



## *Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Buenos Aires, 10 de febrero de 2026

Vistos los autos: “Recurso de hecho deducido por la parte actora en la causa Colegio de Martilleros y Corredores de Comercio de la Provincia de La Pampa y otro c/ Estado Provincial de La Pampa s/ amparo”, para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1º) Que el Colegio de Martilleros y Corredores de Comercio de la Provincia de La Pampa y Horacio Raúl González, corredor de comercio, interpusieron acción de amparo con el objeto de que se declare la inconstitucionalidad de los arts. 1º, 2º, 3º y 4º de la ley 3097 de la Provincia de La Pampa.

Alegaron que las normas provinciales mencionadas vulneran los derechos establecidos en los arts. 14, 14 bis, 17, 31, 33, 75, incs. 12 y 22, y 126 de la Constitución Nacional, y resultan contrarias a los arts. 1255, 1351 y 1354, entre otros, del Código Civil y Comercial de la Nación, en tanto en las locaciones de viviendas prohíben a los corredores inmobiliarios percibir honorarios del locatario cuando este es persona física, y al mismo tiempo establecen un tope para el arancel a cobrar al locador.

2º) Que la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Santa Rosa, Sala 2, confirmó la sentencia de primera instancia que había rechazado la demanda.

El Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de La Pampa, Sala A, declaró inadmisibile el recurso extraordinario provincial deducido por la parte actora porque habría incumplido el requisito de “fundamentación diferenciada”

exigido en la legislación procesal local y, además, no habría refutado todos y cada uno de los argumentos en que se había sustentado la sentencia de la cámara de apelaciones.

Indicó que la causal de la vía impugnativa elegida prevé dos modos de infringir la ley: la violación y la errónea aplicación, pero la actora no había efectuado *“una clara distinción de ambos supuestos, sino que a lo largo de la pieza recursiva utiliza las expresiones de violación y errónea aplicación como si se tratasen de idénticos motivos. Incumple con ello con el requisito de fundamentación diferenciada que exige el recurso extraordinario”*.

Por otra parte, apuntó que el colegio profesional demandante alegó en el recurso que la regulación de las comisiones que corresponden a los martilleros y corredores inmobiliarios le corresponde al Congreso Nacional, citando un fallo de esta Corte Suprema, pero esos argumentos ya habían sido rechazados en la instancia ordinaria y solo revelaban una disconformidad con el modo en que se resolvió el pleito, lo que resultaba insuficiente para la apertura de la vía extraordinaria provincial.

3°) Que contra esta decisión la parte actora interpuso el recurso extraordinario federal, cuya denegación motivó la presente queja.

En el remedio federal plantea, en lo que aquí es relevante, que la sentencia del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de La Pampa resulta descalificable como acto jurisdiccional válido con arreglo a la doctrina de la arbitrariedad, por falta de fundamentación suficiente y omisión de tratamiento de cuestiones conducentes para la solución del pleito.

En ese sentido, aduce que el máximo tribunal provincial declaró la inadmisibilidad del recurso sin sustento en argumentos adecuados al caso,

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

omitiendo resolver el planteo de inconstitucionalidad de la ley local 3097 que su parte había introducido oportunamente y mantenido en todas las instancias del proceso.

4º) Que esta Corte ha dicho que los pronunciamientos por los cuales los más altos tribunales provinciales deciden acerca de los recursos locales que le son llevados a su conocimiento, por versar sustancialmente sobre cuestiones de hecho y de derecho procesal, no son susceptibles de revisión por la vía prevista en el art. 14 de la ley 48; sin embargo también ha señalado que tal circunstancia no es óbice para la apertura del recurso extraordinario cuando media arbitrariedad en la decisión, restringe indebidamente el derecho de defensa y causa un gravamen de insuficiente reparación ulterior (Fallos: [315:356](#); [327:3806](#), voto de los jueces Belluscio y Fayt; [329:3673](#); [346:939](#), entre otros).

