones que a criterio de esta SICA corresponde aplicar en el caso en los términos del artículo 30, inc. h), de la LDC, que establece entre sus funciones la de *“Proponer al Tribunal de Defensa de la Competencia las sanciones previstas en el capítulo VII de la ley.”*

V.1. Orden de cese de la conducta anticompetitiva

293. El artículo 55, inc. a), de la LDC establece que: *“Las personas humanas o jurídicas que no cumplan con las disposiciones de esta ley serán pasibles de las siguientes sanciones: a) del cese de los actos o conductas previstas en los capítulos I y II y, en su caso, la remoción de sus efectos...”*.
294. En este sentido, esta SICA considera que corresponde aconsejar al TDC que ordene al CUCICBA el cese inmediato de las prácticas discriminatorias y exclusorias que constituyen el objeto de la presente investigación. En particular, el CUCICBA deberá abstenerse de utilizar de manera arbitraria y discriminatoria sus facultades normativas, disciplinarias y administrativas para obstaculizar el acceso, la permanencia y el desarrollo en el mercado de los corredores inmobiliarios vinculados al sistema de franquicias operado por RE/MAX ARG o cualquier otra organización con modelo análogo.
295. Específicamente, el CUCICBA deberá: (i) adecuar el ejercicio de sus potestades normativas, disciplinarias y administrativas a los principios de igualdad de trato y no discriminación, absteniéndose de aplicar dichas atribuciones de forma selectiva o arbitraria respecto de matriculados que tengan vinculación con franquicias; (ii) garantizar la aplicación homogénea de su poder disciplinario sobre la base de criterios objetivos y uniformes para todos los corredores inscriptos, con independencia del modelo de organización o asociación comercial que adopten; (iii) asegurar el acceso igualitario de la totalidad de los matriculados a los servicios, registros y prestaciones institucionales del colegio, incluyendo el sistema *Fidelitas*; (iv) ajustar sus comunicaciones y pronunciamientos institucionales a los estándares de objetividad y veracidad propios de un órgano de regulación profesional, absteniéndose de atribuir ilicitud a conductas que no hayan sido declaradas contrarias a derecho por resolución firme; (v) aplicar de manera uniforme las exigencias reglamentarias en materia de matriculación, declaraciones juradas y registración de denominaciones comerciales a todos sus miembros, sin distinción por el modelo de organización o afiliación que adopten; (vi) comunicar la Guía a los integrantes de sus órganos, por sus canales institucionales, y publicarla en su sitio web; y (vii) publicar la parte dispositiva de la resolución del TDC en la página principal de su sitio web y en sus redes sociales institucionales, dentro de los CINCO (5) días hábiles de notificada, y mantenerla publicada durante TREINTA (30) días corridos.
296. La publicación prevista en el punto (vii) del apartado anterior busca remover los efectos de las comunicaciones con las que el CUCICBA atribuyó ilicitud al sistema RE/MAX en sus canales institucionales, en los términos del artículo 55, inc. a), de la LDC, que prevé el cese de la conducta *“y, en su caso, la remoción de sus efectos”*.

V.2. Multa por actos prohibidos

297. El artículo 55, inc. b), de la LDC prevé la sanción de multa para quienes realicen los actos prohibidos en sus capítulos I y II.
298. La norma fija dos límites máximos para la multa. El primero se basa en el volumen de negocios asociado a los productos o servicios involucrados en el acto ilícito; el segundo, en el beneficio económico que reportó ese acto.
299. El mismo inciso establece cómo se elige entre ambos criterios y qué ocurre si ninguno puede aplicarse: *“... [e]n caso de poder calcularse la multa según los dos criterios establecidos en los puntos (i) y (ii), se aplicará la multa de mayor valor. En caso de no poder determinarse la multa según los criterios establecidos en los puntos (i) y (ii), la multa podrá ser de hasta una suma equivalente a doscientos millones (200.000.000) de unidades móviles...”*.

