



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

## PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE  
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

## LEY

### TÍTULO I

#### Objeto, naturaleza y prevalencia

**ARTÍCULO 1º.- Objeto.** La presente Ley tiene por objeto desregular el mercado inmobiliario en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, mediante la eliminación de restricciones al ejercicio de la intermediación en la compraventa de inmuebles y la instauración del principio de autonomía de la voluntad en la fijación de honorarios y comisiones.

**ARTÍCULO 2º.- Naturaleza y Prevalencia.** Las disposiciones de la presente Ley son de orden público y prevalecerán sobre toda norma, resolución o reglamento de carácter provincial, municipal o emanado de los Colegios Profesionales que se le opongan. Queda derogada toda limitación a la libertad de contratación, a la libre intermediación y al libre pacto de honorarios en el mercado inmobiliario, resultando nulas aquellas normativas profesionales o convenciones de partes que pretendan restringir la libertad de competencia aquí establecida.

### TÍTULO II



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

### Modificaciones a la Ley 10.973

**ARTÍCULO 3°.-** Modifíquese el Artículo 1° de la Ley 10.973, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 1°.- Para ejercer la profesión de martillero y corredor público en el territorio de la Provincia de Buenos Aires se requiere el cumplimiento de los incisos a) y b) del presente artículo.

- a) Poseer título Universitario de Martillero y Corredor Público, expedido por Universidades Nacionales o Provinciales, de gestión estatal o de gestión privada, o revalidado en la República Argentina con arreglo a las reglamentaciones vigentes.
- b) Estar inscripto en alguno de los Colegios Departamentales donde tiene denunciado su domicilio legal, a los efectos del desarrollo de su actividad."

La intermediación, corretaje y conclusión de contratos de compraventa de inmuebles podrá ser ejercida libremente por personas humanas o jurídicas no matriculadas.

**ARTÍCULO 4°.-** Modifíquese el Artículo 54° de la Ley 10.973, el cual quedará redactado en sus incisos pertinentes de la siguiente forma:

"Artículo 54°.- Los honorarios que percibirán los Martilleros y Corredores Públicos se ajustarán a la siguiente escala arancelaria:

#### I.- DE LOS MARTILLEROS PÚBLICOS:

- a) Subasta de inmuebles: del 1,5 % al 3 % a cargo de cada parte.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

- b) Subasta de rodados, plantas, mercaderías, demoliciones, implementos agrícolas y muebles en general: del 5 % al 10 % a cargo del comprador.
- c) Subasta de fondo de comercio: del 2,5 % al 5 % a cargo de cada parte.
- d) Subasta de hacienda:
  - 1) Venta en mercados (concentraciones con destino a consumo, conserva o exportación): del 1% al 2% a cargo del vendedor;
  - 2) Venta en remate de vacunos generales: del 1 % al 2 % a cargo del vendedor y comprador respectivamente;
  - 3) Venta de reproductores generales de todo tipo, de porcinos, caprinos, yeguarizos y asnales en general: del 1,5% al 3% a cargo de cada parte;
  - 4) Venta de reproductores de pedigree en consignaciones de cabañas o en exposiciones: del 3 % al 6 % a cargo del comprador;
  - 5) Liquidaciones en establecimientos e instalaciones de vacunos y lanares: del 2 % al 4 % a cargo del comprador, yeguarizos, porcinos, caprinos y asnales, reproductores de todo tipo: del 3 % al 6 % a cargo del comprador;
  - 6) Venta de hacienda faenada (carnes de gancho): del 1 % al 2% a cargo del vendedor.
- e) Subasta de aves y conejos: del 5 % al 10 % a cargo del comprador.
- f) Subasta de cualquier otro tipo de bienes y/o derechos no especificados aquí del 5% al 10%.
- g) En todos los casos el vendedor pagará, además, la cuenta de gastos de publicidad previamente convenida.

II.- DE LOS CORREDORES:

- a) Venta de inmuebles: libre pacto entre partes.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

- b) Venta de títulos y acciones con o sin cotización en bolsa, sin incurrir en los supuestos contemplados por la Ley 17.811 de Oferta Pública de Títulos Valores: del 1 % al 1,5 % a cargo de cada parte.
- c) Venta de rodados, demoliciones, plantas, mercadería, implementos agrícolas, muebles en general: del 3 % al 6 % a cargo del comprador.
- d) Venta de fondos de comercio:
- 1) A inventario: del 2 % al 4 % a cargo del comprador y del 3 % al 6 % a cargo del vendedor;
  - 2) En block: del 2,5 % al 5 % a cargo de cada parte.
- e) Venta de hacienda y aves:
- 1) Venta de vacunos y lanares en general: del 1 % al 2 % a cargo de cada parte;
  - 2) Venta de porcinos, caprinos, yeguarizos y asnales en general: del 1,5 % al 3 % a cargo de cada parte;
  - 3) Venta de reproductores generales: vacunos, lanares, porcinos, caprinos, yeguarizos y asnales: del 1,5 % al 3 % a cargo de cada parte;
  - 4) Venta de reproductores de pedigré: del 3% al 6% a cargo de los compradores;
  - 5) Venta de aves: del 2,5% al 5% a cargo de cada parte.
  - 6) Arrendamientos en locaciones urbanas o rurales: del 1% al 2 %, a cargo de cada parte sobre el importe del plazo de contrato, pudiendo asumir una de las partes, la totalidad del pago de los honorarios. En caso de no existir contrato escrito, se tomará como base el importe de dos años de arrendamiento o locación. En



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

alquileres por temporada: del 1,5 % al 3 % del monto del contrato a cargo de cada parte.

- 7) Dinero en hipoteca: del 0,75 % al 1,5 % a cargo de cada parte.
- 8) Venta de ganado de cualquier tipo a frigoríficos: del 1 % al 2 % de honorarios o aranceles a cargo del vendedor.
- 9) En todos los casos, el vendedor pagará además los gastos de publicidad previamente convenidos.

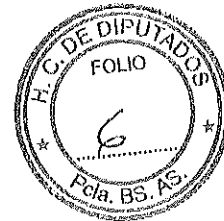
Los Martilleros y Corredores Públicos podrán fijar por contrato el monto de sus aranceles y honorarios sin otra sujeción que a esta Ley y a las disposiciones de los Códigos de Fondo; pero el contrato será redactado por escrito bajo pena de nulidad y no admitirá otra prueba de su existencia que la exhibición del documento o la confesión de parte de haber sido firmado.

Las escalas arancelarias serán de observancia obligatoria, tanto en los mínimos como en los máximos previstos.

### III.- ESTIMACIONES DEL VALOR DEL MERCADO O TASACIONES EN GENERAL:

Cuando los Martilleros y Corredores Públicos actúen como tasadores en forma particular y a efectos de presentar tales tasaciones en sede administrativa y/o judicial, podrán percibir en concepto de honorarios hasta el cincuenta por ciento (50%) del mínimo de la escala arancelaria establecida en el apartado I), inciso a) del presente artículo, siendo su pago a cargo del comitente.

Cuando actúen como administradores de alquileres, podrán percibir en concepto de honorarios del tres por ciento (3%) hasta el diez por ciento (10%), sobre el monto de la locación de común acuerdo con el locador, siendo su pago a cargo de éste.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

Para los casos de administración de consorcio, podrán establecer en concepto de honorarios del tres por ciento (3%) hasta el diez por ciento (10%) del total de las expensas comunes a cargo de los propietarios.

Si en una tasación particular, intervinieran dos o más Colegiados, cada uno de ellos, percibirá proporcionalmente, los honorarios o aranceles estipulados en el presente artículo y conforme a las escalas allí fijadas y a cargo de la parte que representen.

#### IV.- DE LOS HONORARIOS EN ACTUACIONES JUDICIALES:

Los honorarios que percibirán los Martilleros Públicos por subasta que realicen en actuación judicial, se ajustarán a la siguiente escala arancelaria:

Inmuebles del 3% al 4% a cargo de cada parte, más el 10% de los honorarios en concepto de aporte previsional, a cargo del comprador.

Muebles: Rodados, plantas, mercaderías, demoliciones, implementos agrícolas y muebles en general: del 8% al 10% a cargo del comprador, más el 10% de los honorarios en concepto de aportes previsionales.

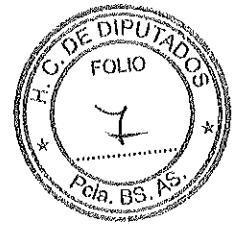
Subasta de Fondo de Comercio: del 3% al 5% a cargo de cada parte, más el 10% de los honorarios en concepto de aportes previsionales.

Subasta de hacienda en general: del 3% al 5% a cargo del comprador, más el 10% de los honorarios en concepto de pago de aportes previsionales.

Subasta de aves y conejos: del 8% al 10% a cargo del comprador, más el 10% de los honorarios en concepto de pago de aportes previsionales.

Subastas de cualquier otro tipo de bienes y/o derechos, del 7% al 10%, a cargo del comprador, más el 10% de los honorarios en concepto de pago de aportes previsionales.

Subastas en proceso de quiebras:



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

Inmuebles, 5% a cargo del comprador, más el 10% de los honorarios en concepto de pago de aportes previsionales.

Subastas de fondos de comercio: del 3% al 5% a cargo del comprador, más el 10% de los honorarios en concepto de pago de aportes previsionales".

**ARTÍCULO 5°.-** Modifíquese el Artículo 80 de la Ley 10.973, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 80°.- Será reprimido con multa de diez (10) a treinta (30) cuotas anuales colegiales vigentes al momento de la sanción o hasta el duplo de los honorarios percibidos o a percibir por la operación efectuada en la primera infracción y en caso de reincidencia, hasta el doscientos (200) por ciento de la sanción anterior:

- a) La persona que ejerciere actos propios reservados al Martillero y/o Corredor Público, sin poseer título o la autorización correspondiente.
- b) La persona que, sin ser Martillero o Corredor Público realice operaciones, participe, facilite o de cualquier modo favorezca la realización por otros de los actos y/o funciones o actividades reservadas por esta Ley a dichos profesionales. Queda excluida de las infracciones y multas previstas en el presente artículo toda persona que intervenga en la compraventa de inmuebles sin poseer título de martillero o corredor público.
- c) La persona que obstruya, impida o perturbe la realización de un remate o las operaciones autorizadas por esta Ley u obstaculice sus actos preparatorios o sus resultados normales.
- d) El Martillero o Corredor Público, con matrícula de extraña jurisdicción y/o sin estar colegiado, que realice actos propios reservados por esta Ley a dichos profesionales".



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

### TÍTULO III

#### Disposiciones complementarias

**ARTÍCULO 6°.- Autoridad de Aplicación.** Designase al Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica de la Provincia de Buenos Aires, o al organismo que en el futuro lo reemplace, como Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

**ARTÍCULO 7°.- Facultades.** La Autoridad de Aplicación tendrá las siguientes atribuciones:

1. Reglamentación: Dictar las normas complementarias necesarias para la implementación de la libre intermediación inmobiliaria en el territorio provincial.
2. Registro: Crear y administrar un registro informativo de agentes inmobiliarios y personas humanas o jurídicas que intervengan en la compraventa de inmuebles, el cual será de carácter simplificado y gratuito.
3. Transparencia: Fiscalizar a los fines de evitar la imposición de barreras de entrada ni acuerdos corporativos que limiten la libre pactación de honorarios y comisiones entre las partes.
4. Protección al Usuario: Coordinar con la Dirección Provincial de Defensa de los Derechos de las y los Consumidores y Usuarios la elaboración de guías de buenas prácticas para las transacciones inmobiliarias desreguladas.
5. Resolución de Conflictos: Intervenir administrativamente en las controversias que surjan respecto a la aplicación de la presente ley, velando siempre por el principio de libertad contractual.

