



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1º: Incorpórase como incisos g) y h) respectivamente, del artículo 1347 del Código Civil y Comercial, aprobado por ley 26994, el siguiente texto:

g) estar presente en el acto de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, no pudiendo delegar en persona alguna esa obligación

h) abstenerse de cobrar la comisión a que refiere el artículo 1350 de este Código al comprador o al locatario, cuando se trate de un contrato de compraventa o de alquiler -sea cual fuere el plazo por el que se celebre-, sobre un inmueble destinado a vivienda, siempre que el comprador o locatario sea una persona física

ARTÍCULO 2º: Incorpórase como inciso c) del artículo 1348 del Código Civil y Comercial, aprobado por ley 26994, el siguiente texto:

c) cobrar la comisión a que se refiere el artículo 1350 de este Código al comprador o al locatario, cuando se trate de un contrato de compraventa o de alquiler -sea cual fuere el plazo por el que se celebre-, sobre un inmueble destinado a vivienda, siempre que el comprador o el locatario sea una persona física.

ARTÍCULO 3º: Modifícase el artículo 1350 del Código Civil y Comercial, aprobado por ley 26994, el que quedará redactado de la siguiente manera

ARTICULO 1350: Comisión. El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez.

Si se tratara de un contrato de compraventa o alquiler sobre un inmueble destinado a vivienda, -sea cual fuere el plazo por el que se celebre-, y el comprador o el locatario, respectivamente fuere una persona física, el mismo estará exento del pago de la comisión a que se refiere el párrafo anterior.



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

En el caso de compraventa de inmuebles con destino a vivienda, el corredor sólo podrá cobrar la comisión a que refiere el primer párrafo de este artículo al comitente y no podrá exceder del 1% del valor del bien objeto de la compraventa.

Lic. Marcela Marina Pagano
Diputada de la Nación



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Si bien la materia que pretendemos regular es, en principio, competencia local, no es menos cierto que, por la entidad de los derechos que buscamos tutelar, su regulación no puede dejarse librada al arbitrio local o a la falta de normas al respecto, como sucede en algunas jurisdicciones.

Efectivamente, el derecho de acceso a la vivienda, constituye una materia regulada por nuestra Constitución Nacional y los Pactos y Tratados internacionales de Derechos Humanos, incorporados a ella por la Convención Constituyente de Santa Fe y Paraná de 1994.

Desde este punto de vista resulta entonces una materia de interés general, frente a la cual el Congreso Nacional no puede mirar para otro lado.

Por otro lado, el Código Civil y Comercial, regula expresamente el contrato de corretaje inmobiliario, y es sobre ese punto que pretendemos introducir modificaciones, de tal manera que, las reglas que proponemos, protejan a compradores y locatarios para quienes el acceso a la vivienda es imprescindible y se encuentra condicionado por esa necesidad, incluso llegando al contrasentido de obligarse a pagar honorarios a una persona a quien él no contrata, por lo que su libertad está condicionada por esa necesidad y se ve compelido a abonar sumas que, incluso, pueden llegar a dificultar el acceso a vivienda, tanto por locación como por compra

La presente propuesta legislativa busca, desde la perspectiva del comprador inquilino eliminar una barrera para efectivizar el derecho a la vivienda,

En el ámbito de los contratos de compraventa buscamos, además, que el corredor sea responsable de garantizar la buena marcha del negocio inmobiliario desde el principio hasta el final.

Asimismo, establecemos un límite a la comisión del corredor y la obligación de pago sólo en cabeza del comitente, de tal modo que sólo se obligue quien requiere el servicio.

En esa inteligencia y, siendo el Código Civil y Comercial de aplicación supletoria, proponemos la modificación de tres artículos del Título IV del libro tercero del referido cuerpo normativo, en lo que refiera al corretaje:



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

En el artículo 1347 que regula las obligaciones del corredor inmobiliario, proponemos la incorporación del inciso que establece como obligación del corredor inmobiliario abstenerse de cobrarle comisión al locatario o al comprador, respectivamente, según se trate de locación o compraventa.

Agregamos también la obligación del corredor de estar presente en el acto de escrituración cuanto se trate de contratos de compraventa, de tal modo que acompañe a su cliente hasta la finalización de la operación.

En el artículo 1348 del Código Civil y comercial, proponemos la incorporación expresa de la prohibición al corredor, de cobrarle comisión al locatario o al comprador, respectivamente, y en el artículo 1350, fijamos reglas claras respecto de las comisiones inmobiliarias, de tal modo de hacer operativo el derecho de acceso a la vivienda, consagrando exención del pago de comisión, en beneficio del locatario o del comprador.

Para los contratos de locación, proponemos, en todos los casos, la exención del pago de comisión por parte del locatario, con independencia del plazo por el que se celebre el contrato.

Igualmente establecemos el límite de la comisión inmobiliaria para la compraventa de inmuebles en el 1% del valor de bien objeto de la operación y limitamos el cobro sólo al comitente, de tal modo que sólo se obliga la parte que contrató con el corredor.

Por las razones expuestas solicitamos de nuestros pares el acompañamiento en el presente proyecto.

Lic. Marcela Marina Pagano
Diputada de la Nación