



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

El presente proyecto tiene como objeto la actualización de la normativa local referente a la actividad de corretaje inmobiliario, a los fines de garantizar el cumplimiento de los derechos reconocidos a los inquilinos en la misma. En Río Negro, la actividad de corretaje inmobiliario está regulado por la Ley 2051 y por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), artículos 1345 a 1355.

El CCyCN estipula en su artículo 1351 que el corretaje en el caso de las locaciones inmuebles "...solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local". El ordenamiento jurídico nacional fija los derechos y deberes de la actividad de corretaje en general, pero deja en la órbita provincial la regulación específica sobre el corretaje inmobiliario. Por su lado, La Ley provincial que regula la actividad en el ámbito rionegrino, sancionada en 1985, establece una serie de requisitos para los matriculados de Río negro, definiendo en su artículo 26° los aranceles a cobrar por parte de los martilleros públicos y corredores inmobiliarios para cada tipo de operación en la que se presten sus servicios. En el caso de los corredores, se estipula que para las locaciones urbanas o rurales se cobrará "g)...hasta el Cuatro por ciento (4 %) a cargo del locador sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones. Locaciones sobre temporada: Cuatro por ciento (4 %) a cargo del locador y Dos por ciento (2 %) a cargo del locador sobre el monto del contrato". La normativa traslada el peso del negocio jurídico a una sola de las partes, recayendo el pago de la comisión del profesional en el propietario del inmueble, permitiendo únicamente en las locaciones por temporada, cobrar honorarios al locatario.

Es de público conocimiento que en la práctica comercial del corretaje inmobiliario en nuestra provincia, no se respeta lo estipulado en la Ley 2051. Los inquilinos deben afrontar el pago de comisiones por montos de entre uno y dos meses de alquiler, lo que implica que, para ingresar a un inmueble, abonen el equivalente cinco meses de locación, algo prácticamente imposible de afrontar para la mayoría de los trabajadores asalariados. En el caso de nuestra provincia, los profesionales aducen que los aranceles fijados en la ley se encuentran derogados, aunque no de forma explícita, por el artículo 2° de la ley 2541 de desregularización económica, sancionada por la Legislatura provincial en 1993: "Artículo 2° - Déjense sin efecto, todas las declaraciones de orden público establecidas en materia de aranceles, escalas o tarifas que fijan honorarios, comisiones o cualquier otra forma de retribución de servicios



Legislatura de la Provincia de Río Negro

profesionales no comprendidos en la legislación laboral o en convenios colectivos de trabajo, en cualquier clase de actividad incluyendo los mercados de activos financieros y otros títulos establecidos, aprobados u homologados por leyes, decretos o resoluciones". Por su parte, el decreto reglamentario 1396/1993 establece que : "1-Conforme lo dispuesto por el artículo 2° de la Ley Provincial E N° 2541 los prestadores de servicios a que refiere la citada norma podrán pactar libremente con su comitente la retribución que corresponda. 2.-Los aranceles, tarifas, escalas, comisiones establecidas o fundadas en leyes vigentes regirán como pautas orientadoras sin que bajo ningún concepto puedan oponerse a lo pactado entre la partes". La norma fue sancionada en pleno frenesí de desregularización económica a nivel nacional, en donde el paradigma neoliberal era totalmente hegemónico en nuestro país. En aquel entonces, la libertad contractual basada en la supuesta existencia de un status igualitario entre los individuos, por si sola regularía eficientemente las relaciones económicas y sociales, desconociendo las asimetrías de poder existentes en las mismas que condicionan el efectivo ejercicio de la libertad. Si bien la libertad contractual es un derecho consagrado en el máximo estamento jurídico de nuestro país, creer que los inquilinos de locaciones de vivienda permanente pactan "libremente" las comisiones con las inmobiliarias y que los honorarios fijados en las leyes sirven para orientar dicha negociación, es desconocer absolutamente cómo funciona el mercado. En un universo donde la demanda supera ampliamente a la oferta habitacional y los corredores inmobiliarios se erigen en representantes de los intereses de los locadores, sus principales clientes, no hay margen de negociación por parte de los demandantes. Es así que los convenios habitacionales, en la práctica, funcionan como contratos de adhesión, en donde una de las partes define unilateralmente las cláusulas del mismo. Tanto el precio del alquiler como el de la comisión inmobiliaria son fijados al margen de la voluntad del locatario. Tampoco existe una flexibilidad en la oferta que permita bajar los valores de alquileres y comisiones, en tanto la construcción de nuevas unidades habitacionales requiere de inversiones sumamente significativas y de un tiempo mucho mayor al que se mueve la demanda. Por el contrario, la oferta existente se reduce al competir con actividades como el turismo, dejando a los inquilinos de alquileres permanentes en una situación aún más desventajosa a la hora de "pactar" las comisiones con los corredores inmobiliarios.