300. Según el artículo 56 del Decreto PEN 480/2018, la multa se expresa en unidades móviles. La Resolución TDC 6/2026 (RESFC-2026-6-APN-TDC#ANC) fijó el valor de la unidad móvil en PESOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA CON CINCO CENTAVOS (\$ 1.450,05).
301. Ahora bien, en el presente caso ninguno de los dos criterios del artículo 55, inc. b), de la LDC puede aplicarse.
302. El criterio del punto (i) supone un volumen de negocios asociado a los productos o servicios involucrados en el acto ilícito. El CUCICBA está alcanzado por la LDC, pero no es una empresa que venda bienes o servicios en el mercado de corretaje inmobiliario: es un ente público no estatal que ejerce, por delegación legal, el gobierno de la matrícula. Sus ingresos provienen de una matrícula obligatoria que cobra en ejercicio de esa función, y no de la actividad afectada por la conducta.
303. El criterio del punto (ii) tampoco puede aplicarse. El beneficio económico de la conducta no lo percibe el CUCICBA, sino que se distribuye de manera difusa entre los corredores matriculados que no operan bajo el modelo de franquicias y que se benefician de la menor presión competitiva. La información reunida en el expediente no permite cuantificar ese beneficio.
304. Por lo tanto, corresponde aplicar el supuesto previsto para cuando no puede determinarse la multa según ninguno de los dos criterios: una multa de hasta una suma equivalente a doscientos millones (200.000.000) de unidades móviles, en función de lo establecido en el artículo 55 inc. b) de la LDC, antes citado.
305. Como parámetro para la graduación, esta SICA pone a disposición del TDC la información disponible sobre los ingresos del CUCICBA, toda vez que el CUCICBA no aportó sus estados contables del último ejercicio, a pesar de haber sido requerido. Los datos disponibles son públicos. Según su sitio web (<https://cucicba.org.ar/matriculados>), la matrícula anual para 2026, vigente desde el 1 de noviembre de 2025, es de PESOS SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 650.000) por corredor. Según un comunicado del propio CUCICBA que obra en el expediente, cuenta con al menos 7.000 matriculados. Estos datos permiten al TDC dimensionar la capacidad económica del CUCICBA, que el artículo 56 de la LDC incluye entre las pautas de graduación.⁹²
306. El artículo 56 de la LDC establece las pautas con las que el TDC gradúa la multa. Esta SICA destaca las que tienen relevancia en este caso:
- (a) Gravedad de la infracción: la conducta constituye un abuso de posición dominante con efectos discriminatorios, en los términos de los artículos 1° y 3°, inc. d), de la LDC. Afectó de manera sistemática el acceso, la permanencia y el desarrollo en el mercado de un grupo determinado de competidores, y desalentó el ingreso de nuevos competidores.
 - (b) Daño causado: la conducta resulta idónea para ocasionar un perjuicio al interés económico general y a los consumidores que alquilan, compran o venden inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al limitar las opciones disponibles y desincentivar la innovación en el mercado de corretaje.
 - (c) Duración: la conducta se verifica desde 2016, cuando cambió el comportamiento del CUCICBA hacia un grupo determinado de corredores, y se mantiene al menos hasta la fecha de presentación de alegatos, el 29 de mayo de 2026.

⁹² IF-2025-53921358-APN-DNCA#CNDC en el orden 197 sin pase.

- (d) Intencionalidad: está acreditada por la sistematicidad y la persistencia de las conductas, por el uso de la Resolución IGJ 350/2020 con un alcance que no tenía y después de su revocación, y por el conflicto de interés de las autoridades del CUCICBA, que compiten con los matriculados que regulan. Además, después de que el Poder Judicial declarara que determinadas resoluciones del CUCICBA excedían sus facultades reglamentarias, el CUCICBA mantuvo el mismo criterio y cuestionó en sus canales institucionales a quienes decidieron en su contra.
 - (e) Reincidencia: no corresponde en este caso.
 - (f) Colaboración con la investigación: el CUCICBA respondió los requerimientos de información, salvo el de sus estados contables del último ejercicio cerrado y aprobado.
307. En consecuencia, esta SICA aconseja al TDC imponer al CUCICBA una multa dentro del límite que el artículo 55, inc. b), de la LDC prevé para el caso en que no puede aplicarse ninguno de sus dos criterios, graduada según las pautas del artículo 56 de la LDC detalladas más arriba.

VI RECOMENDACIÓN REGULATORIA

308. En la presente sección, esta SICA somete a consideración del TDC la conveniencia de formular recomendaciones regulatorias a las autoridades que fijan el marco normativo del corretaje.
309. Tal como se expuso en el presente Dictamen, el CUCICBA es un monopolio legal: es el único ente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con facultades para otorgar y retirar la matrícula de los corredores inmobiliarios y para sancionarlos por infracciones a las normas que rigen la actividad, de conformidad con la Ley CABA 2.340. Ese control lo ejercen corredores matriculados, electos entre pares, que compiten con quienes regulan.
310. Como se reseñó en la sección IV.1, el andamiaje regulatorio actual para el ejercicio del corretaje inmobiliario tiene dos niveles. En el orden nacional, la Ley 20.266, con las modificaciones introducidas por la Ley 25.028, exige a los corredores, entre otros requisitos, título universitario (artículo 32, inc. b) e inscripción en la matrícula de la jurisdicción donde ejercen, con más de un año de domicilio en ella (artículo 33). A nivel local, la Ley CABA 2.340 —que data del año 2007— organiza esa matrícula en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la pone a cargo del CUCICBA.
311. La matrícula obligatoria y la delegación del poder de policía en un colegio profesional se justifican, primordialmente, por la protección de quienes contratan servicios profesionales. Así lo refleja la Ley CABA 2.340, que le asigna al CUCICBA la función de *“juzgar y sancionar a los colegiados frente a irregularidades cometidas en perjuicio de las partes contratantes”* (artículo 21, inc. 5) y exige a cada corredor una garantía *“a fin de garantizar el derecho de los usuarios”* (artículo 6°). Lo mismo sucede con la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, cuando excluye de su ámbito a los profesionales con título universitario y matrícula colegiada y deriva los reclamos contra ellos al organismo que controla la matrícula (artículo 2°). Por lo tanto, los requisitos para ejercer la actividad y el uso de las facultades delegadas deben medirse primordialmente con esa finalidad.
312. La orden de cese recomendada en la sección V.1 corrige la conducta, pero deja intacto el instrumento que la hizo posible. Ninguno de los dos marcos normativos prevé mecanismos específicos que limiten en forma efectiva el ejercicio abusivo de las facultades del CUCICBA, las cuales deben ejercerse conforme al principio de razonabilidad.

313. El artículo 28, incs. h) e i), de la LDC faculta al TDC a “emitir opinión en materia de libre competencia respecto de leyes, reglamentos, circulares y actos administrativos” y a “emitir recomendaciones pro-competitivas de carácter general o sectorial respecto a las modalidades de la competencia en los mercados”. En función de ello, esta SICA aconseja al TDC formular las siguientes recomendaciones.

VI.1. Recomendación al Poder Ejecutivo nacional

314. Esta SICA aconseja al TDC recomendar al MINISTERIO DE DESREGULACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DEL ESTADO que, en el ámbito de sus competencias, revise la Ley 20.266, particularmente los requisitos que exige para ejercer el corretaje, a efectos de que el marco normativo aplicable a la actividad pueda reflejar la realidad negocial actual y el desarrollo de nuevas formas de prestación de servicios.
315. Esa revisión debería asegurar que los requisitos respondan a la protección de quienes contratan esos servicios y no restrinjan el acceso a la actividad más allá de lo necesario para cumplir ese fin.

VI.2. Recomendación a la Legislatura y al Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

316. El poder de policía sobre el ejercicio del corretaje pertenece a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que lo delegó en el CUCICBA mediante la Ley CABA 2.340.⁹³ Esa delegación no excluye el control del Estado que delega. La independencia funcional que la ley reconoce al CUCICBA se refiere a la gestión de la matrícula, pero no sustrae del control estatal el ejercicio de una potestad pública delegada.
317. En función de lo expuesto, esta SICA aconseja al TDC recomendar al PODER EJECUTIVO y a la LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES que, en el ámbito de sus respectivas competencias, adopten las medidas necesarias para que:
- (a) los requisitos para matricularse y las causales de sanción disciplinaria respondan a la protección de quienes contratan servicios de corretaje;
 - (b) el acceso a la matrícula y su conservación se rijan por criterios de igualdad, transparencia y no discriminación, y la forma en que el corredor organiza su actividad no sea, por sí sola, causal de rechazo de la matrícula ni de sanción;
 - (c) el ejercicio del poder de policía delegado en el CUCICBA esté sujeto a un control estatal efectivo; y
 - (d) se prevengan los conflictos de interés de los integrantes de los órganos del CUCICBA, que son a la vez reguladores y competidores de los matriculados.

