Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
1
La Plata, BS. AS.

PROYECTO DE LEY

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

L E Y

Artículo 1°: Modifíquese la Sección II, Artículo 54° de la Ley 10.973, la que quedará redactado de la siguiente manera:

"II.- DE LOS CORREDORES:

a) Venta de inmuebles: del 1,5 % al 2% a cargo de cada parte.
b) Venta de inmuebles: del 0,5 % al 2% a cargo del vendedor, exclusivamente en los casos de venta de inmuebles, baldíos o edificados, destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente cuya valuación fiscal no sea superior a dos veces la suma prevista para la exención del impuesto de sellos dispuesto en el artículo 297, apartado 28, inc. a) del Código Fiscal o en el que en el futuro lo reemplace
c) Venta de títulos y acciones con o sin cotización en bolsa, sin incurrir en los supuestos contemplados por la Ley 17.811 de Oferta Pública de Títulos Valores: del 1 % al 1,5 % a cargo de cada parte.
d) Venta de rodados, demoliciones, plantas, mercadería, implementos agrícolas, muebles en general: del 3 % al 6 % a cargo del comprador.
e) Venta de fondos de comercio:

1) A inventario: del 2 % al 4 % a cargo del comprador y del 3 % al 6 % a cargo del vendedor;
2) En block: del 2,5 % al 5 % a cargo de cada parte.
e) Venta de hacienda y aves:

1) Venta de vacunos y lanares en general: del 1 % al 2 % a cargo de cada parte;
2) Venta de porcinos, caprinos, yeguarizos y asnales en general: del 1,5 % al 3 %a cargo de cada parte;
3) Venta de reproductores generales: vacunos, lanares, porcinos, caprinos, yeguarizos y asnales: del 1,5 % al 3 % a cargo de cada parte;
4) Venta de reproductores de pedigreé: del 3% al 6% a cargo de los compradores;
5) Venta de aves: del 2,5% al 5% a cargo de cada parte.

6) Arrendamientos en locaciones urbanas o rurales: del 1% al 2 %, a cargo de cada parte sobre el importe del ***total*** de contrato.

7) En locaciones con destinos vivienda única, familiar y de ocupación permanente, cuyo canon locativo mensual no supere el monto establecido para un (1) Salario Mínimo, Vital y Móvil, los honorarios no podrán superar el 2% y serán a cargo exclusivamente del locador. *En caso de no existir contrato escrito, se tomará como base el importe de dos años de arrendamiento o locación.*

8) Renovación de locaciones con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente: con identidad de objeto y de partes, los honorarios serán como máximo del 1% a cargo del locador.

9) *En alquileres por temporada: los honorarios serán del 1,5 % al 3 % del monto del contrato a cargo de cada parte.*

10) Dinero en hipoteca: del 0,75 % al 1,5 % a cargo de cada parte.

11) Venta de ganado de cualquier tipo a frigoríficos: del 1 % al 2 % de honorarios o aranceles a cargo del vendedor.

12) En todos los casos, el vendedor pagará además los gastos de publicidad previamente convenidos.

Los Martilleros y Corredores Públicos podrán fijar por contrato el monto de sus aranceles y honorarios sin otra sujeción que a esta Ley y a las disposiciones de los Códigos de Fondo; pero el contrato será redactado por escrito bajo pena de nulidad y no admitirá otra prueba de su existencia que la exhibición del documento o la confesión de parte de haber sido firmado.

Las escalas arancelarias serán de observancia obligatoria, tanto en los mínimos como en los máximos previstos."

Artículo 2°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ESLAIMAN RUBÉN
Diputado
Presidente Bloque Frente Renovador
H. C. Diputados Prov. Bs. As.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
Bloque Frente Renovador
H. C. Diputados Pcia. de Bs As.

H. C. DE DIPUTADOS
FOLIO
3
PCIA. BS. AS.

FUNDAMENTOS

La Ley 10.973 que regula el ejercicio de la profesión de martillero y corredor público, fue promulgada el 17 de Octubre del año 1990 mediante el Decreto N° 3998/90.

La presente iniciativa parlamentaria expresa la necesidad de garantizar el derecho constitucional de acceso a la vivienda digna, consagrado además en tratados internacionales con jerarquía constitucional, como también en el Artículo 14° bis de nuestra Constitución Nacional y en el Inciso 7, Articulo 36, de nuestra Constitución Provincial.

