



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

**LEY DE "PROTECCIÓN INTEGRAL DE INQUILINAS E
INQUILINOS"**

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1- Esta ley tiene por objeto la protección de las inquilinas y los inquilinos y la regulación del mercado inmobiliario, propiciando de esta manera la democratización del acceso a una vivienda digna y adecuada, partiendo de la fundamental premisa de la función social de la propiedad.

ARTÍCULO 2- A los fines de la presente ley, se entiende por función social de la propiedad, el uso socialmente justo, con equidad interpersonal y de géneros, ambientalmente equilibrado, del espacio y el suelo.

ARTÍCULO 3- Establécese que el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat de la Provincia de Santa Fe o el organismo que en el futuro lo reemplace, actuará en calidad de autoridad de aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 4- Son obligaciones de la autoridad de aplicación:

- a) generar campañas de difusión respecto de los derechos de las inquilinas y los inquilinos de la Provincia de Santa Fe y todo lo



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

respectivo a los canales institucionales para denunciar situaciones de abuso o de violación de sus derechos;

- b) elaborar un modelo de contrato de locación y publicarlo en el Portal de la Provincia de Santa Fe y toda otra plataforma digital de propiedad de la Provincia, de fácil acceso para las inquilinas y los inquilinos de la Provincia de Santa Fe;
- c) desarrollar un software consistente en una aplicación para su uso en teléfonos celulares -app- a través de la cual las inquilinas y los inquilinos puedan acceder a la ayuda en línea durante las veinticuatro (24) horas del día;
- d) elaborar políticas públicas orientadas al mejoramiento de las relaciones derivadas de los contratos de locación.

ARTÍCULO 5- Créase la oficina denominada "Centro de Asesoramiento de Alquileres" en la órbita de la Defensoría del Pueblo, como organismo encargado de brindar asesoramiento legal gratuito a los fines de proteger los derechos de las inquilinas y los inquilinos.

ARTÍCULO 6- Créase el "Registro Público de Alquileres Urbanos (REPAU)", el que será implementado y gestionado por la Autoridad de Aplicación, cuya finalidad será la de registrar los contratos de locación celebrados en el territorio provincial. A los fines de la registración de los contratos de alquileres, las y los locadores y las y los corredores inmobiliarios deberán remitir, dentro del plazo de 15 (quince) días contados desde la fecha cierta del instrumento, los datos correspondientes a inmueble, plazo, partes, y demás información que requiera la autoridad de aplicación. La reglamentación de la presente ley establecerá los mecanismos necesarios para la implementación del presente artículo.

ARTÍCULO 7- Créase la "Comisión Asesora sobre Alquileres de Viviendas" con la finalidad de formular propuestas que faciliten el acceso



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

al alquiler con destino a vivienda única en la Provincia de Santa Fe, la cual funcionará en el ámbito de la Autoridad de Aplicación. Esta Comisión podrá emitir propuestas que aborden los siguientes temas:

- banco de inmuebles públicos destinados a alquiler social;
- gravámenes sobre inmuebles ociosos aptos para uso residencial
- mecanismos de recolección y difusión de precios de referencia;
- sistemas alternativos de certificación de garantías que puedan ser utilizados por las personas y familias que aspiren a alquilar inmuebles destinados a vivienda única y sean de aceptación facultativa para el locador.

La Comisión estará integrada por:

- Un/a Diputado/a de la Cámara de Diputados de Santa Fe y un/a Senador/a de la Cámara de Senadores de Santa Fe;
- Un/a representante de la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Santa Fe,
- Un/a representante de la Autoridad de Aplicación de la presente ley,
- Un/a representante de los Colegios de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe por Circunscripción,
- Un/a representante de la Universidad Nacional de Rosario,
- Un/a representante de la Universidad Nacional del Litoral,
- Dos representantes de Organizaciones de la Sociedad Civil que desarrollen sus actividades en la Provincia referidas al tema.



TÍTULO II – DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO I: DE LOS HONORARIOS DERIVADOS DEL CORRETAJE INMOBILIARIO.

ARTÍCULO 8- Modifícase el Artículo 12 de la Ley 13.154, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 12: Derecho de retribución. El corredor inmobiliario tiene derecho a percibir la retribución u honorario por el acto de suscribirse un contrato de locación, arrendamiento, compraventa o documento en el que quede perfeccionado el acuerdo de voluntades entre las partes intervinientes en relación al inmueble o derecho objeto de su intermediación.

