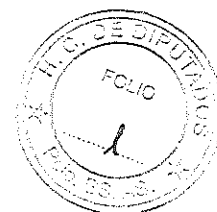




Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2458 /18-19



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1º: La presente ley tiene por objeto garantizar la competencia equilibrada a todos los involucrados en el mercado de alquileres de inmuebles con destino habitacional en la provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 2º: A tal fin, se establece que en los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona humana, no se podrá requerir a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación, ni percibir de ellos mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación o corretaje, ni gastos y/o costos de gestoría, ni gastos u honorarios por administración de dichas locaciones.

ARTÍCULO 3º: Está prohibido cobrar comisiones y/u honorarios superiores al cuatro por ciento (4 %) del monto total del contrato de locación con destino habitacional, y en los casos en los que el locatario sea una persona humana, serán asumidos exclusivamente por el locador.

ARTÍCULO 4º: Está prohibido requerir y/o percibir mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación o corretaje, ni gastos y/o costos de gestoría a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación. La prohibición resulta extensiva a los honorarios por administración de dichas locaciones.

ARTÍCULO 5º: La inobservancia a estas prohibiciones, hará pasible a la persona humana o jurídica interviniente, la primera vez, de una multa igual a diez (10) veces el



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2458 /18-19



equivalente al cuatro por ciento (4 %) del monto total del contrato de marras, y en lo sucesivo ascenderá al doble de la multa inmediatamente anterior que haya abonado el infractor, sin perjuicio de las demás sanciones que pudieren corresponder por aplicación del Código Provincial de Implementación de los Derechos de Consumidores y Usuarios.

El procedimiento para la inspección, comprobación y juzgamiento de estas infracciones se ajustarán a las normas previstas en la Ley 13.133.

ARTÍCULO 6°: Si la Autoridad de Aplicación Ley 13.133 detectara que la persona humana o jurídica interviniente pretendiera disimular comisiones, o adicionales al límite fijado en la presente ley, bajo el rubro de «gastos» u otros conceptos similares no contemplados por la ley 10.973, dentro del contrato de locación de inmuebles con destino habitacional, de forma directa o indirecta, o con imposiciones anexas hacia el locador, sancionará al infractor en el modo previsto en el artículo anterior.

ARTÍCULO 7°: Una vez abonada la multa, el setenta y cinco por ciento (75%) de lo producido en tal concepto será ingresado al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" creado por el artículo 37 de la Ley 14.449, y el veinticinco por ciento (25%) restante será abonado al locatario del referido contrato, excepto que con la infracción se haya perjudicado exclusivamente al locador, en cuyo caso le será abonado al mismo.

ARTÍCULO 8°: La Autoridad de Aplicación Ley 13.133, deberá comunicar al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos, toda actuación que se inicie por las infracciones previstas en la presente ley, con copia de las denuncias efectuadas por consumidores o usuarios, o de las actas de constatación si se iniciaran de oficio. La comunicación se efectuará en todos los casos, a efectos de que el Colegio tome la intervención que le compete en los términos de los artículos 16 u 80 y concordantes de la Ley 10.973.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2458 /18-19



ARTÍCULO 9°: La Autoridad de Aplicación implementará acciones para que todas las personas dispongan de información clara y accesible sobre la normativa nacional y provincial vigente en materia de locaciones de inmueble con destino a vivienda. Los locatarios tienen derecho a recibir orientación y asesoramiento adecuado y gratuito a través de los mecanismos previstos por la Ley 13.133, debiendo garantizarse intervención inmediata en los casos relacionados con inmuebles con destino habitacional.

ARTÍCULO 10°: En todo ofrecimiento publicitario de locación de inmuebles con destino habitacional que se emita vía páginas web, propias o de terceros, y en todos los locales y/u oficinas en los que se preste servicios de corretaje inmobiliario, se hará constar, en la forma que determine la Autoridad de Aplicación, la siguiente leyenda: "Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los locadores será el equivalente al cuatro por ciento (4,00%) del valor total del respectivo contrato. Se encuentra prohibido cobrar a los inquilinos que sean personas humanas, comisiones inmobiliarias y/ u honorarios por cualquier concepto, y gastos de gestión de informes".-