Posterior a la sanción de la Ley 2541, se han sancionado normas de carácter provincial que han regulados honorarios, como es el caso de la 3235 y 4503, ambas modificatorias de la Ley G 2212 "Régimen de Honorarios de Abogados y Procuradores. Regulación. Requisitos" sin que por ello se consideren vulnerados los derechos contractuales de



Legislatura de la Provincia de Río Negro

los individuos. En el caso del presente proyecto, se pretende actualizar la normativa con respecto a aranceles y otras obligaciones de los profesionales alcanzados por la ley 2051, evitando cualquier controversia de interpretación entre la misma y la ley 2541, a los fines de resguardar y proteger a una porción específica del universo de actores del mercado inmobiliario, los inquilinos de viviendas permanentes. Río Negro no es la única provincia que dispone el no cobro de comisiones inmobiliarias a este sector. La Pampa, a través de la Ley N° 3097, sancionada en 2018 y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la Ley N° 5859, sancionada en 2017, establecen el cobro de comisiones únicamente a la parte locadora. Esta última no ha estado exenta de ser sometida a acciones de inconstitucionalidad planteada por el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (C.U.C.I.C.B.A) e inmobiliarias particulares, alegando que la reglamentación desnaturalizaba la práctica comercial y era contrario a los derechos de libre empresa y trabajo consagrados en nuestra Constitución. Tanto el Supremo Tribunal de Justicia de CABA como la Corte Suprema de Justicia de la Nación, desestimaron la acción de los peticionantes, dejando vigente lo normado en cuanto a la regulación de honorarios.

En el presente proyecto se deja expresamente prohibido la posibilidad de cobro alguno por parte de los corredores inmobiliarios a los locatarios de inmuebles para vivienda permanente en el caso de que sean personas humanas, dejando la posibilidad de cobro a locatarios en el resto de los contratos de locación. Los montos de las comisiones se elevan del 4 al 4,16%, no pudiendo superar en 1,3 veces el valor del primer mes de alquiler. En el caso de los alquileres de "temporada", los incluidos en el artículo 1199 inciso b del CCyCN, los montos a cobrar se mantienen en 4% al locador y 2 % al locatario.

Se establece la prohibición del cobro de cualquier honorario por la gestoría de averiguación de asiento y estado del dominio en el caso de las garantías propietarias presentadas por los potenciales locatarios de vivienda permanente. Solo se podrá cobrar el equivalente al costo del trámite exigido por el organismo público que lo emita, debiéndose devolver el monto en caso de concretarse la operación inmobiliaria.

Por otro lado, se obliga a los profesionales matriculados a exponer en sus oficinas comerciales y en las páginas web donde publiciten los alquileres habitacionales permanentes, leyendas donde se explicita la prohibición del cobro de comisiones a inquilinos, so pena de verse suspendida su matrícula en caso de reincidir en el incumplimiento de este requisito.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

A los fines de abaratar el costo de las operaciones aquí referidas, también se exime del pago de sellados a los contratos de locación para vivienda permanente, siempre que el locatario sea una persona humana.

