



PROYECTO DE LEY
MODIFICACIONES A LA LEY 2340

Artículo 1° .- Modifíquese el artículo 10 de la Ley N° 2340 "Ley de Colegio Único de Corredores Inmobiliarios", que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 10 – Deberes - Son deberes de los corredores inmobiliarios:

1. Comprobar la existencia de los títulos invocados para realizar la operación encomendada, debiendo guardar copia de los mismos.
2. Solicitar informes a los organismos oficiales sobre las condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones, respecto de la operación encomendada y las partes intervinientes, debiendo poner los mismos a disposición de éstas. Los costos de gestión de dichos informes no podrán ser requeridos a los locatarios de inmuebles con destino habitacional que sean personas físicas.
3. Hacer constar el número de su matrícula de corredor en toda documentación que suscriban. Cuando el corretaje lo realice una sociedad debe hacer constar su número de inscripción en la Inspección General de Justicia y el número de matrícula de su director responsable o de los integrantes.
4. Comunicar al organismo que tenga a su cargo la matrícula, todo cambio de domicilio legal dentro del plazo de cinco (5) días de producido.
5. Proponer los negocios con exactitud y claridad.
6. Guardar secreto sobre las operaciones en que haya intervenido, ejerciendo con idoneidad las funciones encomendadas.
7. Respetar en todos sus ítems lo encomendado por sus comitentes siempre que no atente contra la moral y las buenas costumbres.
8. Hacer constar en todo ofrecimiento publicitario de locación de inmuebles con destino habitacional que se emita vía páginas web, propias o de terceros, la siguiente leyenda: "Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los propietarios será el equivalente al cuatro con quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato. Se encuentra prohibido cobrar a los inquilinos que sean personas físicas comisiones inmobiliarias y gastos de gestión de informes".
9. Exhibir en todos los locales y/o oficinas en los que se preste servicios de corretaje inmobiliario carteles visibles al público con la siguiente leyenda: "Se encuentra prohibido cobrar comisiones inmobiliarias y gastos de gestión de informes a los inquilinos que sean personas físicas. Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los propietarios será el equivalente al cuatro con quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato".
10. Instrumentar por escrito toda suma recibida de parte del locatario en concepto de reserva, señal, adelanto y/o depósito en garantía, indicando monto, fecha, destino, condiciones de devolución y/o imputación. En el caso de reserva y/o señal, deberá indicar el plazo de vigencia de la oferta, debiendo restituir la totalidad del monto una vez vencido dicho plazo sin respuesta de la parte locadora".

Artículo 2°.- Modifíquese el artículo 13 de la Ley N° 2340 "Ley de Colegio Único de Corredores Inmobiliarios", que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 13– Prohibiciones- Está prohibido a los corredores inmobiliarios:

1. Permitir, en forma expresa o tácita, que su nombre o denominación sean utilizados para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas salvo por sus dependientes.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

2. Aceptar encargos cuando les conste que la misma persona ha otorgado con anterioridad una autorización, cuyo plazo no ha expirado, a otro corredor o agente inmobiliario, o que no haya sido fehacientemente revocada por el comitente.
3. Realizar actos de administración, sin contar con autorización suficiente del comitente.
4. Retener valores, sin causa legal para hacerlo, o retener documentos de sus comitentes.
5. Procurar clientela por medios incompatibles con el decoro, la dignidad y probidad del corretaje inmobiliario.
6. Efectuar publicidad que pueda inducir a engaño a los interesados, o en la que se insinúen operaciones contrarias a la ley.
7. Queda expresamente prohibido en las locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona física, requerir y/o percibir, mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación o corretaje a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación. La prohibición resulta extensiva a los honorarios por administración de dichas locaciones.
8. En las locaciones de inmuebles con destino habitacional, exigir y/o imponer la contratación de un seguro de caución emitido por una compañía aseguradora determinada o restringir la elección del locatario a una única aseguradora y/o proveedor.
9. Percibir sumas en concepto de reserva, seña, adelanto y/o depósito en garantía sin instrumentar una constancia escrita con condiciones claras. Tampoco podrá retener dichas sumas una vez vencido el plazo de vigencia establecido o cuando la operación no se concrete por causa no imputable al locatario, debiendo reintegrarse dentro de los 5 días hábiles posteriores al vencimiento del plazo establecido.