5º) Que en el caso la resolución del superior tribunal de justicia local frustró la vía procesal utilizada por el justiciable realizando un examen de los requisitos que debe reunir el recurso con excesivo rigor formal, lesivo de garantías constitucionales (Fallos: [322:702](#); [330:2836](#)). En tal sentido, omitió el tratamiento de las cuestiones relevantes llevadas a su conocimiento, lo que se traduce en una violación de la garantía del debido proceso consagrada en el art. 18 de la Constitución Nacional (Fallos: [317:1133](#); [339:80](#); [342:2236](#), entre otros).

En efecto, el tribunal de la anterior instancia declaró inadmisibile el recurso extraordinario provincial porque habría incumplido el requisito de “fundamentación diferenciada” exigido en la legislación procesal local y, además, no habría refutado debidamente los argumentos en que se había sustentado la sentencia de la cámara de apelaciones. Bajo ese pretexto formal,

evitó dar un tratamiento adecuado al planteo de inconstitucionalidad de los arts. 1º, 2º, 3º y 4º de la ley 3097 que la parte actora mantuvo en todas las instancias.

Máxime si se advierte que, de la compulsa de las actuaciones, resulta que en el recurso extraordinario local la demandante efectuó una crítica precisa de los argumentos que sustentaron la sentencia de segunda instancia y, además, sostuvo el planteo de inconstitucionalidad de los arts. 1º, 2º, 3º y 4º de la ley 3097 expresando suficientes argumentos al respecto, al margen de la solución a la que quepa arribar respecto del fondo del asunto.

En suma, sobre la base de genéricas consideraciones formales, desvinculadas de las circunstancias particulares de la causa, el máximo tribunal provincial ha prescindido de examinar las cuestiones de índole constitucional claramente planteadas.

En tales condiciones, se verifica un menoscabo de la garantía de defensa en juicio que torna la sentencia pasible de descalificación con arreglo a la doctrina de la arbitrariedad.

Por ello, se declara procedente la queja, formalmente admisible el recurso extraordinario interpuesto y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas. Reintégrese el depósito. Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, se dicte nuevo pronunciamiento con arreglo a la presente. Remítase la queja. Notifíquese y cúmplase.



*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

VOTO DEL SEÑOR VICEPRESIDENTE DOCTOR DON CARLOS FERNANDO ROSENKRANTZ

Considerando que:

1°) El Colegio de Martilleros y Corredores de Comercio de la Provincia de La Pampa y Horacio Raúl González, corredor de comercio, interpusieron acción de amparo con el objeto de que se declare la inconstitucionalidad de los arts. 1°, 2°, 3° y 4° de la ley 3097 de la Provincia de La Pampa.

Las normas cuestionadas, básicamente, dispusieron lo siguiente: (i) eximir de pago de aranceles a los locatarios que sean personas físicas en operaciones con destino habitacional; (ii) limitar el monto de las comisiones al 4.5% del monto del contrato de alquiler a cargo del locador en caso de que el locatario sea una persona física (fijó en 2.25 el tope para el resto de los alquileres); (iii) incluir una leyenda en toda publicidad sobre locaciones urbanas con destino habitacional y en los locales de las inmobiliarias informando el monto máximo de la comisión.

En su demanda los actores sostuvieron que las disposiciones citadas afectan el derecho a trabajar y de propiedad de los corredores. También alegan que son contrarias al art. 75, inciso 12 de la Constitución Nacional, en tanto se contraponen con las disposiciones de los arts. 1255, 1346, 1349, 1350 y 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación, que regulan cuestiones vinculadas con honorarios profesionales y aspectos del contrato de corretaje.

2°) La Sala 2 de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Santa Rosa, confirmó la sentencia de primera instancia que había rechazado la demanda.