Ponemos a consideración de esta honorable casa de leyes una propuesta de modificación a la ley mencionada en el primer párrafo, en lo atinente a los honorarios que deben percibir los profesionales en arrendamientos en locaciones cuyo destino sea de vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Teniendo en cuenta que este tema no es nuevo y que distintos legisladores han impulsado proyectos en este sentido, nos permitimos proponer algo distinto y que pensamos puede solucionar en parte esta problemática.

El eje de la cuestión es garantizar el derecho a la vivienda, en este caso de aquellos bonaerenses que por diversas cuestiones se ven obligados a alquilar los inmuebles destinados como vivienda familiar.

En el proyecto buscamos como primera medida defender al locatario, planteando un principio de equidad entre las partes locador-locatario.

Más allá de las partes mencionadas en el párrafo anterior, lo que nos preocupa es la falta de regulación y control que hay en el mercado de alquileres, tanto así que el cobro abusivo, arbitrario y los gastos administrativos injustificables, son las principales quejas de todos los bonaerenses que deben alquilar.

En un principio consideramos que hay que plantear una legislación que garantice una competencia equilibrada. Es por eso que analizando las iniciativas parlamentarias que actualmente tramitan en esta legislatura, buscamos una opción que ampare las exigencias de todas las partes y sobre todo que en definitiva beneficien al locatario.

Consideramos que el porcentaje de honorarios que perciban los profesionales en casos de viviendas únicas familiares y de ocupación permanente, no pueden superar el 2% y más aún, en arrendamientos cuyo canon locativo

mensual no supere el monto establecido para un Salario Mínimo, Vital y Móvil, el porcentaje antes mencionado será afrontado en su totalidad por el locador.

Establecer la actualización en base al equivalente a un Salario Mínimo, Vital y Móvil garantizará que la ley nunca quedará desactualizada, por el contrario se amoldará continuamente al salario y al poder adquisitivo de los bonaerenses que por diversas cuestiones tiene que alquilar su vivienda familiar.

El gobierno nacional ha establecido a partir del mes de Julio de este año el valor del Salario Mínimo, Vital y Móvil en $10.000.

Asimismo pretendemos incorporar un inciso que explícitamente establezca el porcentaje en concepto de honorarios que deberá percibir el profesional en aquellos contratos que sean renovaciones en las que participen las mismas partes, sobre un mismo inmueble, estableciendo el mismo en el 1% a cargo del locador.

Lo expresado en el punto anterior no es ni más ni menos que lo que creemos corresponde. En una renovación donde las partes no cambian como tampoco el inmueble, es innecesario e inexplicable los requisitos y gastos que debe afrontar el inquilino.

Analizando las distintas iniciativas en tratamiento en esta casa de leyes con respecto a esta temática, lo que cabe destacar es que planteamos otra opción buscando un principio de solución equilibrado, sobre todo en busca de que ningún valor expresado bajo cualquier concepto sea trasladado al valor del alquiler y por consiguiente sea una carga más para el inquilino.

Cabe destacar que distintas asociaciones y federaciones vienen realizando estudios de caso en representación y defensa de los inquilinos. No entraremos en detalles de los números pero se estima que aproximadamente el 20% de los bonaerenses alquilan sus viviendas, números que reflejan la necesidad de brindar soluciones en materia habitacional de manera urgente.

Claramente esta iniciativa no es la solución habitacional para los bonaerenses, quienes ojala pronto puedan dejar de ser inquilinos y todos puedan terminar siendo propietarios de sus viviendas, mientras tanto debemos abordar la problemática de los inquilinos y es por eso que proponemos lo establecido en el presente proyecto de Ley.

Cabe destacar que mis colegas me han honrado hace dos periodos nombrándome Presidente de la Comisión de Asociaciones, Federaciones y Colegios Profesionales de esta casa de leyes. En este sentido, hemos tomado la

decisión de abordar esta cuestión desde la presidencia, tal es así que hemos recibido a todas las partes interesadas y luego de escuchar a todos decidimos redactar un proyecto de Ley que pueda contribuir a una rápida armonización en materia de garantizar el derecho de acceso a la vivienda.

Por todo lo expuesto, es que solicito a los señores Diputados acompañen con su voto favorable el siguiente proyecto.

ESLAIMAN RUBÉN
Diputado
Presidente Bloque Frente Renovador
H. C. Diputados Prov. Bs. As.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
Bloque Frente Renovador
H. C. Diputados Pcia. de Bs As.