Artículo 3° .- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El presente proyecto de ley tiene como objeto principal fortalecer la protección de los locatarios de inmuebles con destino habitacional, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, garantizando la transparencia en las operaciones inmobiliarias y aliviando la carga económica que pesa sobre las familias inquilinas al momento de acceder a una vivienda digna.

Desde hace décadas, la Ciudad de Buenos Aires atraviesa un proceso de "inquilinización" creciente: mientras la población se mantiene estable desde mediados del siglo XX, el porcentaje de hogares que alquilan ha pasado de representar el 22% en 2001 a superar el 35% en la actualidad; para 2026 se proyecta que alcanzará el 40%. Las familias porteñas destinan en promedio el 50% de los ingresos totales del hogar en un alquiler. Los datos describen la crisis: según el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (sobre la base de datos del Portal Argenprop), el precio promedio de un alquiler de un departamento de un ambientes en la Ciudad, en enero del presente año, es de \$527.579; mientras que el Salario Mínimo, Vital y Móvil del mismo mes se ubica en \$ 346.800.

Este fenómeno se ve agravado por una asimetría estructural en la negociación contractual. La vivienda no es un bien de consumo prescindible, sino un derecho humano fundamental reconocido por la Constitución Nacional y la Constitución de la Ciudad (Art. 31). Más allá del precio, existen barreras de acceso al mercado formal de alquileres porteño: la garantía propietaria de un familiar directo en la Ciudad, cuya posibilidad de acceso por parte de los inquilinos es cada vez menos frecuente. Como alternativa aparece la "garantía financiera", en particular el seguro de caución que, en vez de resolver la problemática, profundiza la exclusión a través de costos que terminan funcionando como obstáculos para la efectiva firma del contrato de locación. Por caso, su costo promedia entre mes y medio o dos meses del alquiler.

Esta reforma tiene como objetivo otorgar más herramientas al inquilino y protegerlo frente a una práctica común entre las inmobiliarias, ya que se ha detectado una conducta creciente donde éstas imponen de forma exclusiva una determinada compañía aseguradora, muchas veces producto de un acuerdo de comisión o venta. Esta práctica resulta un incumplimiento explícito a su deber de probidad. El nuevo inciso 8 del artículo 13 prohíbe esta imposición, otorgando al inquilino la facultad de elegir el proveedor que mejor se ajuste a su capacidad de pago, fomentando también la competencia en el mercado de garantías.

Por su parte, la modificación propuesta al artículo 10 introduce obligaciones vinculadas a la transparencia y a garantizar el principio de buena fe contractual. En ese sentido, el proyecto busca terminar con la arbitrariedad en el manejo de los fondos entregados en concepto de reserva o seña, evitando la retención indebida de estos montos por parte de las inmobiliarias. Establece un plazo de devolución de 5 días hábiles y la obligación de instrumentar por escrito las condiciones de devolución otorga seguridad jurídica y evita el enriquecimiento sin causa de los intermediarios.

La intermediación inmobiliaria incide de manera directa en el acceso a la vivienda en locación. En la práctica, muchas de las condiciones del contrato se definen antes de la firma del mismo: requisitos de ingreso, alternativas de garantía, montos de reserva y plazos de respuesta. Cuando ese tramo queda librado a discreción de la parte locadora, el costo y la pérdida de oportunidad la termina absorbiendo el locatario que, en la mayoría de los casos, negocia con urgencia e información incompleta.

Atento a que la Ley 2340 regula el ejercicio profesional de los corredores y exige probidad, claridad de idoneidad, esta propuesta incorpora reglas puntuales para ordenar dos prácticas recurrentes en el mercado inmobiliario. El objetivo es una mayor transparencia y una reducción inmediata de los conflictos surgidos a raíz de interpretaciones divergentes de las condiciones fijadas.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento en la aprobación del presente proyecto de ley.