ADECUACIONES NORMATIVAS

ARTÍCULO 11°: Modifíquese el artículo 3 de la ley 13.133 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

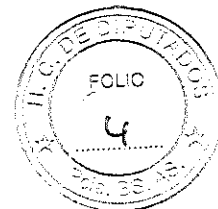
"ARTICULO 3.- La acción gubernamental de protección a los consumidores y usuarios tendrá, dentro del marco constitucional de competencias entre otros, los siguientes objetivos:

- a) Políticas de regulación del mercado en materia de protección a la salud, seguridad y cumplimiento de los standards mínimos de calidad.
- b) Políticas de acceso al consumo.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXpte. D- 2459 /18-19



- c) Programas de educación e información al consumidor y promoción a las organizaciones de consumidores.
- d) Políticas de solución de conflictos y sanción de abusos.
- e) Políticas de control de servicios públicos.
- f) Políticas sobre consumo sustentable.
- g) Políticas para garantizar la competencia equilibrada a todos los involucrados en el mercado de alquileres de inmuebles con destino habitacional.”**

ARTÍCULO 12°: Sustitúyese el apartado e 6) del inciso II- DE LOS CORREDORES del artículo 54 de la ley 10.973 y sus modificatorias, por el siguiente:

“6) Arrendamientos en locaciones urbanas o rurales: En locaciones de inmuebles con destino habitacional, del 2% al 4% a cargo del locador, no pudiéndose cargar al locatario cuando fuere una persona humana, honorarios, ni gastos de gestiones vinculadas al corretaje. En los demás casos de locaciones urbanas o rurales del 1% al 2% a cargo de cada parte sobre el importe del plazo de contrato. En alquileres por temporada: del 1,5 % al 3 % del monto del contrato a cargo de cada parte.”

ARTÍCULO 13: Modifíquese artículo 52 de la ley 10.973 y modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 52°: Son obligaciones de los Martilleros y Corredores Públicos:

a) DE LOS CORREDORES:

1. Llevar los Libros que disponga la legislación de fondo, en los cuales se asentarán las operaciones que se realizan.
2. Expedir los certificados ajustándose estrictamente a las constancias de su libro.
3. Comprobar con exactitud la identidad y capacidad legal de las personas entre quienes trata el negocio.
4. Proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad.
5. Comprobar la existencia de los instrumentos que acrediten el título invocado por el comitente.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



En el caso de tratarse de compraventa, cuando fuesen bienes inmuebles, deberá recabarse la certificación del Registro de la Propiedad sobre la inscripción de dominio de los gravámenes y embargos que reconozcan aquéllos, así como las inhibiciones anotadas a nombre del enajenante. Cuando se tratase de fondos de comercio o bienes muebles, deberán requerir igual certificación del Registro Público de Comercio y del Registro de Créditos Prendarios de la jurisdicción en que se encuentren respectivamente. Tratándose de automotores deberán requerir igual certificación del Registro de la Propiedad Automotor.

En los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona humana, los costos y gastos de gestoría de los informes que se soliciten a organismos oficiales sobre las condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones respecto de la operación mencionada y las partes intervinientes, no podrán ser requeridos a los referidos locatarios.

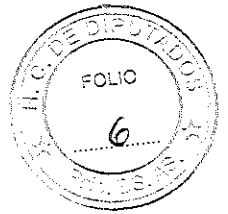
En todos los casos deberá dejarse constancia en el contrato, del número y fecha de expedición de los certificados y situación que surja de los mismos.

6. En las publicaciones y propagandas de loteos que efectúe, sin perjuicio de las demás previsiones contenidas en reglamentaciones de la materia, deberá citarse el número del o de los planos aprobados, poniendo a disposición de los interesados los elementos probatorios necesarios.
7. Cuando se anuncie la pavimentación de calles adyacentes al loteo a venderse, sin perjuicio de las demás previsiones contenidas en las reglamentaciones de la materia, deberá especificarse el tipo de construcción de aquéllas, no pudiendo citarse otros servicios públicos (transporte, provisión de agua, energía eléctrica, teléfono, gas, etc.) cuyo funcionamiento no se realice con autorización oficial y carácter permanente.
8. Cuando se trate de inmuebles a pagarse en cuotas periódicas sucesivas, deberá observarse en lo pertinente lo dispuesto en las Leyes 4.564, 14.005 y sus modificatorias.
9. Convenir por escrito con sus mandantes los honorarios y gastos, las condiciones de venta, la forma de pago de todo cuanto creyera conveniente para el mejor desempeño de su mandato, archivando anualmente los convenios por escrito que a ese respecto tuviera con sus mandantes.
10. Cuando lo exigiere la naturaleza del negocio, guardar secreto profesional riguroso, en todo lo concerniente a las operaciones que se le encarguen.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2458 /18-19

