

*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

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


ARTICULO 1º. Modifíquese el apartado 6, inciso e, sección segunda, Artículo 54 de la Ley 10973, y modificatorias, que quedará redactado según el siguiente texto: “6) Arrendamiento en locaciones urbanas y rurales: en locaciones con destino habitacional se cobrará en concepto de honorarios hasta un 4% a cargo del locador, sobre el monto total del primer año de contrato. En caso de no existir contrato por escrito, no podrá cobrarse honorarios a ninguna de las partes. En alquileres por temporada podrá cobrarse hasta el 2% del monto total del contrato a cargo exclusivamente del locador”.

ARTICULO 2º. Incorpórese el artículo 52, apartado a), Inciso 23 de la Ley 10973, y sus modificatorias, que quedará redactado de la siguiente forma:

“Será de carácter obligatorio exponer en forma visible en el espacio de trabajo y atención a clientes de los corredores y martilleros profesionales, como así en sus páginas web, el texto del apartado 6, inciso e, sección segunda, del Artículo 54 de la Ley N° 10973”, y el Artículo 50, inciso c), de la Ley Impositiva 2020.

ARTICULO 3º. Para el caso de locaciones con destino a vivienda única, de ocupación permanente, la solicitud de dominio en el Registro de la Propiedad será sin costo para los futuros locatarios que lo soliciten.

ARTICULO 4º. Comuníquese al Poder Ejecutivo.


Lic. GUILLERMO ESCUDERO
Diputado Provincial
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

Marco Normativo Nacional

El presente proyecto se enmarca dentro de La Constitución Nacional Argentina, la que establece en su artículo 14 bis; que El Estado debe otorgar (...) "el acceso a una vivienda digna" y que "los principios, garantías y derechos reconocidos en los anteriores artículos, no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio" (artículo 28 de La CN).

Dentro de este marco, la Ley Nacional de Alquileres 27.551 que reformó el Código Civil y Comercial de la Nación establece en su Art. 12. Que se sustituya el artículo 1.351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.351: Intervención de uno o de varios corredores. Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.

Esta misma ley establece en su Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.



Y en su Artículo 14: Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIOTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Marco Normativo Provincial

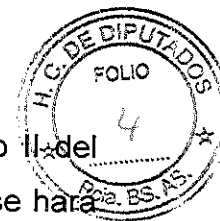
En la Provincia de Buenos Aires, la Ley de Corredores y Martilleros N°14.085 que modificó en distintos artículos a Ley N°10.973 establece lo siguiente:

Artículo 54°.- Los honorarios que percibirán los Martilleros y Corredores Públicos por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala arancelaria:

SECCION II- DE LOS CORREDORES: Inciso e), Apartado 6), Arrendamientos en locaciones urbanas o rurales: del 1% al 2 %, a cargo de cada parte sobre el importe del plazo de contrato, pudiendo asumir una de las partes, la totalidad del pago de los honorarios.

En caso de no existir contrato escrito, se tomará como base el importe de dos años de arrendamiento o locación. En alquileres por temporada: del 1,5 % al 3 % del monto del contrato a cargo de cada parte.

En cuanto al cobro de sellos la Provincia de Buenos Aires establece en la, Ley impositiva 2020 -Título IV -Impuesto de Sellos, lo siguiente:



Artículo 50: El impuesto de Sellos establecido en el Título IV del Libro II del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, se hará efectivo de acuerdo con las alícuotas que se fijan a continuación:

A) Actos y contratos en general:

c) Por la locación o sublocación de inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, cuya valuación fiscal no supere \$1.731.600, cero por ciento (0 o/o).

d) Por la locación o sublocación de inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente cuya valuación fiscal supere \$1.731.600, el cinco por mil (5 o/oo).

e) Por la locación o sublocación de inmuebles destinados total o parcialmente al desarrollo de actividades de agricultura y/o ganadería cuyos locatarios no sean personas humanas y/o sucesiones indivisas, quince por mil (15 o/oo).

