

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de ley

LEY DE LIBERTAD INMOBILIARIA

TÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1°.- La presente ley tiene por objeto garantizar la libertad de acceso y ejercicio de la actividad comercial de intermediación en operaciones sobre bienes inmuebles, eliminando las restricciones legales que limiten la misma, promoviendo la libre competencia entre oferentes, y asegurando a los consumidores el derecho a elegir libremente a sus intermediarios.

ARTÍCULO 2°.- Modifícase el artículo 1° del decreto ley 20.266/73, modificado por la Ley 25.028, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1° — Para realizar actividades de intermediación comercial sobre bienes inmuebles se requiere ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades previstas en el artículo 2°. No será requisito alguno la posesión de título universitario de ningún tipo como condición de acceso o permanencia en dicha actividad.”

ARTÍCULO 3°.- Modifícase el artículo 3° del decreto ley 20.266/73, modificado por la Ley 25.028, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 3° — Para el ejercicio de actividades de intermediación comercial sobre bienes inmuebles no será obligatoria inscripción en registro o matrícula alguna. Aquellos que optaren voluntariamente por inscribirse

podrán hacerlo en cualquier jurisdicción, sin restricciones geográficas o territoriales, y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Acreditar mayoría de edad y buena conducta;
- b) Constituir domicilio electrónico en ARCA y/o en el Registro Público de Comercio correspondiente;
- c) Cumplimentar con los requisitos administrativos generales aplicables al comercio en cada jurisdicción."

ARTÍCULO 4°.- Modifícase el artículo 4° de la Ley 20.266, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 4° — La inscripción en la matrícula será de carácter enteramente voluntario y podrá ser gestionada por entidades privadas o cámaras sectoriales. El Estado no participará en la regulación y supervisión de la matrícula, respetándose la libertad de asociación entre las partes y garantizándose la primacía del principio de la autonomía de la voluntad de las partes."

ARTÍCULO 5°.- Modifícase el artículo 20 de la Ley 20.266, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 20 — El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Capítulo VI y la realización de los actos prohibidos en el Capítulo IX podrán dar lugar a reclamos por parte de los afectados, quienes podrán recurrir a la justicia ordinaria para la resolución de dichos conflictos. No se aplicará sanción administrativa alguna por parte de ninguna autoridad colegiada, ni se establecerán mecanismos de control disciplinario ajenos al ámbito judicial."

ARTÍCULO 6°.- Modifícase el artículo 21 de la Ley 20.266, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 21 — Toda sanción impuesta a quien ejerza actividades de intermediación comercial sobre bienes inmuebles por la autoridad judicial competente podrá ser asentada en registros públicos. Dicha información será, en su caso, de acceso público, asegurando su transparencia. No se admitirá la intervención de entidades privadas o estatales en la creación de legajos personales con efectos jurídicos."

ARTÍCULO 7°.- Modifícase el artículo 26 de la Ley 20.266, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 26 — El ejercicio de actividades de intermediación comercial sobre bienes inmuebles no estará sujeto a restricciones de carácter territorial. Cualquier persona podrá actuar en todo el territorio nacional, sin necesidad de reinscripción ni convalidación por jurisdicción.”

ARTÍCULO 8°.- Modifícase el artículo 23 de la Ley 20.266, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 23 — Toda persona, tanto humana como jurídica, podrá anunciar o realizar actividades de intermediación comercial sobre inmuebles sin necesidad de inscripción en matrícula profesional alguna. No se requerirá habilitación previa por parte de ningún organismo colegiado ni de ninguna entidad reguladora para el ejercicio de dicha actividad. Quedará sin efecto toda disposición que limite el ejercicio libre de esta actividad.”

ARTÍCULO 9°.- Modifícase el artículo 11 de la Ley 20.266, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 11 — Quienes se dediquen a la intermediación comercial sobre bienes inmuebles tendrán derecho a:

- a) Establecer libremente las contraprestaciones por sus servicios, mediante acuerdo entre las partes, percibiendo una comisión libremente pactada con las partes involucradas, sin sujeción a aranceles mínimos o fijos establecidos por entidades gubernamentales o colegiadas.
- b) Recibir del vendedor el reintegro de los gastos que hubieren sido previamente acordados y efectivamente realizados.”

ARTÍCULO 10.- Deróganse todas aquellas disposiciones que establezcan la obligatoriedad de inscripción en matrícula alguna para el ejercicio de la actividad de intermediación comercial sobre inmueble, las que permitan intervención estatal alguna en la gestión y control de la matrícula profesional, aquellas que otorguen facultades a las autoridades colegiadas para aplicar sanciones disciplinarias o administrativas sobre del sector, las que otorguen a los organismos colegiados la facultad de registrar, modificar o eliminar sanciones en los legajos individuales de los

profesionales del sector, las que constituyan cualquier exigencia administrativa para la realización de las actividades previamente señaladas, y todas las que instauren la fijación de aranceles mínimos o máximos para las contraprestaciones de los intermediarios comerciales del sector inmobiliario.