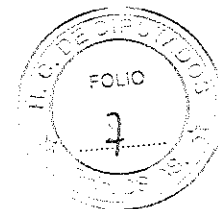


11. Asistir a la entrega de los efectos por ellos vendidos, si alguno de los interesados lo exigiere.
12. Hallarse presente en el momento de firmarse el contrato, al pie del cual certificará que se ha hecho con su intervención, recogiendo un ejemplar que conservará bajo su responsabilidad y que asentará en el Libro de Registros. Los ejemplares de los boletos de compraventa de inmuebles y fondos de comercio, serán archivados anualmente y serán exhibidos ante orden judicial o a requerimiento de las autoridades del Colegio.
13. Conservar los certificados e informes de las cosas o derechos que se vendan con su intervención.
14. Prestar su asistencia profesional como colaborador del Juez en el Servicio de Justicia.
15. Aceptar los nombramientos que les hicieran los tribunales, con arreglo a la Ley, pudiendo excusarse sólo por causa debidamente fundada.
16. Dar aviso al Colegio Departamental de todo cambio de domicilio o traslado de oficina, así como también del cese o reanudación del ejercicio profesional en el plazo fijado por el artículo 10 de la presente Ley.
17. No abandonar la gestión que se les hubiere encomendado.
18. Dar recibo del dinero, título o documento que se les entreguen, conservándolos y devolviéndolos a la terminación de la contratación.
19. Pagar la cuota anual en los plazos que fije la reglamentación o el Consejo Directivo, como así también las demás contribuciones establecidas por la asamblea extraordinaria de colegiados o cuota adicional supletoria que se fijare.
20. Exhibir el libro toda vez que los inspectores del Colegio Departamental lo solicitaren.
21. Abonar en tiempo y forma las obligaciones previsionales establecidas en la Ley de la materia.
22. Hacer constar con toda claridad en cualquier propaganda o publicidad el nombre y apellido, tomo, folio y/o número de Colegiado en el Registro de Matrículas.
23. **Cuando se trate de locación de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona humana el contrato debe ser hecho por escrito. Esta regla se aplica también a sus prórrogas y modificaciones, todo ello de conformidad a lo prescripto en el artículo 1188 del Código Civil y Comercial de la Nación.**
24. **Hacer constar en todo ofrecimiento publicitario de locación de inmuebles con destino habitacional que se emita vía páginas web, propias o de terceros, la si-**



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2458 /18-19



guiente leyenda: *“Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se puede requerir será el equivalente al cuatro por ciento (4,00%) del valor total del respectivo contrato. Se encuentra prohibido cobrar a los inquilinos que sean personas humanas comisiones inmobiliarias y gastos de gestoría de informes”.*

25. Exhibir en todos los locales y/o oficinas en los que se preste servicios de corretaje inmobiliario carteles visibles al público con la siguiente leyenda: *“Se encuentra prohibido cobrar comisiones inmobiliarias y gastos de gestoría de informes a los inquilinos que sean personas humanas. Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los propietarios será el equivalente al cuatro por ciento (4,00%) del valor total del respectivo contrato”.*

ARTÍCULO 14: Incorpórese como inciso m) al artículo 53 de la ley 10.973 y sus modificatorias, el siguiente:

“m) Requerir y/o percibir, mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación o corretaje a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación en los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona humana.

La prohibición resulta extensiva a los honorarios por administración de dichas locaciones.”

ARTÍCULO 15: Modifíquese el artículo 19 de la ley 10.973 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTICULO 19°: Las sanciones disciplinarias que puedan aplicarse a los colegiados son:

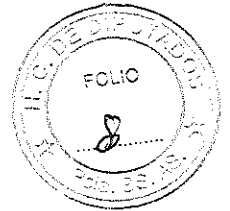
- a) Amonestación escrita.
- b) Multa de hasta veinte (20) cuotas anuales colegiales, vigentes al momento de la sanción.
- c) Suspensión en el ejercicio de la profesión hasta dos (2) años.
- d) Cancelación de la inscripción en el Registro de Matrícula.

