H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 1 Pcia. BS. AS.

*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;

*Ley:*

**ARTÍCULO 1°**: Modifíquese el artículo 22° de la Ley N° 10.973 *"EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE MARTILLEROS. DEROGA LA LEY 7021 Y EL DEC-LEY 9126/78(COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS)" -Texto actualizado con las modificaciones introducidas por las leyes 12.008, 12.125, 13.068, 13.139 y 14085.-*, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"***Artículo 22°.-*** *La acción disciplinaria puede iniciarse por denuncia del agraviado, de los colegiados, por simple comunicación de los Magistrados, por denuncia de reparticiones administrativas, por el Consejo Directivo* ***por el Defensor del Pueblo de la provincia de Buenos Aires y de toda Asociación Civil con objeto social en la defensa de los derechos de los consumidores e inquilinos, regularmente constituida en el ámbito de la provincia de Buenos Aires por ante autoridad competente.***

*Para el caso de denuncias de particulares y/o colegiados, previo a todo otro trámite, deberá requerirse la ratificación de la denuncia.*

*El Consejo Directivo requerirá explicaciones al denunciado y decidirá mediante resolución fundada e inapelable, si existe o no razón para la formación de causa disciplinaria.*

*Si se resolviere la formación de causa disciplinaria, se pasarán las actuaciones al Tribunal de Disciplina, el que dará conocimiento de las mismas a las partes, emplazándolas para que presenten pruebas y defensas dentro de los quince (15) días hábiles.*

FABIO GUSTAVO BRITOS
Diputado
Bloque 17 de Noviembre
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

*Producida aquélla, el Tribunal de Disciplina resolverá sin más trámite, dentro del plazo que determine la reglamentación, comunicando su resolución al Consejo Directivo para su cumplimiento y anotación en el legajo personal del colegiado.*

*La resolución del Tribunal de Disciplina será siempre fundada.*

**ARTÍCULO 2°**: Modifíquese el artículo 54° de la Ley N° 10.973 *"EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE MARTILLEROS. DEROGA LA LEY 7021 Y EL DEC-LEY 9126/78(COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS)" -Texto actualizado con las modificaciones introducidas por las leyes 12.008, 12.125, 13.068, 13.139 y 14085.-*, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**CAPITULO IV.**

**DE LOS ARANCELES**

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

*II.- DE LOS CORREDORES:*

*a) Venta de inmuebles: del 1,5 % al 3% a cargo de cada parte.*

*b) 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.*

*c) Venta de rodados, demoliciones, plantas, mercadería, implementos agrícolas, muebles en general: del 3 % al 6 % a cargo del comprador.*

*d) 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;*

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 3 Pcia. Bs. As.

*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.*

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

***A efectos de la determinación del importe total del arancel prescripto, fíjese como medida de valor de referencia el importe equivalente al primer año de alquiler contractual.***

En alquileres por temporada: del 1,5 % al 3 % del monto del contrato a cargo de cada parte.

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

*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.*

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
4
Pcia. BS. AS.



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

**ARTÍCULO 3°:** ***Reglamentación.*** El Poder Ejecutivo procederá a la reglamentación de la presente dentro de los sesenta (60) días contados a partir de su promulgación.

**ARTÍCULO 4°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
5
PCIA. BS. AS.



**FUNDAMENTOS:**

Sr. Presidente:

La crónica crisis habitacional que padece nuestra provincia, los altos costos que demanda la construcción y el progresivo incremento del precio de los inmuebles, en particular los destinados a vivienda, han motivado un constante aumento de la demanda de inmuebles para alquilar, en especial en los centros urbanos. Tal aumento constante de la demanda ha dado lugar a severas distorsiones que es necesario reparar mediante la sanción de reformas que por este medio proponemos.

El aumento de los precios de locación de inmuebles urbanos con destino a vivienda, ha sido constante en los últimos años. La particularidad de tales aumentos es que, habida cuenta de las características antes señaladas, en general han superado los elevados indices de inflación producidos. Idéntica situación se verifica en el costo de las expensas, en cuya determinación el inquilino no tiene injerencia.

Es importante destacar que los costos de un alquiler ocupan alrededor del 50% de los ingresos totales de un hogar. Si a esa situación se suma el coste de los servicios básicos esenciales, con aumentos desmesurados durante los últimos años, y el nivel de los salarios que ni siquiera se acerca al de la inflación, es evidente la conclusión de que la problemática habitacional, si no se toman medidas paliativas, sólo tenderá a agudizarse en el futuro. Sin más ello indica que el acceso a la vivienda propia se redujo considerablemente en las últimas décadas.

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 6 PCIA. BS. AS.

Se plantea entonces la necesidad de articular políticas tendientes a paliar el déficit descripto, en pro de la protección del derecho constitucional al acceso a la vivienda digna del cual gozan todos los habitantes de la provincia, pero particularmente respecto de los sectores medios y de bajos ingresos, donde con mayor grado es dable observar la falta de concreción de la manda legal constitucional, lo que se traduce en omisión del Estado en oportunidad de garantizar derechos constitucionales reconocidos. Entonces, la consecuencia de la ausencia del Estado en un sector golpeado por la crisis económica, se traduce en la práctica en una enorme dificultad económica que atraviesa el sector representado por los inquilinos para acceder a una vivienda digna.

Ante la indeseada coyuntura despripta, a modo de paliativo de cara a la consecuente situación de déficit habitacional, resulta fundamental la adopción de medidas que tiendan a eliminar distorsiones concretas, y tal sentido es el que impregna el presente proyecto.

En concreto, la presente iniciativa tiene por fin mejorar la situación habitacional de aquellos habitantes de provincia de Buenos Aires que no poseen casa propia y se ven obligados a alquilar una vivienda.

