PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1º. La Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires solicita al poder ejecutivo que, por intermedio de los organismos que correspondan y dentro de los 30 días de recibida la presente, informe sobre los siguientes puntos referidos a las políticas de alquiler de vivienda y al accionar de los corredores inmobiliarios en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

a. Detalle las políticas desarrolladas para ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a los alquileres de vivienda, según las obligaciones del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) establecidas en el artículo 4, inciso "i" de la Ley 1251. Adjunte documentación respaldatoria.

b. Detalle los controles llevados a cabo por el IVC sobre el accionar del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA), según lo establecido en el artículo 4, inciso "i" de la Ley 1251. Adjunte documentación respaldatoria.

c. Detalle las formas en las cuales el IVC ha generado canales para brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos en materia de alquileres de vivienda, según establecido en el artículo 4, inciso "i" de la Ley 1251. Adjunte documentación respaldatoria.

d. Detalle la cantidad de consultas y/o denuncias recibidas a través del trámite "denuncia por incumplimiento de Ley 5859/2017", disponible en la página web del IVC[1], relacionadas al incumplimiento de las leyes que regulan los aspectos vinculados a los alquileres de vivienda en la ciudad. Adjunte documentación respaldatoria.

e. Indique cuáles fueron las inmobiliarias y los corredores inmobiliarios denunciados a través del trámite "denuncia por incumplimiento de Ley 5859/2017", disponible en la página web del IVC. Detalle los tipos de pruebas presentadas y los motivos de las denuncias. Adjunte documentación respaldatoria.

f. Detalle cuáles son los procedimientos administrativos que se realizan una vez recibida las denuncias. Y especifique cuántas denuncias corresponden a cada tipo y los motivos más frecuentes. Adjunte documentación respaldatoria.

g. Detalle si ha recibido consultas y/o denuncias sobre ocasiones en las que se haya requerido a inquilinos/as el pago de comisiones inmobiliarias y/u honorarios, o se hayan cobrado comisiones por encima del tope establecido por ley (4,15%), según lo establecido en el artículo 11, inciso 2 de la Ley 2340. Adjunte documentación respaldatoria.

[1] Denuncia por incumplimiento de Ley 5859/2017. La Ley le prohíbe a las inmobiliarias de CABA cobrar a los inquilinos comisión y honorarios, como así también el cobro por la gestión de informes. https://buenosaires.gob.ar/tramites/denuncia-por-incumplimiento-de-ley-58592017

h. Indique cuáles fueron las acciones llevadas adelante por los organismos correspondientes a partir de las consultas y/o denuncias recibidas, en miras de garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 11, inciso 2 de la Ley 2340 y en el artículo 4, inciso "i" de la Ley 1251. Adjunte documentación respaldatoria.

Artículo 2°.- Comuníquese.

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

Motiva el presente pedido de informes la necesidad de obtener información certera respecto de la situación actual de las políticas de alquiler de vivienda y al accionar de los corredores inmobiliarios en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Coincidentemente con la derogación de la Ley de Alquileres Nacional a través del Decreto 70/23 y la consecuente total desregulación del mercado de alquileres, inquilinos e inquilinas están reportando muchos casos de irregularidades por parte de locadores y de las inmobiliarias. Sobre estos últimos específicamente, se informan casos en los que se estaría requiriendo el pago de comisiones a locatarios, como una nueva práctica.

En la Ciudad de Buenos Aires se creó el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios a través de la Ley 2340, con el objetivo de regular el ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria. Por medio de la Ley 5859 y otras normas modificatorias, se determinó el tope máximo del valor de la comisión inmobiliaria en 4,15% y la prohibición de cobrárselas a inquilinos e inquilinas, debiendo asumir este costo el propietario.

Además, a partir de la sanción de la Ley 5859 se modificó la Ley 1251 (Texto consolidado por Ley N°6588)[2] sobre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), donde se agregó un inciso en los principios generales del instituto sobre el control del cumplimiento de las leyes que regulen los alquileres de vivienda y sobre brindar asesoramiento a propietarios e inquilinos.

En 2018, el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de CABA confirmó la sentencia por la que las inmobiliarias no pueden cobrar comisiones superiores al tope legal (que al momento de iniciada la demanda era de 4,15% para alquileres de vivienda, y luego se redujo por ley al 0% para las y los inquilinos). Y, en el año 2020, el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios se presentó en queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN), que rechazó su pedido por incumplimientos formales.

Ante este marco legal consolidado por leyes dictadas por la Legislatura Porteña y fallos elaborados por los máximos órganos judiciales, el TSJ de CABA y la CSJN, es necesario tener información sobre el control y el cumplimiento que está llevando adelante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre esta materia.

Por todo lo expuesto, solicito la aprobación del presente proyecto de Resolución.

[2] La presente norma fue declarada no vigente al aprobarse la segunda actualización del digesto jurídico por ley n° 6.017 (BOCBA N° 5485 del 25/10/2018), ya que sus disposiciones fueron incorporadas en la norma principal a la cual modifica (caducidad por objeto cumplido, o fusión). Por ello, se recomienda consultar el último texto consolidado de la norma principal.

Firmado digitalmente por Maria Bielli
Fecha:27/02/2026 16:50:59
Legisladora
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires