



COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL

LA PLATA, 25 de abril de 2023

Honorable Cámara de Senadores, vuestra Comisión de Legislación General ha considerado en el día de la fecha, el Expediente E-111 Periodo 2023-2024: INCORPORANDO Y MODIFICANDO ARTÍCULOS DE LA LEY N°10.973 -ESTABLECIENDO PAUTAS PARA EL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES DE MARTILLEROS Y CORREDORES PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES-. Y Dado que el derecho a una vivienda digna es un derecho humano fundamental y, tal como lo fija el artículo 14º bis de la Constitución Nacional Argentina, el Estado debe otorgar "(...) el acceso a una vivienda digna". En el afán de garantizar el acceso al hábitat en condiciones de seguridad y con la legislación apropiada para que todas/os puedan tener oportunidades de desarrollo y bienestar donde decidan vivir, es que resulta trascendental la regulación de los intereses y compromisos en un contrato de locación, priorizando siempre a los/as más desprotegidos/as por la ley.

EL proyecto que aprobamos tiene como objetivo equiparar derechos en forma justa, para que no haya desigualdad entre las partes y salvaguardar a un sector de la población como ser el de los/as inquilinos/as en donde no se genere vacío interpretativo alguno que perjudique en la práctica y acción a la parte más débil. El Proyecto busca las condiciones para que los inquilinos, tanto de propiedades urbanas como rurales, cuenten con la protección del Estado sin tener que asumir costos innecesarios y que las inmobiliarias e intermediarios cumplan con brindar toda la información que corresponda.

Asimismo, los costos de la gestión propia de los contratos de locación, tales como la solicitud de informe de dominio en el Registro de la Propiedad, las certificaciones de firmas, la averiguación de informes de garantía y cualquier otro gasto relativo a los trámites por locaciones de inmuebles urbanos o rurales, no podrán ser requeridos a los/as locatarios/as y le corresponderá al locador/a.



También fija que en locaciones con destino urbano y rural se cobrará en concepto de honorarios hasta un 4% a cargo del locador/a, sobre el monto total correspondiente al primer año de contrato. Más aún, prohíbe que en las locaciones de inmuebles con destino urbano o rural en los que el/la locatario/a sea una persona física, se requiera y/o perciba, mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación o corretaje a locatarios/as, sublocatarios/as y/o continuadores de la locación.

Actualmente, y a pesar de la Ley de Alquileres sancionada en el Congreso Nacional, el sector más golpeado es el de los inquilinos. Los últimos datos actualizados datan del tercer trimestre de 2021 y hablan a las claras de la escasa relevancia que se le da desde el Estado a la temática. En ese entonces, solo la Provincia de Buenos Aires albergaba el 36% de la población inquilina de todo el país, siendo el 18,8% de los hogares bonaerenses los que alquilan; esto se representa en 1.023.854 personas, según datos de aquel entonces en la última Encuesta de Hogares y Empleo realizada por la Dirección Provincial de Estadísticas del Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires.

Según datos de la Encuesta Bonaerense de Alquileres realizada el año pasado por la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, el 29% de los encuestados abonó el equivalente a tres meses de alquiler en concepto de gastos iniciales, mientras que el 27% lo hizo a 2 meses. Estos gastos son de: comisión inmobiliaria, certificación de firmas, sellado de contratos, entre otros.

El rol del Estado es fundamental para regular los intereses a la hora de alquilar una propiedad y garantizar este derecho esencial, protegiendo a las partes que se comprometen en un contrato de locación, priorizando siempre a los más desprotegidos por la ley. El Estado debe garantizar el acceso al hábitat en condiciones de seguridad y con la legislación apropiada para que todas/os puedan tener oportunidades de desarrollo y bienestar en donde decidan vivir.

El alquiler no solo es una realidad transitoria para los jóvenes que emigran a estudiar a las grandes ciudades; sino también arraigo, es acceso a la vivienda



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Ref Expte: E 111 2023-2024

para los sectores populares y en barrios alejados de las zonas céntricas y para personas adultas.

La intención es generar un alivio económico a un grupo que enfrenta serias cargas. En este contexto, verdaderamente adverso, y atendiendo que los/as inquilinos/as son actores pivotaes y dinamizadores de la economía bonaerense, es que resulta imprescindible que las leyes interactúen dentro del marco normativo nacional para proteger a este sector.

Y por las razones que dará su miembro informante se aconseja SU APROBACIÓN SIN MODIFICACIONES POR PRIMERA MINORÍA



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Ref Expte: E 111 2023-2024

SDORA. DANIELA ELIZABETH REICH
VICEPRESIDENTE COMISIÓN LEGISLACIÓN
GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDOR. FRANCISCO DURAÑONA
PRESIDENTE COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDOR. JUAN PABLO ALLAN
VOCAL 1° COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDORA. MARÍA ELENA DEFUNCHIO
SECRETARIO COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDORA. NIDIA ALICIA MOIRANO
VOCAL 3° COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDOR. JUAN ALBERTO MARTINEZ
VOCAL 2° COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Ref Expte: E 111 2023-2024

SDORA. FLAVIA DELMONTE
VOCAL 5° COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDOR. GUSTAVO SOOS
VOCAL 4° COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDORA. ELISA BEATRIZ CARCA
VOCAL 7° COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDOR. FACUNDO BALLESTEROS MAGGI
VOCAL 6° COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

SDOR. CHRISTIAN ALEJANDRO GRIBAUDO
VOCAL 8° COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL
Honorable Senado
Provincia de Buenos Aires

La reunión se realizó con la presencia de 10 senadores