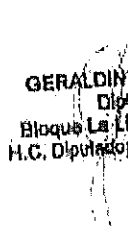


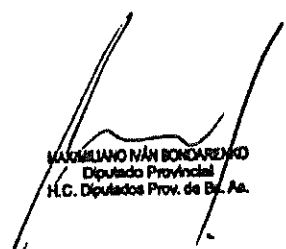
*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

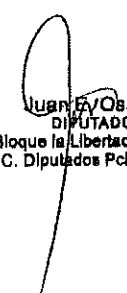
**ARTÍCULO 8°.- Vigencia.** La presente ley entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires y se aplicará a todos los contratos de intermediación y compraventa de inmuebles que se celebren a partir de dicha fecha.

**ARTÍCULO 9°.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
**GERALDINE CALVELLA**  
Diputada  
Bloque La Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.


  
**MAXIMILIANO NÁN BONAVENTURA**  
Diputado Provincial  
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.

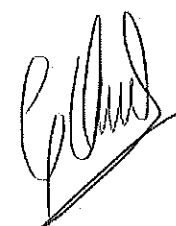
  
**FLORENCIA RETAMOSO**  
Diputada Provincial  
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.

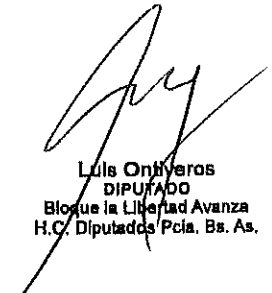
  
**JUAN E. OSABA**  
DIPUTADO  
Bloque la Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

  
**VERA CHAVEZ RAMON**  
Diputado  
Bloque La Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

  
**Analía Corvino**  
DIPUTADA  
Bloque la Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

  
**Pablo Morillo**  
DIPUTADO  
Bloque la Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

  
**ORIANA COLUGNATTI**  
Diputada Provincial  
H. Cámara de Diputados Pcia. De Bs. As

  
**Luis Ontiveros**  
DIPUTADO  
Bloque la Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

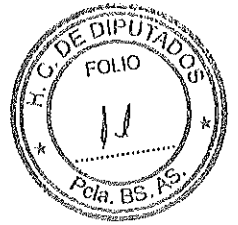
### FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El presente proyecto de ley tiene como propósito la dinamización del mercado inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires, mediante la desregulación de la intermediación de la figura del martillero y corredor público en la transacción de inmuebles y la instauración del principio de libre pacto de honorarios.

La Ley 10.973, en su concepción actual, establece un régimen de exclusividad que ha derivado en una restricción irrazonable para el desarrollo económico de la Provincia. Esta limitación colisiona frontalmente con el Artículo 14 de la Constitución Nacional, el cual garantiza a todos los habitantes de la Nación el derecho de "trabajar y ejercer toda industria lícita". Al imponer un monopolio de intermediación basado en una matrícula obligatoria, para tareas que son esencialmente comerciales, el Estado Provincial excede su poder de policía, transformando una regulación profesional en una barrera que impide a los ciudadanos elegir libremente quién los asiste en la disposición de sus bienes.