Las leyes tienen como objetivo equiparar en forma justa la desigualdad entre partes. Es dentro de este marco nacional y contextualizado a nivel provincial que cobra sentido este Proyecto de Ley para dar luz a aquellos artículos de la Ley 10.973 y sus modificatorias. Por lo tanto consideramos la viabilidad del mismo como imprescindible para salvaguardar los derechos de un sector de la población como ser el de los inquilinos e inquilinas donde no se genere vacío interpretativo alguno que perjudique en la práctica y acción a la parte más débil (inquilino/a). Al respecto resulta fundamental la modificación del art. 54, segunda sección, inciso e), apartado 6). Y para ello, el presente proyecto deberá tener en cuenta el art.1346, refiriendo a "protesta expresa" de una de las partes, para proteger los derechos del más vulnerable (inquilinos/as) en cuanto al pago de honorarios del interviniente matriculado, quien fuera solicitado por la otra parte (propietarios/as) sin previo acuerdo al pago del arancelamiento del interviniente. Por lo tanto, no debe ser el sector mencionado anteriormente (inquilinos/as) quien tenga por obligación cargar con el total del pago de los aranceles del intermediario; como así también dicho artículo debe con claridad enfatizar y plasmar expresamente que el único importe que se puede tomar para celebrar el contrato y cobrar honorarios es sobre el primer año del mismo, por ser el único cierto, los otros quedan sujetos a los ajustes de los años siguientes y del cual no se posee valor



alguno porque deberán efectuarse con un índice conformado en partes iguales por la variación mensual del índice al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina, y cabe aclarar que este dato no estará disponible al momento de firmar el contrato entre partes.

Para que la nueva Ley Nacional 27.551 en su art.14 (Ajustes), art.1351 (Intervención de uno o varios corredores) y el art. 1198 (Plazo mínimo) cobre sentido en su objetivo principal (equiparar en forma justa la desigualdad entre partes), la Ley 10973 debe ajustarse al marco normativo nacional (Ley 27.551), para que el Estado cumpla con proteger como lo establece la CN en su artículo 28, el derecho básico de acceso a una vivienda digna, normado en el artículo 14 bis de la misma CN.


Por último, resulta de suma importancia al respecto, agregar artículos que establezcan y potencien la defensa y protección de los derechos adquiridos (y aquellos por adquirir) como ser, incorporar a la Ley 10.973 y sus modificatorias el artículo 3º del presente Proyecto, referido a las locaciones con destino habitacional (vivienda única) de ocupación permanente, que la solicitud de dominio en el Registro de la Propiedad, sea sin costo alguno para los futuros locatarios que lo soliciten.

Siguiendo la misma línea es fundamental incorporar al artículo 52, apartado a), de la Ley 10.973 y sus modificatorias, el inciso 23) para dejar plasmado y expresado a lo largo y ancho de toda la Provincia de Buenos Aires, que las distintas jurisdicciones acoplen a salvaguardar los derechos de la parte más débil comprendida ésta, tanto por inquilinos e inquilinas que arrenden en las zonas urbanas como aquellos que arrenden en zonas rurales, a través de carácter obligatorio exponiendo en forma visible en los espacios de trabajo y atención al cliente de los corredores y martilleros profesionales, como así también en sus páginas web, todo cambio producido en las normativas vigentes y aquellas que puedan llegar a producirse en el futuro, actualizando permanentemente todo lo que tenga que ver con los derechos de sus clientes (inquilinos/as), acompañando y fortaleciendo así la unificación de ordenanzas locales. En este sentido cabe agregar, la exposición de la ley impositiva 2020, la cual establece en su artículo 50, inciso c) que para la locación o sublocación de inmuebles destinados a



vivienda única, familiar y de ocupación permanente, cuya valuación fiscal no supere \$1.731.600, el impuesto al sello será de, cero por ciento (0 o/o) al inciso 23), apartado a) del art.52, de la Ley 10.973 y modificatorias.

El contexto Provincial nos muestra que todos éstos (Inquilinos e Inquilinas) contribuyen a la economía de la Provincia y por ello, es imprescindible que las leyes Provinciales interaccionen dentro del marco normativo nacional para proteger a este sector.


Gc. GUILLERMO ESCUDERO
Diputado Provincial
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



Hago constar que el presente proyecto ha sido remitido desde el correo oficial del Diputado/a autor/a del mismo de acuerdo a lo establecido en Resolución de Presidencia N° 1448/2020.-

CONSTE.-

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Diego Pedro Gustavo".

DIEGO PEDRO GUSTAVO
Director de Mesa de Entradas
Salidas y Archivos
H. C. de Diputados Pcia. Bs. As.