El incumplimiento por parte de los colegiados de las obligaciones establecidas en la presente ley, para los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional en los



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2458 /18-19

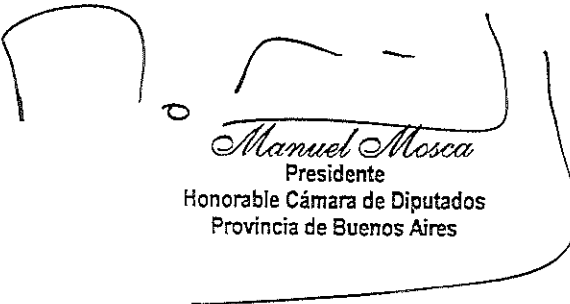


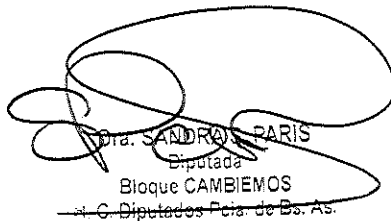
que el locatario sea una persona humana, será considerado una falta grave y por lo tanto, serán aplicables las sanciones establecidas en los incisos b), c) y d) del presente artículo.”

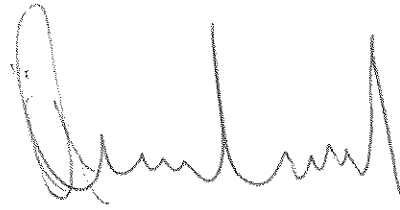
ARTÍCULO 16: La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 17: El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente Ley dentro de los sesenta (60) días contados a partir de su entrada en vigencia.

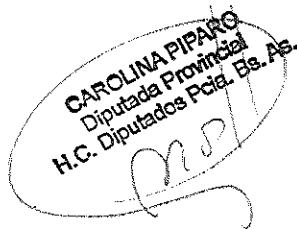
ARTÍCULO 18: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

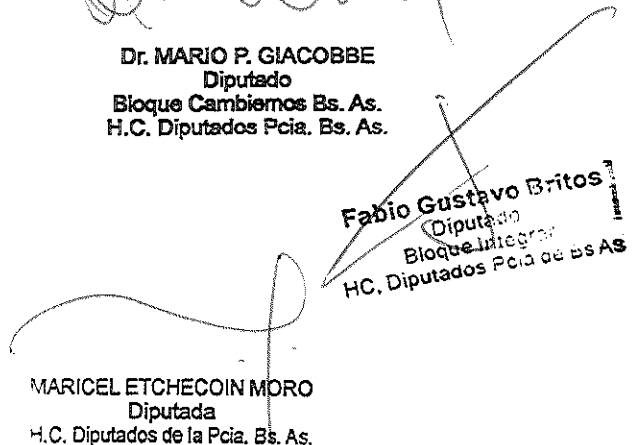

Manuel Mosca
Presidente
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires


Dra. SANDRA PARIS
Diputada
Bloque CAMBIEMOS
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



Dr. MARIO P. GIACOBBE
Diputado
Bloque Cambiemos Bs. As.
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.


CAROLINA PIPARO
Diputada Provincial
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.


Fabio Gustavo Britos
Diputado
Bloque Integrar
HC, Diputados Pcia de Bs As

MARICEL ETCHECOIN MORO
Diputada
H.C. Diputados de la Pcia. Bs. As.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2458 /18-19



FUNDAMENTOS

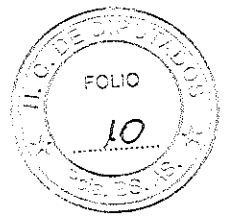
Para acceder a una vivienda digna, un alto porcentaje de familias bonaerenses deben acudir necesariamente al mercado de alquileres, encontrándose en muchas oportunidades expuestos a criterios arbitrarios, a cláusulas abusivas y a la imposición de gastos administrativos. Esto provoca que personas que podrían pagar puntualmente un alquiler, no logren acceder a él.

