



Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la
Provincia de Buenos Aires - Ley 10973

La Plata, 5 de Agosto de 2009.-

Señor Presidente
del H. Senado de la Nación
Ing. Julio César Cobos
S / D:

Ref.: Proyecto de Ley creando
la Organización Estatal
para Viviendas y
regulación de las
Locaciones Urbanas.

En nombre y representación del H. Consejo Superior del Colegio Público de Martilleros y Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Buenos Aires (Ley 10.973), tenemos el alto honor de dirigirme a usted, a fin de poner en vuestro conocimiento nuestra oposición, al proyecto de referencia, por considerarlo violatorio de principios constitucionales y profesionales, especialmente en lo referente a las locaciones.

Motivan estas afirmaciones, las expresiones que a modo de ejemplo, indicamos de su texto:

El art. 3º expresa:

"Los contratos serán renovados automáticamente, salvo expresa renuncia del locatario, o exista causa justificada por el locador. La reglamentación estipulará las causales que harán no renovables las misma."

Como podrá Ud. observar el tenor de esta norma le da al locatario la potestad de decidir por tiempo indeterminado sobre el destino de una propiedad que le es ajena. Ello así, por cuanto el titular registral, solamente podrá no renovar el contrato de locación, si existe causa justificada, debidamente indicada en la reglamentación de la ley que se busca sancionar.

Consideramos que tales extremos atentan contra el derecho a la propiedad, debidamente tutelados por la nuestra Carta Magna y la Constitución de la Provincia de Buenos Aires (arts. 17 y 31 respectivamente).

Continuando en esta línea fundamentativa, el Proyecto aquí cuestionado, en sus arts. 5, 6, y 9; expresan:

Art. 5 "El precio de las locaciones y el ajuste del valor mensual de los alquileres no podrá, en ninguno de los casos mencionados en el artículo anterior, superar la 150ava parte del valor de la tasación fiscal vigente..."

Art. 6 "Todos los propietarios que deseen reconsiderar el revalúo urbano anual de sus bienes pueden conseguirlo en un plazo de 90 días presentando una solicitud al organismo correspondiente, y otorgado éste, ajustar las locaciones de acuerdo al mismo".

Art. 9 "No podrá requerirse del inquilino o locatario el pago de alquileres anticipados, depósitos de garantía y/o pago del valor llave o su equivalente..."

Con estas disposiciones, se limita arbitrariamente al propietario de la libertad, de poder establece el valor locativo de su inmueble, de acuerdo a la realidad del mercado, marcado por la oferta y demanda. Asimismo, consideramos que con ello, se retractará fuertemente la oferta de bienes inmuebles dados en alquiler, pues en definitiva, es una Ley la que fija el valor de los mismos, como la metodología a seguir en las locaciones. A su vez, no sólo castiga a los inversores que construyen en nuestro país, viviendas para ser colocada en alquiler, sino también aquellas personas que viven, exclusiva y excluyentemente, de la renta de estos inmuebles.



Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la
Provincia de Buenos Aires - Ley 10973

Por último nos referiremos a lo establecido en el Art. 15 del proyecto en análisis, el cual establece que: *"Se prohíbe el cobro de comisiones, señas o depósitos en reserva de inmuebles para alquilar por parte de intermediarios a los futuros inquilinos, debiendo el intermediario devolver cinco veces las sumas percibidas en tales conceptos al aspirante a inquilino. En el caso de que algún propietario requiera de sus servicios, éste deberá abonar la totalidad de los gastos que implique cualquier tipo de intervención"*.

Sin lugar a dudas, y particularmente, por ser Profesionales Inmobiliarios, es a todas luces contrario a la libertad de trabajo consagrado en las Constituciones Nacional y Provincial, (art. 14 y 27 respectivamente).

A mayor abundamiento, diremos que nuestras leyes profesionales (20.266 (t.o. ley 25.028) y 10.973), contemplan entre otras incumbencias la intermediación entre la oferta y la demanda de inmuebles, tanto para la venta, como para el alquiler de las mismas.