Por último, se invita a los municipios a sancionar normativa en igual sentido que la presente a los fines de mejorar la fiscalización sobre los requisitos establecidos en la ley 2051, sobre todo referente a la publicidad sobre de la prohibición de cobro de comisiones a locatarios.

Por todo lo expuesto es que se solicita el acompañamiento de mis pares al presente proyecto de ley:

Por ello;

Autor: Ramón Chiocconi.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Modifíquese el artículo 21 de la ley G n° 2051, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 21.- Además de las obligaciones que les impone la legislación nacional, los Martilleros y Corredores tendrán las siguientes:

- a) Comprobar, si se tratare de bienes registrables, las condiciones de dominio, así como las inhibiciones o embargos anotados a nombre del titular enajenante y la existencia de los instrumentos que acrediten el título invocado por el comitente. Los costos de gestoría de los informes solicitados a tal fin no podrán ser requeridos a locatarios de inmuebles con destino habitacional que sean personas humanas. Solo podrá solicitarse el equivalente al valor establecido por el organismo oficial que lo expida. De concretarse la locación, el importe deberá ser devuelto íntegramente al inquilino en un plazo no mayor a los 10 días desde la firma del contrato.
- b) Consignar expresamente en las operaciones que instrumente, la persona que interviene, mencionando la autorización que lo habilite.
- c) No retener el precio recibido o parte de él, en lo que exceda del monto de los gastos convenidos o de la mayor Comisión que le corresponda.
- d) No utilizar de ninguna forma las palabras “judicial”, “oficial” y “municipal”, cuando la venta no tuviera tal carácter o cualquier otro término o expresión que induzca a engaño o confusión.
- e) Archivar anualmente en volúmenes foliados, los ejemplares de boletos de compraventa de inmuebles



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- y fondos de comercio determinados por la Ley Nacional N° 11.867 , los que serán exhibidos ante orden judicial o a requerimiento de las autoridades del Colegio.
- f) Indicar en toda publicidad o propaganda relativa al ejercicio profesional el nombre, apellido, tomo y folio o número de matrícula.
 - g) Dar aviso al Colegio Profesional de todo cambio de domicilio o traslado de oficina, así como también del cese o reanudación del ejercicio profesional, dentro de los cinco (5) días de producido el hecho.
 - h) Dar recibo de dinero, título o documento que se le entregue, conservando y devolviendo estos últimos al término de la contratación.
 - i) Conservar los certificados e informes de las cosas o derechos que se venden con su intervención.
 - j) Citar en las publicaciones y propaganda de toda clase que efectúen, sin perjuicio de las demás previsiones contenidas en las reglamentaciones de la materia, el número del o de los planos aprobados, poniendo a disposición de los interesados los elementos probatorios necesarios.
 - k) Referirse en los anuncios, clara y expresamente, al contenido de todas las certificaciones mencionadas en el inciso a). En todos los casos deberá dejarse constancia en el contrato del número y fecha de expedición de los certificados y situación que surja de los mismos. En su caso, deberá darse cumplimiento a lo establecido en artículos 456, 457 y 470 del Código Civil y Comercial de la Nación.
 - l) Especificar, cuando se anuncie la pavimentación de calles adyacentes a los inmuebles a venderse, sin perjuicio de las demás previsiones contenidas en las reglamentaciones de la materia, el tipo de construcción de aquéllas, no pudiendo citarse otros servicios públicos, transporte, provisión de agua, teléfono, energía eléctrica, gas, cuya prestación no se realice con autorización oficial o con carácter permanente.
 - m) Convenir por escrito con sus mandantes los honorarios y gastos, las condiciones de venta, la



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

forma de pago y todo cuanto creyera conveniente para el mejor desempeño de su mandato, archivando anualmente en volúmenes foliados los convenios mencionados.

- n) 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: "Se encuentra prohibido cobrar comisiones inmobiliarias a los inquilinos que sean personas humanas en los casos de alquileres de vivienda permanente. El monto máximo de comisión que se le puede requerir a los locadores no podrá superar el cuatro coma dieciséis por ciento (4,16%) del valor total del contrato, no pudiendo superar en el equivalente a uno coma tres (1,3) veces el valor del primer mes de locación."
- o) Los profesionales deberán 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 a los inquilinos que sean personas humanas en los casos de alquileres de vivienda permanente. El monto máximo de comisión que se le puede requerir a los locadores será el equivalente al cuatro coma dieciséis por ciento (4,16%) del valor total del respectivo contrato, no pudiendo superar en 1,3 veces el monto del primer mes de alquiler."

El incumplimiento de las obligaciones establecidas precedentemente, importará la pérdida de la comisión, sin perjuicio de las sanciones correspondientes."

Artículo 2°.- Modifíquese el artículo 22 de la ley G n° 2051, el que queda redactado de la siguiente manera:

"Capítulo IV

DE LAS INFRACCIONES

Artículo 22.- Será reprimida con multa de uno (1) a diez (10) sueldos mínimos de la Administración Provincial, en la primera infracción y hasta el décuplo en caso de reincidencia:

- a) La persona que sin estar legalmente habilitada para el ejercicio profesional intervenga o participe, directa o indirectamente, en las



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

actividades específicas reservadas a los Martilleros o Corredores Públicos, sin perjuicio de las acciones penales que se pueden ejercitar.

- b) La persona que facilite o de cualquier modo favorezca la realización de las actividades reprimidas en el inciso anterior.
- c) La persona que maliciosamente obstruya, impida o perturbe la realización de un remate o las operaciones autorizadas por la Ley y obstaculice sus actos preparatorios o sus resultados normales.
- d) Los profesionales que incumpliesen con lo determinado en incisos "n" u "o" del artículo precedente. En el caso de una primera reincidencia recibirán, además, la suspensión de la matrícula por 60 días. En el caso de una segunda reincidencia, se procederá a la suspensión de la matrícula por el término de un año."

Artículo 3°.- Modifíquese el inciso g) del apartado "EN EL CASO DE LOS CORREDORES", artículo 26, Capítulo V de la ley G n° 2051, el que queda redactado de la siguiente manera:

- g) Por arrendamiento, locaciones, urbanas y rurales, hasta el cuatro coma dieciséis por ciento (4,16%) del valor total del contrato a cargo del locador, y hasta el cuatro coma dieciséis por ciento (4,16%) sobre el importe total del contrato a cargo del locatario, no pudiendo superar en ninguno de los casos el equivalente a uno coma tres (1,3) veces el valor del primer mes de locación.

Queda expresamente prohibido en las locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona humana, 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, por gestiones, averiguaciones y cualquier otro concepto relacionado al objeto del contrato.

En las locaciones contempladas en el artículo 1199 inc. b) del Código Civil y Comercial de la Nación: Hasta el cuatro por ciento (4%) a cargo del locador y hasta el dos por ciento (2%) a cargo del locatario sobre el monto total del contrato.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 4°.- Modifíquese el artículo 28 de la ley G n° 2051, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 28.- Los Martilleros y Corredores Públicos podrán fijar por contrato con sus comitentes el monto de sus honorarios, sin otra sujeción que a las disposiciones de la presente Ley y de los códigos de fondo. El contrato será escrito, bajo pena de nulidad y no admitirá otra prueba de su existencia que la exhibición del documento o la confesión del obligado al pago de haber sido firmado”

Artículo 5°- Se agrega el inciso 68 al artículo 55 de la ley I n° 2407, el que queda redactado de la siguiente manera:

68.-Los contratos de locación de inmuebles con destino habitacional, comprendidos en el artículo 1198 de código civil y comercial de la Nación, cuyo locatario sea una persona humana.

Artículo 6°.- Se invita a los municipios a dictar normas de similar contenido a la presente en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 7°.- Se encomienda al Poder Ejecutivo a través de la Agencia de Recaudación Tributaria A firmar convenios con los municipios que dicten normas locales en el marco de la presente, a los fines de facilitar la fiscalización del cumplimiento de lo dispuesto en la ley G n° 2051.

Artículo 8°.- De forma.