La irrupción de las nuevas tecnologías y plataformas digitales ha democratizado el acceso a la información y la oferta inmobiliaria, permitiendo que la intermediación sea hoy una actividad de servicios ágil y dinámica. Mantener estructuras rígidas de comercialización no solo es anacrónico, sino que constituye una limitación arbitraria a la libertad de trabajo. Asimismo, se observa una restricción estructural en el acceso a la profesión, dado que la oferta académica para la carrera de Martillero y Corredor



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

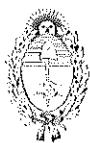
2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

Público se encuentra concentrada casi exclusivamente en universidades de gestión privada. Esta falta de opciones en el ámbito de la educación pública y gratuita eleva las barreras de entrada, convirtiendo el título habilitante en un privilegio económico antes que en una garantía de idoneidad. La sociedad civil se ve privada de ejercer una actividad económica legítima por el solo hecho de no pertenecer a una corporación profesional que, lejos de garantizar la ética, termina blindando una reserva de mercado que encarece los costos para el conjunto de la población.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido en reiteradas oportunidades que las reglamentaciones de los derechos constitucionales deben ser razonables y no pueden alterar la sustancia del derecho que pretenden regular. La actual obligación de ajustarse a escalas arancelarias rígidas y matriculaciones forzosas en el mercado de compraventa de inmuebles constituye una alteración del derecho a trabajar y a contratar libremente, principios que este proyecto de ley busca restaurar en beneficio de la soberanía individual y la eficiencia económica de la Provincia de Buenos Aires.

La designación del Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica como autoridad de aplicación responde a la imperiosa necesidad de contar con una supervisión estatal inspirada de una visión estratégica de desarrollo económico. Esta determinación busca desplazar el control de sesgo corporativo hacia una entidad de carácter público que vele estrictamente por la transparencia y la protección de los usuarios en el mercado.

Bajo esta propuesta, se reconoce que las funciones de control legal y técnico tradicionalmente asignadas a la figura del martillero se encuentran plenamente garantizadas y suplidas por la intervención de abogados y escribanos. Estos



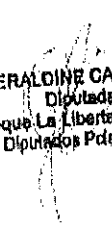
*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

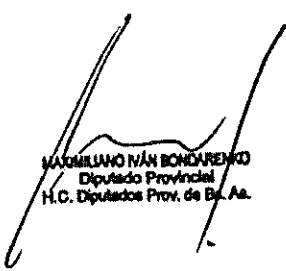
2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más


profesionales, por su formación académica y el marco normativo que regula sus respectivas incumbencias, ofrecen el soporte jurídico y de fe pública necesario para asegurar la validez de los actos, optimizando los procesos y eliminando intermediaciones que no añaden valor técnico adicional a la seguridad de las transacciones.

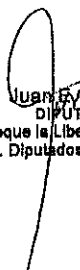
En conclusión, esta reforma busca dotar de mayor libertad a los ciudadanos en sus transacciones patrimoniales, simplificar los procesos de comercialización y alinear a nuestra provincia con las tendencias modernas de desburocratización y libertad contractual. La declaración de orden público de sus artículos asegura que estos beneficios sean irrenunciables, blindando la libertad de mercado frente a cualquier normativa interna o profesional que pretenda obstruirla.

Por todo lo expuesto, se solicita a este cuerpo legislativo el acompañamiento en la sanción de la presente ley.

  
GERALDINE CALVELLA  
Diputada  
Bloque La Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

  
MAXIMILIANO NÁN BORDONERO  
Diputado Provincial  
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.


  
FLORENCIA RETAMOSO  
Diputada Provincial  
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.

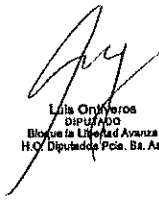
  
Juan E. Osaba  
DIPUTADO  
Bloque La Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

  
VERA CHAYEZ RAMON  
Diputado  
Bloque La Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

  
Analía Corvino  
DIPUTADA  
Bloque La Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

  
Pablo Morillo  
DIPUTADO  
Bloque La Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

  
ORIANA COLLIGNATI  
Diputada Provincial  
H. Cámara de Diputados Pcia. De Bs. As.

  
Lila Oriñeras  
DIPUTADO  
Bloque La Libertad Avanza  
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.