Este derecho nace, en las locaciones o arrendamientos, al momento de adquirir el contrato fecha cierta y en las compraventas, al momento de su instrumentación ya sea por boleto de compraventa con fecha cierta o Escritura Pública, siempre que se encuentren cumplidas las obligaciones fiscales inherentes al contrato.

Los honorarios devengados en el marco de una operación de compraventa serán pactados libremente entre ambas partes.

Los honorarios originados con motivo de contratos de locación de inmuebles no podrán superar el 4% del valor total del contrato, incluyendo los impuestos que pudieren recaer sobre dichos emolumentos.

Para el caso de la renovación de contratos entre los mismos titulares, el porcentaje de la comisión se reducirá a la mitad (2%).

Las comisiones derivadas de contratos de locación o sus renovaciones, serán abonadas en partes iguales entre locador y locatario.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En todos los casos, compraventas, locaciones o arrendamientos, cuando intervenga un solo corredor, éste tendrá derecho a percibir retribución de cada una de las partes. Si interviene un corredor por parte, cada uno podrá exigir la remuneración a su comitente. Si actuare más de un corredor por parte, los honorarios o retribuciones deben ser distribuidos proporcionalmente entre los mismos, siempre respetando los límites establecidos en la presente ley”.

CAPÍTULO II- SISTEMA DE CONSULTA GRATUITA.

ARTÍCULO 9- El “Registro General” regulado por la Ley 6435 y modificatorias, habilitará un sistema gratuito para la consulta de la situación dominial y la posible existencia de gravámenes u otras medidas que se vinculen con la locación de bienes inmuebles por parte de aquellos inquilinos e inquilinas que destinen dichos inmuebles a vivienda, que sean jubilados/as y/o pensionados/as cuyos haberes no superen el importe correspondiente a tres (3) haberes mínimos de jubilación o pensión, o en general, persona humana cuyos ingresos familiares no superen el importe correspondiente hasta tres (3) sueldos iniciales de empleado/a público categoría 1 del escalafón central agrupamiento administrativo Ley 8525 y modificatorias o la que en un futuro la reemplace o modifique.

CAPÍTULO III: SISTEMA DE PAGO ASEGURADOS PARA TRABAJADORES DEL ESTADO.

ARTÍCULO 10- Instituyase el “Sistema de Pago Asegurado para los/as Inquilinos/as Trabajadores/as del Estado de la Provincia de Santa Fe”. Los/as inquilinos/as inscriptos en el Sistema de Pago Asegurado podrán respaldar su locación con un recibo de sueldo o certificado de trabajo expedido por el Departamento de Personal o análogos de los distintos Ministerios o Secretarías de Estados provinciales, siempre que este sea aceptado como tal por el locador. Las oficinas competentes de cada uno de los organismos dependientes de los distintos poderes del Estado de la Provincia registrarán las solicitudes de los/as trabajadores/as y serán las



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

encargadas de la gestión de este Sistema. La reglamentación de la presente ley establecerá los mecanismos necesarios para la implementación del presente artículo. El sistema será de adhesión voluntaria por parte de todos/as aquellos/as inquilinos/as que se desempeñen en las distintas áreas de la Provincia.

ARTÍCULO 11- La autoridad de aplicación realizará las gestiones ante el Estado Nacional y los gobiernos municipales y comunales, con el objeto de que éstos implementen un sistema similar al previsto por el artículo precedente, respecto de sus trabajadoras y trabajadores, cuando éstos fueran inquilinos e inquilinas en la Provincia de Santa Fe