ARTÍCULO 11.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alejandro Bongiovanni

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto desregular el ejercicio de la actividad de intermediación en el sector inmobiliario argentino, eliminando las barreras artificiales de acceso, garantizando la libre competencia y devolviendo a los consumidores el poder de elegir a los intermediarios según la calidad y eficiencia de sus servicios. La regulación vigente, enraizada en las leyes 20.266 y 25.028, ha consolidado un monopolio en favor de los colegios profesionales que restringe el ingreso de nuevos actores, encarece los costos y limita la innovación en perjuicio de la sociedad.

La evidencia de mercados más abiertos, como los de España (Real Decreto-ley 4/2000 del 23 de junio del 2000 de "Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes"), Estados Unidos o Nueva Zelanda, demuestra que la eliminación de estas barreras fomenta la eficiencia, mejora la calidad del servicio y reduce los costos para los consumidores. Esta ley se fundamenta en la defensa del derecho constitucional a trabajar y ejercer industria lícita (Art. 14 de la Constitución Nacional) y en la necesidad de superar un marco normativo obsoleto que privilegia intereses corporativos por sobre la libertad económica y la autonomía individual.

I. Diagnóstico

La regulación actual del mercado inmobiliario impone cinco restricciones principales que este proyecto busca derogar o modificar:

1. **Matrícula obligatoria y título universitario:** La exigencia de un título universitario y la inscripción en los colegios profesionales constituyen barreras artificiales que limitan el acceso a la actividad, sin garantizar la calidad ni la idoneidad.
2. **Monopolio de los Colegios Profesionales y facultad sancionadora:** Los Colegios actúan como reguladores y jueces, aplicando sanciones

discrecionales sin garantizar la imparcialidad ni permitir el control judicial efectivo.

3. **Restricción geográfica para ejercer:** La limitación a una jurisdicción específica impide la libre circulación de los intermediarios del sector, obstaculizando la innovación y la eficiencia en un entorno cada vez más digitalizado.
4. **Sanciones por ejercicio sin matrícula:** La aplicación de multas y clausuras a quienes operan sin estar colegiados constituye una forma de coerción inaceptable que atenta contra la libertad de trabajar.
5. **Aranceles mínimos y honorarios fijos:** La fijación de precios mínimos por los Colegios impide la libre negociación entre las partes, encareciendo artificialmente las transacciones y perjudicando a los consumidores.

II. Objetivos del Proyecto

1. **Garantizar la libertad de ejercicio comercial:** Eliminar la matrícula obligatoria y la exigencia de título universitario para el ejercicio de la actividad de intermediación comercial inmobiliaria, permitiendo el acceso a esta actividad a toda persona idónea.
2. **Promover la competencia leal y la innovación:** Terminar con el monopolio de los colegios profesionales, permitiendo la existencia de entidades privadas que ofrezcan certificaciones voluntarias y compitan en calidad y prestigio.
3. **Eliminar las barreras territoriales:** Permitir el ejercicio de la actividad en todo el territorio nacional sin restricciones jurisdiccionales, adaptándose a las nuevas dinámicas del mercado digital.
4. **Respetar la autonomía de las partes:** Derogar las sanciones por ejercicio sin matrícula, asegurando que el único juez de la calidad sea el mercado y la decisión de los consumidores.
5. **Fomentar la libertad contractual:** Eliminar los aranceles mínimos y honorarios fijos, permitiendo que las partes acuerden libremente los términos y costos del servicio.

III. Impactos Esperados

1. **Mayor acceso a la actividad:** La eliminación de las barreras burocráticas democratiza el ingreso al mercado inmobiliario, permitiendo que cualquier persona idónea pueda ejercer.
2. **Reducción de costos para los consumidores:** La libre competencia reducirá los precios de los servicios inmobiliarios, beneficiando a quienes buscan acceder a una vivienda o realizar operaciones comerciales.
3. **Innovación y modernización del sector:** Al permitir la entrada de nuevos actores y tecnologías, se incentivan modelos de negocio innovadores que optimizan los procesos y amplían la oferta.
4. **Transparencia y responsabilidad:** Los intermediarios competirán en función de su reputación y calidad de servicio, lo que fomentará un comportamiento ético y la mejora continua.
5. **Descentralización del control:** Al transferir el poder de validación de los Colegios al mercado y a la justicia ordinaria, se elimina el abuso de poder y se fortalece el principio de igualdad ante la ley.

En suma, este proyecto de ley representa un avance fundamental hacia un mercado inmobiliario más libre, eficiente y equitativo, alineado con los principios de una sociedad abierta y con la defensa de los derechos individuales y la autonomía contractual.

Por lo anteriormente expresado solicito a mis pares me acompañen en la firma de este proyecto.

Dip. Alejandro Bongiovanni