Nuestra actividad en el mercado locativo es permanente y necesaria.

Esta silenciosa intervención es la que ha evitado, pese a los vaivenes de la dinámica propia de la oferta y la demanda que el agudo problema habitacional no eclosiona. Sin embargo, no solo ignora este trabajo, sino prohíbe para nosotros todo tipo de retribución arancelaria por parte de los locatarios.

Atento lo manifestado precedentemente, es dable destacar lo estatuido en el art. 50 inc. b) de nuestra ley de rito -10.973-, que expresa en su Capítulo I De la Actividad de los Colegiados: *"... Realizar todos*

los actos propios del corretaje y la intermediación, poniendo en relación a las partes para la conclusión del contrato proyectado por su comitente.

El objeto de su intervención puede ser la permuta, locación, compraventa de inmuebles, muebles, mercaderías, semovientes, rodados, fondos de comercio, marcas, patentes, créditos, letras, papeles de negocio, títulos y acciones coticen o no en bolsa sin incurrir en los supuestos contemplados en la Ley 17.811, y en general toda clase de derecho de tráfico lícito". (lo subrayado nos pertenece).

En concordancia con lo manifestado exponemos lo referente al los honorarios profesionales, contemplados en el Capítulo IV, de los Aranceles, Punto II de los Corredores, art. 54 inc. f) de la ley 10.973, que reza: "Los honorarios que percibirán los Martilleros y Corredores Públicos por los trabajos profesionales que realicen se ajustarán a la siguiente escala arancelaria: II de los Corredores: "Arrendamientos en locaciones urbanas o rurales: del 1% al 2% a cargo de cada parte sobre el importe del plazo de contrato. En caso de no existir contrato escrito, se tomará como base el importe de dos años de arrendamiento o locación. En alquileres por temporada: del 1,5 % al 3 % del monto del contrato a cargo de cada una de las partes". (lo subrayado nos pertenece).

Finalmente, en cuanto a los demás contenidos en el Proyecto, es conveniente recordar también que hemos reclamado hasta el cansancio (baste remitirnos a los comentarios de la presidencia de este H. Cuerpo, en Clarín, La Nación y otros medios gráficos, televisivos y radiales), la intervención del Estado en lo que debe obligatoriamente intervenir: la implementación de



*Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la
Provincia de Buenos Aires - Ley 10973*

créditos hipotecarios accesibles al salario menor y medio, con cuotas que permitan ser abonadas y variables en sus montos, conforme los reajustes del sueldo percibido por el deudor y no por intereses caprichosamente impuestos. Hemos pedido también se actualicen las franquicias fiscales para aquellos inversionistas que decidan construir viviendas para alquilar y los regimenes de garantías de contratos, ya previstos en la ley 23.091, sus modificatorias, y normas reglamentarias de aplicación de sus disposiciones.

Por lo expuesto, mas allá de la absurdidad de su contenido, consideramos al proyecto arbitrario, por no haber sido convocados precisamente quienes conocemos en profundidad el problema y tenemos intervención permanente de los contratos locativos, e inoportuno, habida cuenta que habría que revisar antes el actual marco jurídico de los alquileres, una vez en vigencia un régimen crediticio estatal para permitir acceder a la población sin capacidad de ahorro, a la concreción de la vivienda propia, para después analizar cambios.

Por todo lo expuesto, y sabido su compromiso con las causas justas, le solicitamos tenga a bien arbitrar, todas las medidas que estén a su alcance, para que este Proyecto de Ley, contrario a todo estamento legal vigente, sea rechazado en su totalidad.

Agradeciendo desde ya su atención hacemos propicia la ocasión para saludarlo atentamente, quedando a su disposición ante cualquier inquietud sobre el particular.

Aníbal A. Fortuna
Secretario

J. Oscar Iglesias
Presidente