CAPÍTULO IV - GRAVÁMENES

ARTÍCULO 12- Modifícase el artículo 235 del Código Fiscal (Ley 3456 y modificatorias), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 235°: Estarán exentos del Impuesto de Sellos: 1) El Estado Nacional, el Estado Provincial, Municipalidades y Comunas de la Provincia, sus dependencias y reparticiones autárquicas, demás entidades públicas y entidades paraestatales creadas por ley, excluyéndose siempre aquellas que estén organizadas según normas del Código de Comercio. Esta exención no alcanza a los organismos nacionales, provinciales, municipales o comunales, sus dependencias o reparticiones autárquicas, demás instituciones públicas y entidades paraestatales creadas por ley que vendan bienes o presten servicios a terceros a título oneroso. 2) Las asociaciones obreras, de empresarios o profesionales y las asociaciones o centros de jubilados y pensionados; siempre que cuenten con personería jurídica o gremial. 3) Las asociaciones cooperadoras. 4) Las instituciones religiosas. 5) Las sociedades o fundaciones de beneficencia, de bien público y de asistencia social. 6) Las instituciones de educación e instrucción, científicas, artísticas, culturales y deportivas. 7) Las representaciones diplomáticas extranjeras. 8) Las entidades declaradas exentas por leyes especiales. 9) El Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) y las Universidades Nacionales, sus Facultades,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Escuelas, Institutos u organismos dependientes. 10) Los arrendatarios, por la parte proporcional del gravamen que les corresponde en los contratos agrícolas o ganaderos. 11) Los trabajadores o sus derechohabientes, por la parte proporcional del gravamen que les corresponde en los contratos de trabajo ya sean individuales o por equipos. 12) Las obras sociales siempre que estén reconocidas por el Instituto Nacional de Obras Sociales (INOS) y funcionen de conformidad con lo dispuesto por la Ley Nacional de Obras Sociales. 13) Los partidos políticos con personería jurídica, o reconocidos por autoridad competente. 14) Los/as locatarios/as de un bien inmueble con destino a vivienda que sean jubiladas/os y/o pensionadas/os cuyos haberes no superen el importe correspondiente a tres (3) haberes mínimos de jubilación o pensión o, en general, persona humana cuyos ingresos familiares no superen el importe correspondiente hasta tres (3) sueldos iniciales de empleado/a público categoría 1 del escalafón central agrupamiento administrativo Ley 8525 y modificatorias o la que en un futuro la reemplace o modifique. Las exenciones a que refiere el presente artículo no alcanzarán al Impuesto de Sellos aplicable a billetes de lotería, rifas, bonos de canje y tómbolas y los frutos del país que no fueren cuero, pieles, lana, cerda y conchillas. La reglamentación de la presente ley establecerá los mecanismos necesarios para la implementación del presente artículo".

CAPÍTULO V: DE LOS IMPUESTOS QUE RECAEN SOBRE EL INMUEBLE Y DE LOS FIADORES

ARTÍCULO 13- En todos los casos alcanzados por la presente ley, el impuesto inmobiliario deberá ser abonado por el titular dominial o locador del bien inmueble objeto de la locación, no pudiendo bajo ningún concepto trasladarse al locatario el importe correspondiente a dicho tributo.

ARTÍCULO 14- Los/as corredores inmobiliarios o los/as locadores que requirieren a las/os inquilinas/os de un inmueble con destino a vivienda



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

la acreditación de solvencia por parte de quienes actúen en calidad de codeudores o garantes de estos últimos, podrán solicitar a tal efecto la demostración de titularidad de bien o bienes inmuebles o acreditación de ingresos, o indistintamente ambos tipos de acreditación de solvencia. Para el caso de que se opte por bienes inmuebles, no podrán requerirse más de dos (2); si se exige acreditación de ingresos, no podrán requerirse más de tres (3) personas que actúen en el carácter fiadores con ingresos periódicos, todo ello sin perjuicio de otros mecanismos de acreditación de solvencia que pudieren pactar con las/os locatarias/os en sustitución de los mencionados precedentemente. Los inmuebles que se informen a los fines de la acreditación de solvencia por parte de los codeudores o garantes podrán estar ubicados en cualquier localidad de la Provincia de Santa Fe, aunque ésta no sea la misma donde se encuentre el inmueble objeto del contrato de locación.

CAPÍTULO V: FONDO DE GARANTÍA.

ARTÍCULO 15- Créase un “Fondo de Garantía” compuesto por el 0,5% (cero coma cinco por ciento) del producto de la recaudación del impuesto de sellos. Dicho fondo estará destinado a crear una línea créditos para inquilinas e inquilinos que les permita solventar diversos rubros inherentes a la celebración de contratos de locación de bienes inmuebles con destino a vivienda, como pueden ser depósitos, gastos administrativos, entre otros.

