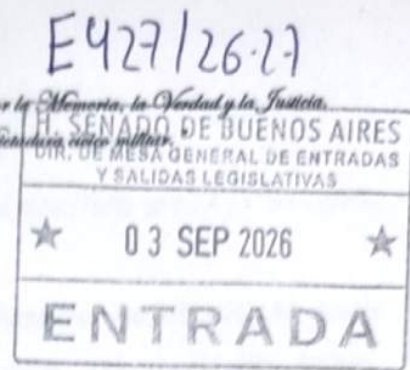




PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de Ley.

ARTÍCULO 1º. Incorpórase como inciso 23) apartado a) del artículo 52 de la Ley 10.973 y sus modificatorias, el siguiente:

"23) Exhibir 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 último párrafo del inciso 6), apartado II del Artículo 54 de la Ley 10.973 y sus modificatorias."

ARTÍCULO 2º. Incorpórase como inciso m) del artículo 53 de la Ley 10.973 y sus modificatorias, el siguiente:

"m) Requerir o percibir de locatarios, sublocatarios o continuadores de locaciones de inmuebles con destino habitacional, cuando se trate de personas humanas, comisiones, honorarios, gastos de administración, gestoría o cualquier otro concepto derivado de la intermediación o corretaje inmobiliario."

ARTÍCULO 3º. Modifícase el inciso 6 del apartado II del artículo 54, el que queda redactado de la siguiente manera:

"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



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia,
A 50 años de la última Dictadura cívico militar."

alquileres por temporada: del 1.5% al 3% del monto del contrato a cargo de cada parte.

En los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional para personas humanas, los honorarios, estipulados entre 2% y el 4% sobre importe del plazo del contrato, estarán a cargo del locador exclusivamente."

ARTÍCULO 4°. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Martínez María Rosa
SENADORA
Unión por la Patria
H. Senado de Buenos Aires

Senadora Mónica Macha

CLARK LAURA
Senadora
Unión por la Patria
H. Senado de la Pcia. de Buenos Aires



FUNDAMENTOS

El presente Proyecto de Ley tiene por objeto introducir sencillas modificaciones en la Ley 10.973, que regula el ejercicio profesional de los martilleros y corredores públicos en el territorio de nuestra Provincia, a fin establecer un reparo legal para las personas que alquilan viviendas con destino habitacional, respecto de los honorarios que, en la generalidad de las veces, se ven obligadas a abonar.

El marco normativo actual deja librado al mercado inmobiliario el pago de los honorarios de los profesionales martilleros y/o corredores públicos intervinientes en una operación de alquiler de vivienda, lo que provoca que en la práctica que sean las personas inquilinas las que terminan abonando los mismos en casi todos los casos.

Lo que ocurre de hecho es que las personas que alquilan inmuebles con destino habitacional, que evidentemente son la parte más débil del contrato, no cuentan con otra opción que pagar honorarios por un servicio que no contrataron y que en realidad contrató la parte locadora, propietaria de la vivienda objeto de la locación.

La situación descripta, que a todas luces no resulta razonable, es la que pretende remediarse mediante el texto legal modificadorio que ponemos a consideración.

En efecto, la normativa regulatoria que proponemos impide expresamente requerir o percibir honorarios a las personas humanas inquilinas de inmuebles con destino habitacional; establece que en los contratos de locación de viviendas con destino habitacional los honorarios están a cargo exclusivamente de la parte locadora y obliga la colocación, en los locales comerciales y páginas web, de carteles indicando los casos en los que los honorarios están a cargo exclusivamente de la locadora.

La propuesta que estamos haciendo es de tenor similar a legislación que ya existe y viene aplicándose con éxito en otras jurisdicciones del país, como la Provincia de La Pampa, la Provincia de Río Negro y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Teniendo en cuenta los datos proporcionados por el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2022, podemos estimar que en la Provincia de Buenos Aires existen cerca de 3 millones de viviendas con destino habitacional en alquiler, lo que nos indica la magnitud del universo de familias que deben alquilar por carecer de vivienda propia.

Según la estadística proporcionada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), el 71% de las personas propietarias de vivienda cuenta sólo con una, la que habitan. Por otro lado, el 16% de las personas propietarias tienen dos viviendas y el 11% son dueñas de tres o más propiedades. Tales datos permiten dimensionar las características del mercado inmobiliario en nuestra Provincia, en particular respecto al estado de situación que enfrentan quienes deben alquilar una propiedad donde vivir.

En cuanto al contexto socioeconómico y jurídico en el que se desenvuelven las personas que alquilan viviendas con destino habitacional, podemos decir, tal como revelan algunos estudios efectuados (tanto nacionales como regionales), que luego de la derogación de la Ley de alquileres, a pesar del incremento de la oferta de propiedades en alquiler, los precios crecieron a un ritmo superior al de la inflación y al de los salarios. Si a lo dicho se adiciona el costo cada vez más relevante de la tarifa de los servicios públicos y la crisis de empleo, comercio y producción que reflejan todas las estadísticas, nos encontramos con un panorama muy adverso, que tiende a complicarse cada vez más, para quienes no cuentan con casa propia.

En definitiva, consideramos que el instrumento legal que estamos poniendo a consideración de esta Legislatura va a permitir reparar prácticas del mercado inmobiliario que no resultan razonables y que generan una marcada inequidad con relación a personas que carecen de vivienda propia.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

*"2026 - Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia,
A 60 años de la última Dictadura cívico militar."*

Por los argumentos hasta aquí desarrollados, solicitamos a las Legisladoras y a los Legisladores que integran esta Honorable Legislatura, que acompañen con su voto a la iniciativa que por este medio estamos impulsando.

Martínez María Rosa
SENADORA
Unión por la Patria
H. Senado de Buenos Aires

Senadora Mónica Macha

CLARK LAURA
Senadora
Unión por la Patria
H. Senado de la Pcia. de Buenos Aires