Es de importancia reiterar y remarcar que en la provincia de Buenos Aires los costos para poder concretar una locación inmobiliaria y así acceder a una vivienda se han incrementado año a año. El contrato, que generalmente se realiza a través de agentes inmobiliarios, implica erogaciones de tiempo y de dinero que dejan estupefacto al más experimentado inquilino. Así, Acceder al uso y goce de una propiedad trae aparejado un número incierto de

H. C. DE DIPUTADOS FOLIO 7 PCIA. BS. AS.

obligaciones que varían, en cantidad y contenido, de acuerdo a la manera de trabajar que tiene cada inmobiliaria: El valor de un mes (o dos) del monto de alquiler mensual por adelantado -así se desprende de los usos y costumbres de la práctica inmobiliaria-; un depósitos exigencias asimilable, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler conforme lo determina el artículo 2° de la nueva ley de alquileres N° 27.551, el que funciona como una especie de garantía por si el inquilino no deja "en las mismas condiciones que le fue entregado el inmueble"; Timbrado del contrato que implica desembolsar un porcentaje (1,2%) del total del contrato que siempre es abonado por el locatario; honorarios del agente inmobiliario que deberían abarcar hasta el 4% del total del valor del contrato pero que en ocasiones es un poquito más(o no) y -como no podía ser de otra manera- son siempre abonados en su totalidad por el inquilino a pesar de que la ley da la opción de ser abonados mitad y mitad por el locador y el locatario.

Consideración aparte y que amerita acentuarse, y que no hace a los fines del presente, pero que empeora la situación del inquilino, seria analizar la naturaleza jurídica del contrato de locación para vivienda familiar que, en la mayoría de los casos, con cláusulas abusivas e incluso en ocasiones fuera del marco legal dejan al locatario en una clara posición de inferioridad obligacional respecto del locador.

En suma, cada vez son más los instrumentos que se exigen a modo de garantía de las obligaciones derivadas del contrato de locación -recibos de sueldo, títulos de propiedades radicadas en la Provincia de Buenos Aires,

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 8 PCIA. BS. AS.

entro otros-, y lo cierto es que la mayoría de las personas que acceden a la vivienda a través de la locación, se encuentran en una situación por demás desventajosa, ya que no tienen la posibilidad de ofrecer todos los instrumentos exigidos, y todo ello sin perjuicio de la nueva regulación inmobiliaria que se desprende de las prescripciones de la ley N° 27.551, que en concreto prescribe en favor de la parte más desventajosa, es decir el inquilino, la posibilidad de proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías: a) Título de propiedad inmueble; b) Aval bancario; c) Seguro de caución; d) Garantía de fianza o fiador solidario; o e) Garantía personal del locatario -art. 13°-; manda legal que en la práctica parece no tener vigencia, ello por cuanto el sistema inmobiliario sigue fijando las reglas de juego e imponiendo condiciones por encima del orden público dispuesto por ley.

Por lo dicho, sumado al contexto económico fuertemente inflacionario que hace caer el poder adquisitivo salarial, el difícil acceso al crédito y a la posibilidad de llegar a la vivienda propia, creemos que es necesario avanzar en medidas que alivianen la carga económica que implica alquilar una vivienda.

Consecuente con el fin de la presente iniciativa legislativa, se pretende en virtud de la misma, que los locatarios abonen la mitad de los gastos fijados en conceptos de honorarios en virtud de la aplicación de la correspondiente y competente ley arancelaria Ley N° 10.973 "EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE MARTILLEROS. DEROGA LA LEY 7021 Y EL DEC-LEY 9126/78(COLEGIO DE MARTILLEROS Y CORREDORES PUBLICOS)", proponiéndose su modificación parcial, de modo lograrse su redacción original, esto pues,

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 9 Pcia. BS. AS.

implica la eliminación de la potestad de asumir una de las partes, la totalidad del pago de los honorarios, cláusula que en la práctica inmobiliaria se torna en una atribución e imposición por parte del agente inmobiliario en connivencia con el titular propietario del inmueble, en detrimento de la parte desventajosa, el inquilino/locatario. Se logra con la mentada pretensión, igualdad de condiciones y contrataciones respecto de las partes en materia de compartimiento de gastos, esto es 50% de absorción de gastos para cada parte en concepto de comisión inmobiliaria por la intermediación del agente inmobiliario.

Por último, y en el mismo sentido de evitar una discrecionalidad arbitraria frente al vacío legal que se genera fruto devenida de la falta de fijación de valor de referencia en nuestra ley vigente, sobre el cual debería determinarse el monto final que conforma el arancel prescripto por ley 10.973, y esto implica sin más el aval de facto de los agentes inmobiliarios a los fines de determinar arbitrariamente la medida de referencia frente a la parte desprotegida que representa todo inquilino, se propone fijar reglas claras a todos sus efectos, brindando herramientas protectorias en favor de estos. En concreto, a los efectos de la determinación del importe total del arancel prescripto, se propone fijar como medida de valor de referencia el importe equivalente al primer año de alquiler contractual, evitando entonces cualquier tipo de maniobra tendiente a fijar todo otro valor de referencia arbitrario e ilegal.

Por todo lo expuesto, y a fin de dar una respuesta y facilitar el acceso a la vivienda digna, tal

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
10
Pcia. Bs. As.

como lo establece el artículo 14° bis de nuestra Carta Magna, a través de políticas públicas e integrales que alcancen a todos los habitantes de la Provincia de Buenos Aires; es que solicito a mis pares de la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, me acompañen con su voto positivo en la aprobación del presente proyecto de ley.

FABIO GUSTAVO BRITOS
Diputado
Bloque 17 de Noviembre
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.