



COMUNICADO DE PRENSA n° 21/25

Luxemburgo, 27 de febrero de 2025

Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE y otros

Servicios de intermediación inmobiliaria: el Derecho de la Unión no se opone a que se limite la comisión de las agencias inmobiliarias al 4 % del precio de venta o alquiler

No obstante, esa medida debe ser proporcionada en relación con los objetivos legítimos que persigue

El Tribunal Constitucional esloveno examina la constitucionalidad de la Ley en materia de servicios de intermediación inmobiliaria.

Esta Ley limita la comisión que se aplica por dichos servicios en caso de adquisición, venta o arrendamiento de inmuebles. Por lo que respecta a la adquisición o venta, la comisión no puede superar el 4 % del precio contractual. ¹ En cuanto al arrendamiento, el límite es del 4 % de la cantidad resultante de multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses durante los cuales se arrienda el inmueble. ² Se consideran nulos los contratos de intermediación que vulneren esa limitación.

Al tener dudas acerca de la conformidad de dicha medida con el Derecho de la Unión, ³ el Tribunal Constitucional esloveno ha acudido al Tribunal de Justicia. Sus dudas se refieren a la limitación que se aplica a los servicios de intermediación que tengan por objeto casas unifamiliares, apartamentos o unidades residenciales adquiridos o alquilados por personas físicas.

En su sentencia, el Tribunal de Justicia recuerda que cabe admitir una medida como la establecida por la ley eslovena si: i) no es discriminatoria, ii) está justificada por una razón imperiosa de interés general y iii) es proporcionada.

La limitación de las comisiones no parece ser discriminatoria, ya que se aplica con independencia del domicilio social de la sociedad inmobiliaria interesada.

Por lo que se refiere a la justificación, **la limitación parece apta para promover la accesibilidad a viviendas adecuadas a precios asequibles**, habida cuenta de que el importe de la comisión probablemente se repercuta en el precio de venta o en el alquiler. Esto es especialmente importante con respecto a personas vulnerables —los jóvenes, los estudiantes y las personas de edad avanzada—. Esta medida también puede contribuir a **la protección de los consumidores, ofreciendo mayor transparencia en los precios e impidiendo que se apliquen tarifas excesivas**.

Corresponderá al Tribunal Constitucional esloveno comprobar si la limitación de las comisiones es necesaria para conseguir los objetivos antes mencionados y si no se puede sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado. A este respecto, habrá de examinar, entre otras cosas, si el legislador nacional habría podido instaurar una medida dirigida específicamente a los consumidores vulnerables y si la remuneración por los servicios de intermediación inmobiliaria permite a las sociedades que los prestan cubrir sus gastos y obtener un beneficio razonable.

NOTA: La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia. Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.

El [texto íntegro y, en su caso, el resumen](#) de la sentencia se publican en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento.

Contactos con la prensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

Tiene a su disposición imágenes del pronunciamiento de la sentencia en «[Europe by Satellite](#)» ☎ (+32) 2 2964106.

¡Siga en contacto con nosotros!



¹ Esta limitación no se aplica cuando el valor contractual del inmueble es inferior a 10 000 euros.

² En todo caso, la comisión no puede superar el importe de la renta mensual ni ser inferior a 150 euros.

³ En particular, la [Directiva 2006/123/CE](#) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.