



República Argentina  
PROVINCIA DEL CHUBUT  
ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

---

Ref. Expte. 2803/08 STR

**AL SEÑOR**  
**ASESOR GENERAL DE GOBIERNO**  
**DOCTOR PABLO RAUL AGUILERA**

**SU DESPACHO**

Tengo el agrado de dirigirme a Usted en relación a su nota de referencia, por medio de la cual se consulta a esta Asesoría General de Gobierno respecto de la validez de los contratos de locación por un plazo menor que el establecido en la Ley de Locaciones Urbanas.-

La consulta formulada encuentra motivación en los pagos anuales en concepto de comisión que dice, deviene de la suscripción de las respectivas renovaciones o prórrogas.-

Al respecto, debo señalar que el propio art. 2º de la Ley N° 23.091 de Locaciones Urbanas, establece un conjunto de excepciones al plazo mínimo establecido en el primer párrafo del precepto. Concretamente, el inciso e) excluye del mismo a las locaciones en las cuales Estado Nacional o Provincial, los Municipios o Entes Autárquicos sean parte como inquilinos.-

Ergo, los contratos celebrados por plazos menores, resultan ajustados en esos términos a la normativa sustantiva en la materia.-

No obstante, en relación al pago anual en comisiones que refiere por prórrogas, la recomendación que debe formularse desde este servicio jurídico resulta distinta.

Sin emitir opinión en esta instancia sobre el fondo de la cuestión, en relación a la procedencia o no de comisiones por corretaje inmobiliario en operaciones llevadas a cabo por el Estado Provincial; y dirigiéndonos exclusivamente al requerimiento en concreto, sobre la procedencia del pago del mismo en oportunidad de materializar sus renovación, debo señalar que la respuesta debe ser negativa.-

La opinión jurídica es sostenida por la naturaleza misma del contrato. Regulada la actividad en los arts. 88 a 112 del Código de Comercio, modificados por leyes 20.266 y 25.028, y Leyes IV Nro. 4 y 9 (Antes Leyes 3330 y 4546 respectivamente); la normativa prevé que por su actividad el corredor tiene derecho a cobrar una remuneración por los negocios de vinculación de las partes en los que interviene.

El derecho al cobro de la comisión que establece la normativa, nace precisamente por ese hecho, vincular a las partes. Establecida la relación; y percibidos sus estipendios, no puede generarse un nuevo derecho ante la continuación en iguales o distintos términos de la relación contractual.

Es cuanto opino.-

INFORME NRO. ....../2010 AGG.-