



PROYECTO DE LEY

LIBRE PACTACIÓN DE LA COMISIÓN INMOBILIARIA EN EL CONTRATO DE ALQUILER CON DESTINO HABITACIONAL DE PERSONAS HUMANAS

Artículo 1°.- Sustitúyese el artículo 10 inciso 8 de la Ley N° 2.340, según texto consolidado por la Ley N° 6.017, que quedará redactado de la siguiente manera:

Cobrar comisión inmobiliaria, que será de hasta un mes de alquiler en las locaciones con destino habitacional de personas humanas. Las partes del contrato serán las responsables de convenir de forma libre el pago de la comisión inmobiliaria y de los gastos de gestión de informes. La comisión inmobiliaria y los gastos de gestión de informes serán abonados a la inmobiliaria al momento de la firma del contrato. El pago de los honorarios por la administración de dichas locaciones será convenido de forma libre por las partes del contrato.

Artículo 2°.- Derógase el artículo 10 inciso 9 de la Ley N° 2.340, según texto consolidado por la Ley N° 6.017.

Artículo 3°.- Sustitúyese el artículo 13 inciso 7 de la Ley N° 2.340, según texto consolidado por la Ley N° 6.017, que quedará redactado de la siguiente manera:

Cobrar comisión inmobiliaria superior a un mes de alquiler en las locaciones con destino habitacional de personas humanas.

Artículo 4°.- Comuníquese, etcétera.



FUNDAMENTOS

Durante los últimos años, el mercado de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires fue objeto de una progresiva y excesiva intervención estatal, no solo por la recurrente sanción de normas de carácter nacional sino también debido a otras disposiciones de índole local. En efecto, una de las normas aprobadas por esta Legislatura que ha avanzado en este sentido es la Ley N° 5859, que actualmente no se encuentra vigente y cuyo texto incorporado según texto consolidado por la Ley N° 6.017 a la Ley N° 2.340 introdujo, entre otras, dos normas que proponemos sustituir por medio del presente Proyecto.

El artículo 13 inciso 7 de la Ley N° 2.340, actualmente en vigencia, establece lo siguiente: “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.”

Asimismo, el artículo 10 inciso 8 dispone: “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 gestoría de informes’. En similar sentido, el artículo 10 inciso 9 estipula que el deber de “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 gestoría 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’.”

Las normas citadas impiden el cobro de la comisión inmobiliaria a los inquilinos, y por lo tanto implican una excesiva intromisión del Estado en la pactación del cobro de la comisión inmobiliaria, los gastos de gestoría de informes y los honorarios por la administración en los contratos de alquiler con destino habitacional de personas humanas.

Puesto que no se desconoce la compleja situación relativa a este mercado y la difícil situación que afrontan los inquilinos, el presente Proyecto propone fijar en un mes como máximo la comisión inmobiliaria en ocasión de los contratos de locación de inmuebles para vivienda, conforme ha sido la habitual práctica en el mercado inmobiliario. Asimismo, se dispone similar solución respecto de la libertad de las partes para el pago de los gastos de gestión inmobiliaria y los honorarios por la administración de dichas locaciones.



La pretensión legisladora de exigir que la comisión inmobiliaria sea abonada en exclusividad por el propietario del inmueble en alquiler, no consigue reprimir la readecuación de la ecuación económica del contrato en alguno o varios de sus aspectos a los fines de que este resulte viable, por lo que, como producto de esta intervención ilegítima, aquella se adapta de manera imperfecta. Esto puede producir efectos no previstos en el precio del contrato, su plazo, los incentivos de los propietarios y de las inmobiliarias a la hora de vehiculizar la oferta de los productos inmobiliarios en el mercado, entre otros posibles.

Resulta menester comprender que la compleja situación en la que se encuentra el mercado de propiedades en alquiler no se debe a la ausencia de suficientes medios de protección normativa en favor de los inquilinos, sino por el contrario a las excesivas regulaciones impuestas por la vía estatal. Asimismo, cabe destacar que las inmobiliarias en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no funcionan sin control sino que se encuentran reguladas por el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad.

Además, se trata de una intromisión ilegítima fijar a qué partes en un contrato privado pueden o no cobrárseles comisiones, lo que constituye una severa violación del derecho a trabajar y comerciar libremente, reconocido por el artículo 14 de la Constitución Nacional y el artículo 43 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por otra parte, el mercado de alquileres se ha visto favorecido por el Decreto N° 70/2023 dictado por el Presidente de la Nación Javier Milei, que desreguló dichos contratos de locación, lo que en unas escasas semanas ha redundado en un aumento de la oferta de propiedades y una estabilización e incluso una reducción de algunos precios. Por ello, recae sobre esta Legislatura el imperativo de realizar las adecuaciones normativas necesarias.

Por último, la fijación de leyendas en los avisos de publicidad o de carteles en las inmobiliarias informando las limitaciones legales impuestas, no se ha verificado en general eficaz a la vez que resulta ociosa conforme el principio formal de publicidad de la Ley, y constituye una indebida intromisión al derecho a la propiedad privada.

En razón de todo lo expuesto, solicito a mis pares el tratamiento y la aprobación del presente Proyecto de Ley.