La parte actora cuestionó esa decisión mediante recurso extraordinario local. Argumentó que la cámara había interpretado en forma incorrecta las disposiciones constitucionales que determinan el reparto de competencias entre la Nación y las provincias. Sostuvo que las normas locales contradicen la regulación sobre comisiones previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación, en especial lo dispuesto en el art. 1351 de dicho código que establece que “si sólo interviene un corredor, todas las partes deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346”. Concretamente, se agravió del fundamento dado en el voto que encabeza la decisión, según la cual la modificación realizada al citado art. 1351 por la ley 27.551 conllevaría un reconocimiento de las facultades provinciales para regular la intervención de un único corredor en las locaciones de inmuebles. Afirmó que las citas realizadas en dicho voto para sustentar la posición contraria a su pretensión solo permitían sostener que la provincia puede regular el ejercicio de la actividad de corredor pero no el contrato de corretaje. Argumentó que resultaba equivocado el alcance que se le otorgó al art. 1355 del Código Civil y Comercial de la Nación en tanto remite a “normas y reglamentos especiales” siempre que no contradigan las disposiciones del mencionado código. Y finalmente alegó que la cámara prescindió de las consideraciones realizadas por esta Corte en el precedente “Diehl” (Fallos: 321:3108).

3º) La Sala A del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de La Pampa declaró inadmisibile el recurso extraordinario provincial deducido por la parte actora por estimar que incumplió el requisito de “fundamentación diferenciada” exigido en la legislación procesal local (art. 261, inciso 1, del

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Código Procesal Civil y Comercial de la Nación) y que, además, no refutó todos y cada uno de los argumentos en que se había sustentado la sentencia de la cámara de apelaciones.

En cuanto al primer punto, indicó que el recurso planteado prevé dos modos de infringir la ley: la violación y la errónea aplicación. Sin embargo, consideró que la actora no había efectuado “una clara distinción de ambos supuestos, sino que a lo largo de la pieza recursiva utiliza las expresiones de violación y errónea aplicación como si se trataran de idénticos motivos. Incumple con ello con el requisito de fundamentación diferenciada que exige el recurso extraordinario”.

Por otra parte, destacó que el recurso insiste en que la regulación de las comisiones que corresponden a los martilleros y corredores inmobiliarios le corresponde al Congreso Nacional, citando un fallo de esta Corte Suprema, pero esos argumentos ya habían sido rechazados en la instancia ordinaria y solo revelaban una disconformidad con el modo en que se resolvió el pleito, lo que resultaba insuficiente para la apertura de la vía extraordinaria provincial.

4º) La parte actora cuestionó la decisión mediante recurso extraordinario federal, cuya denegación motivó la presente queja.

Sostiene que la decisión es arbitraria por falta de fundamentación suficiente y omisión de tratamiento de cuestiones conducentes para la solución del pleito. Cuestiona la omisión de resolver el planteo de inconstitucionalidad de la ley local 3097 que había introducido oportunamente y mantenido en todas las instancias del proceso. Explica que rebatió puntualmente las consideraciones realizadas en los votos que conformaron la mayoría en la sentencia de cámara.

5°) Si bien las cuestiones relativas a la admisibilidad de los recursos locales son privativas de los superiores tribunales de provincia y, en consecuencia, no resultan aptas para habilitar la instancia extraordinaria federal (Fallos: [310:1424](#); [311:100](#); [313:1045](#); [329:4775](#), entre otros), esta regla reconoce entre sus excepciones los casos en los cuales lo resuelto frustra la vía utilizada por el justiciable sin justificación suficiente y con afectación de la garantía de defensa en juicio (Fallos: [317:1133](#), entre muchos otros). La Corte también ha decidido que resulta descalificable la sentencia que omita el análisis y resolución sobre alguna cuestión oportunamente propuesta, siempre que así se afecte de manera sustancial el derecho del impugnante y lo silenciado sea conducente para la adecuada solución de la causa (Fallos: [312:1150](#); [342:1198](#); [344:2858](#), entre otros).

6°) Las causales mencionadas en el punto anterior que habilitan la instancia extraordinaria se verifican en el caso.

En efecto, la afirmación realizada en la sentencia de que la parte actora no cumplió con el requisito de “fundamentación diferenciada” que supuestamente exigiría la legislación local y que no refutó los argumentos de la decisión de cámara, no se condicen con las constancias de la causa principal que se tiene a la vista. De ellas resulta que en el recurso extraordinario local la parte actora efectuó una crítica precisa de los argumentos que sustentaron la sentencia de segunda instancia. Concretamente cuestionó los argumentos dados por la cámara en torno a la incidencia de la modificación del art. 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación introducida por la ley 27.551 luego de la sanción de la normativa local cuestionada, al alcance del art. 1355 del código citado y a la

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

relevancia para este caso del precedente “Diehl” (Fallos: [321:3108](#)). Y, además, mantuvo el planteo de inconstitucionalidad de los arts. 1º, 2º, 3º y 4º de la ley 3097 expresando argumentos suficientes para ser considerados por el tribunal.

Sin embargo, sobre la base de afirmaciones genéricas que no tienen apoyo en el texto de la norma procesal y que se encuentran desvinculadas de las circunstancias particulares de la causa, el máximo tribunal provincial ha prescindido de examinar las cuestiones de índole constitucional planteadas en forma adecuada y que resultaban conducentes para la correcta solución del litigio.

7º) En tales condiciones, media relación directa e inmediata entre lo resuelto y las garantías constitucionales que se invocan como vulneradas (art. 15 de la ley 48), razón por la cual corresponde descalificar el pronunciamiento impugnado con arreglo a la doctrina de esta Corte sobre arbitrariedad de sentencias.

Por ello, se declara procedente la queja, formalmente admisible el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas. Reintégrese el depósito. Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, se dicte nuevo pronunciamiento con arreglo a la presente. Remítase la queja. Notifíquese y cúmplase.

VOTO DEL SEÑOR MINISTRO DOCTOR DON RICARDO LUIS LORENZETTI

Considerando:

Que el infrascripto comparte los considerandos 1° al 4° del voto que encabeza el presente pronunciamiento.

5°) Que tal supuesto se configura en el caso bajo examen pues la resolución del superior tribunal de justicia local frustró la vía recursiva utilizada por el justiciable realizando un examen de los requisitos que debe reunir el recurso con excesivo rigor formal que lesiona garantías constitucionales (Fallos: [322:702](#); [330:2836](#)), y omitiendo, de ese modo, el tratamiento de las cuestiones relevantes llevadas a su conocimiento, lo que se traduce en una violación de la garantía del debido proceso consagrada en el art. 18 de la Constitución Nacional (Fallos: [317:1133](#); [339:80](#); [342:2236](#); [343:341](#), entre otros).

En efecto, el *a quo* declaró inadmisibile el recurso extraordinario provincial porque habría incumplido el requisito de “fundamentación diferenciada” exigido en la legislación procesal local y, además, no habría refutado debidamente los argumentos en que se había sustentado la sentencia de la cámara de apelaciones. Bajo ese pretexto formal, omitió dar un tratamiento adecuado al serio planteo de inconstitucionalidad de los arts. 1°, 2°, 3° y 4° de la ley 3097 que la parte actora mantuvo en todas las instancias.

Máxime si se advierte que, de la compulsas de las actuaciones, resulta que en el recurso extraordinario local la demandante efectuó una crítica precisa de los argumentos que sustentaron la sentencia de segunda instancia y, además, mantuvo el planteo de inconstitucionalidad de los arts. 1°, 2°, 3° y 4° de la ley 3097 expresando argumentos suficientemente sólidos al respecto.



*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

En suma, sobre la base de genéricas consideraciones formales, desvinculadas de las circunstancias particulares de la causa, el máximo tribunal provincial ha prescindido de examinar las cuestiones de índole constitucional claramente planteadas y conducentes para la correcta solución del litigio.

En tales condiciones, se verifica un menoscabo de la garantía de defensa en juicio que torna la sentencia pasible de descalificación con arreglo a la doctrina de la arbitrariedad.

Por ello, se declara procedente la queja, formalmente admisible el recurso extraordinario interpuesto y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas. Reintégrese el depósito. Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, se dicte nuevo pronunciamiento con arreglo a la presente. Remítase la queja. Notifíquese y cúmplase.

Recurso de queja interpuesto por el **Colegio de Martilleros y Corredores de Comercio de la Provincia de La Pampa, parte actora**, representado por el **Dr. Nazarero José María Herlein**, con el patrocinio letrado del **Dr. Federico López Lavoine**.

Tribunal de origen: **Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de La Pampa, Sala A.**

Tribunal que intervino con anterioridad: **Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Santa Rosa, Sala 2.**