El presente proyecto tiene por objeto garantizar la competencia equilibrada, a todos los involucrados en el mercado de alquileres de inmuebles con destino habitacional en la provincia de Buenos Aires.

Para ello, y en el marco de las competencias provinciales, se prohíbe expresamente en las locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona humana, requerir y/o percibir, mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación o corretaje a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación. La prohibición se extiende a los honorarios por administración de dichas locaciones. Tampoco podrá requerirse a los inquilinos los costos de gestoría de informes a los organismos oficiales sobre las condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones, respecto del inmueble y de las partes intervinientes en el contrato de locación.

Al hablar de competencia equilibrada, establecemos claramente que el objeto de esta regulación son exclusivamente aquellas locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el inquilino sea una persona humana. El alquiler que contraten una empresa o un banco, por ejemplo, para ser habitado por un ejecutivo o empleado y su grupo familiar, queda librado a las pautas generales vigentes, y en este caso al propietario no podrán exigírle más del 2% por ciento.

Se tutelan especialmente los derechos de los locatarios de inmuebles con destino habitacional, incorporando los conceptos de esta ley dentro de los objetivos de la ley de defensa de consumidores y usuarios, y también habilitándoles la denuncia y el procedimiento previsto por esa norma.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Asimismo, se protegen los derechos del locador o propietario, ya que los corredores inmobiliarios tienen prohibido cobrar comisiones superiores al cuatro por ciento (4 %) del monto total del contrato de locación que involucre a un inmueble con destino habitacional,

La inobservancia a estas prohibiciones (cobrarle algo al inquilino o cobrarle de más al propietario) hará pasible al intermediario, la primera vez, de una multa equivalente al cuatro por ciento (4 %) del monto total del contrato y en lo sucesivo ascenderá al doble de la multa inmediatamente anterior que haya abonado el infractor.

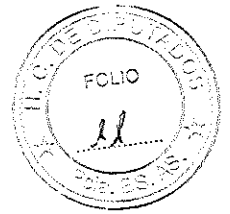
El setenta y cinco por ciento (75%) de cada multa será ingresado al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" creado por la Ley 14.449, y el veinticinco por ciento (25%) restante será abonado al locatario del referido contrato, excepto que con la infracción se haya perjudicado exclusivamente al locador, en cuyo caso le será abonado al mismo.

También se establece que en todo ofrecimiento publicitario de locación de inmuebles con destino habitacional que se emita vía páginas web, propias o de terceros, y en todos los locales y/u oficinas en los que se preste servicios de corretaje inmobiliario, se hará constar, la siguiente leyenda: "Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los locadores será el equivalente al cuatro por ciento (4,00%) del valor total del respectivo contrato. Se encuentra prohibido cobrar a los inquilinos que sean personas humanas, comisiones inmobiliarias y/ u honorarios por cualquier concepto, y gastos de gestoría de informes".-

Se fomentan acciones para que todas las personas dispongan de información clara y accesible sobre la normativa nacional y provincial vigente en materia de locaciones de inmueble con destino a vivienda, y se garantiza a los locatarios orientación y asesoramiento adecuado y gratuito a través de los mecanismos previstos por la ley de defensa al consumidor, debiendo garantizarse intervención inmediata en los casos relacionados con inmuebles con destino habitacional.



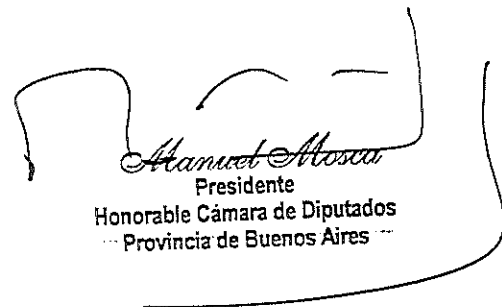
EXPTE. D- 2458 /18-19



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Por último, se incorporan mecanismos para que el Colegio de Martilleros y Corredores pueda tomar conocimiento e imponer infracciones a las personas que ejerzan actos reservados a los corredores públicos sin poseer título o autorización correspondiente.

Por lo expuesto solicito a las diputadas y diputados que acompañen con su voto afirmativo el presente Proyecto de Ley.


Manuel Mosca
Presidente
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires