



 <p>1982-40 años de la gesta de Malvinas-2022 Malvinas y soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	DCLE	 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	------	---

4 OCT 2022

PROYECTO DE COMUNICACIÓN N°

.-599/22

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: COMUNICA A LA LEGISLATURA DE RÍO NEGRO  
BENEPLÁCITO POR TRATAMIENTO PROYECTO  
MODIFICACIÓN LEY N° 2051 Y LEY N° 2407

#### ANTECEDENTES

Constitución Nacional

Ley N° 27551, Nueva Ley de Alquileres.

Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), artículos 1345 a 1355.

Constitución Provincial

Ley N° 2051, Reglamenta Actividad de Martilleros y Corredores Públicos, Legislatura de Río Negro.

Ley N° 2541, de Desregularización Económica, bienes y servicios, Legislatura de Río Negro.

Ley N° 3235 y Ley N° 4503, ambas modificatorias de la Ley G 2212 "Régimen de Honorarios de Abogados y Procuradores. Regulación. Requisitos".

Ley N° 5859, Instituto de Vivienda, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ley N° 3097, Martilleros y Corredores, La Pampa. 2018

Proyecto de Ley N° 942/22, Modifica Ley N° 2051 y Ley N° 2407, Martilleros Públicos. Legislatura de Río Negro.

 <p>1982-40 años de la gesta de Malvinas-2022 Malvinas y soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>DCLE</p>	 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	-------------	---



Carta Orgánica Municipal.

## 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 N.º 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 26º 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.

En la práctica comercial del corretaje inmobiliario en nuestra provincia, no se respeta lo estipulado en la Ley N° 2051. Los inquilinos deben afrontar el pago de comisiones por

 <p>1982-40 años de la gesta de Malvinas-2022 Malvinas y soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>DCLE</p>	 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	-------------	---



montos de entre uno y dos meses de alquiler, lo que implica que, para ingresar a un inmueble, abonen el equivalente a 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 N.º 2541 de desregularización económica, sancionada por la Legislatura provincial en 1993: *“Artículo 2° - Déjanse 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 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 sí sola regularía eficientemente las relaciones económicas y sociales, desconociendo las asimetrías de poder existentes 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



 <p>1982-40 años de la gesta de Malvinas-2022 Malvinas y soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	DCLE	 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	------	---

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 N° 2541, se han sancionado normas de carácter provincial que han regulado honorarios, como es el caso de la Ley N.º 3235 y Ley N.º 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 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 N.º 2051, evitando cualquier controversia de interpretación entre la misma y la Ley N.º 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.

 <p>1982-40 años de la gesta de Malvinas-2022 Malvinas y soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>DCLE</p>	 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	-------------	---



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, 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.

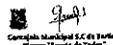
Por otro lado, se obliga a los profesionales matriculados a exponer en sus oficinas comerciales y en las páginas web donde publiciten los alquileres habitacionales permanentes, leyendas donde se explicita la prohibición del cobro de comisiones a inquilinos, so pena de verse suspendida su matrícula en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

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 N.º 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 los pares al proyecto de ley.

AUTOR: Roxana Ferreyra, Julieta Wallace, Marcelo Casas (FdT).

Firmado digitalmente por  
FERREYRA  
Norma Roxana  
Fecha:  
2022.10.04  
13:34:15 -03'00'





 <p>1982-40 años de la gesta de Malvinas-2022 Malvinas y soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	DCLE	 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	------	---

**INICIATIVA:**

El proyecto original N.º /fue aprobado en la sesión del día de de 2022, según consta en el Acta N.º /. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
SANCIONA CON CARÁCTER DE**

**ORDENANZA**

- Art. 1º) Comunica a Legislatura de Río Negro beneplácito por tratamiento Proyecto de ley N.º 942/22, que modifica art.28 e incorpora incisos 21, 22 y 26 – Apartado en el Caso de los Corredores- de la ley G N° 2051 y en el art. 55 de la ley I N° 2407.
- Art. 2º)
- Art. 3º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.