VII CONCLUSIONES

318. En virtud de lo expuesto, esta SECRETARÍA DE INSTRUCCIÓN DE CONDUCTAS ANTICOMPETITIVAS aconseja al TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA, en los términos del artículo 30, inc. h), de la Ley 27.442:
- (a) Ordenar al COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (CUCICBA) el cese inmediato de las

⁹³ CSJN, “Ferrari, Alejandro Melitón c/ Nación Argentina (P.E.N.) s/ amparo”, 26 de junio de 1986, Fallos 308:987, considerando 11: “[e]l Colegio no es una asociación (...) sino una entidad destinada a cumplir fines públicos que originariamente pertenecen al Estado, y que éste por delegación, circunstanciada normativamente, transfiere a la institución que crea para el gobierno de la matrícula y el régimen disciplinario”.

prácticas anticompetitivas previstas en los artículos 1° y 3°, inc. d), de la Ley 27.442, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55, inc. a), de dicha norma. En particular, el COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES deberá abstenerse de utilizar de manera arbitraria y discriminatoria sus facultades normativas, disciplinarias y administrativas para obstaculizar el acceso, la permanencia y el desarrollo en el mercado de los corredores inmobiliarios vinculados al sistema de franquicias operado por RE/MAX ARGENTINA S.R.L. o cualquier otra organización con modelo análogo. Específicamente deberá: (i) adecuar el ejercicio de sus potestades normativas, disciplinarias y administrativas a los principios de igualdad de trato y no discriminación, absteniéndose de aplicar dichas atribuciones de forma selectiva o arbitraria respecto de matriculados que tengan vinculación con franquicias; (ii) garantizar la aplicación homogénea de su poder disciplinario sobre la base de criterios objetivos y uniformes para todos los corredores inscriptos, con independencia del modelo de organización o asociación comercial que adopten; (iii) asegurar el acceso igualitario de la totalidad de los matriculados a los servicios, registros y prestaciones institucionales del colegio, incluyendo el sistema *Fidelitas*; (iv) ajustar sus comunicaciones y pronunciamientos institucionales a los estándares de objetividad y veracidad propios de un órgano de regulación profesional, absteniéndose de atribuir ilicitud a conductas que no hayan sido declaradas contrarias a derecho por resolución firme; (v) aplicar de manera uniforme las exigencias reglamentarias en materia de matriculación, declaraciones juradas y registración de denominaciones comerciales a todos sus miembros, sin distinción por el modelo de organización o afiliación que adopten; (vi) comunicar la “GUÍA SOBRE DEFENSA DE LA COMPETENCIA PARA ASOCIACIONES Y CÁMARAS EMPRESARIALES Y COLEGIOS Y ASOCIACIONES PROFESIONALES” emitida por la ex COMISIÓN NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA en 2018 a los integrantes de sus órganos, por sus canales institucionales, y publicarla en su sitio web; y (vii) publicar la parte dispositiva de la resolución del TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA en la página principal de su sitio web y en sus redes sociales institucionales, dentro de los CINCO (5) días hábiles de notificada, y mantenerla publicada durante TREINTA (30) días corridos;

- (b) Imponer al COLEGIO ÚNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (CUCICBA) una sanción de multa de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1°, 3°, inc. d), y 55, inc. b), de la Ley 27.442, en los términos expuestos en el presente Dictamen.
- (c) Hacer saber que la multa impuesta deberá ser abonada a través de la plataforma *E-Recauda*, emitiendo un Volante de Pago Electrónico a favor del Tribunal de Defensa de la Competencia —Multas Conductas— en un plazo de QUINCE (15) días hábiles de notificada la respectiva resolución del TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.
- (d) Proponer al TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA la formulación de recomendaciones regulatorias al MINISTERIO DE DESREGULACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DEL ESTADO, al PODER EJECUTIVO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y a la LEGISLATURA DE LA CIUDAD

AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, en los términos del artículo 28, incs. h) e i), de la Ley 27.442 y del apartado VI del presente Dictamen.

319. Elévese el presente Dictamen al TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA a sus efectos.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Año de la Grandeza Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Dictamen Técnico

Número: RE-2026-96912953-APN-SICA#ANC

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Lunes 5 de Octubre de 2026

Referencia: C.1782 - Dictamen SICA [Art.30 inc. h) Ley 27.442]

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 51 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
Date: 2026.10.05 12:54:49 -03:00

Ana Julia Parente
Secretaría de Instrucción
Secretaría de Instrucción de Conductas Anticompetitivas
Autoridad Nacional de la Competencia

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL
ELECTRONICA - GDE
Date: 2026.10.05 12:54:50 -03:00