ARTÍCULO 16- El poder ejecutivo deberá reglamentar la presente ley el término de 90 (noventa) días, a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 17- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El derecho a una "vivienda digna y adecuada" es un concepto complejo con implicaciones de gran alcance para la concreción de otros derechos como la salud, la educación de los hijos y por lo tanto, de nuestra calidad de vida.

En el ámbito internacional, se identifican tres niveles en los que se han gestado los corpus normativos que reconocen los derechos a la vivienda como parte de los derechos humanos:

1. La Organización de las Naciones Unidas y sus instrumentos jurídicos más importantes en materia de vivienda han sido, el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos
2. El art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
3. Los resultados y consensos alcanzados en la Conferencia de Hábitat II y definidos en la Declaración de Estambul y el Programa de Hábitat, que si bien no tienen carácter vinculante, comprometen a los Estados en los temas críticos acerca del desarrollo de los asentamientos humanos en el marco de los derechos humanos y el derecho a la vivienda en particular.

El concepto de "vivienda digna" ha evolucionado desde 1948 con la Declaración Universal de Derechos Humanos, donde se reconoce el derecho al techo en el marco del derecho a la salud hacia la definición de "Vivienda adecuada", en la narrativa de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas de 1976 y "derecho a la vivienda" acuñada en las conferencias de Vancouver de 1976 y Estambul de 1996, el concepto de hábitat ha mutado desde el concepto de techo en condiciones de salubridad (dentro del derecho a la salud, reivindicando la estructura, los servicios públicos y el equipamiento básico de la casa y



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

espacio mínimo) a la afirmación de “vivienda digna y adecuada”, debatiéndose una vivienda digna en asentamientos sustentables (se tiene en cuenta, la locación, condiciones de entorno, tenencia segura, infraestructura y servicios de transporte y movilidad).

Por otra parte, el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en oportunidad de realizar el Foro Global Urbano en Barcelona en 2004, ha subrayado que el “derecho a una vivienda adecuada” no se debe interpretar en el sentido estricto o restrictivo, sino que debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, garantizando la transparencia de la información, la adecuada participación en la toma de decisiones, sustentabilidad y justicia social.

A partir de la década del 60, Henri Lefebvre, ante la reconstrucción de París que consistió en movilizar la población en situación de pobreza a la periferia, sostuvo que toda la población debe gozar del derecho a acceder y disfrutar de toda la ciudad, concibiendo a la ciudad como espacio de inclusión y no de segregación.

Esta concepción comenzó a ganar espacio en todas las discusiones políticas internacionales, gestándose entonces un nuevo paradigma.

En el plano jurídico, el derecho a la ciudad recae sobre la función social de la ciudad, que importa que todas las relaciones existentes en ella tienen que tener un objetivo social compatible a un Estado Social de Derecho, que cumpla con los derechos fundamentales. En ese marco, el Derecho a la Vivienda puede ganar una nueva mirada, al tornar colectivo un derecho que hoy es calificado como individual.

El derecho a la ciudad es una oportunidad para cambiar el paradigma, entonces el derecho a una vivienda con servicios básicos, equipamiento público, transporte y trabajo no constituye un derecho aislado, sino un derecho de toda la comunidad.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Hasta aquí el plano nacional e internacional. A nivel local, la Constitución Provincial establece en el artículo 21, el compromiso del Estado en crear condiciones necesarias que permitan a sus habitantes asegurar el bienestar, a través de la vivienda, alimentación, cuidados médicos y demás servicios sociales.

Ahora bien, como es de público conocimiento, bajo condiciones de rápido crecimiento urbano, la concentración de la propiedad de la tierra y las leyes que regulan su uso contribuyen con frecuencia a la escasez de tierras dotadas de servicios públicos. Esta escasez, a su vez, lleva a grandes aumentos de los precios de la tierra e increíbles ganancias especulativas. Cuando los marcos legales y administrativos no se pueden cambiar fácilmente (para permitir que los mercados operen ajustes graduales del precio que puedan ser tasados por medio de los impuestos existentes a la propiedad y las ganancias de capital). En consecuencia, es necesaria una intervención apropiada para obtener un desarrollo urbano sostenible, eficiente y equitativo.

En la Argentina, a pesar de la inversión por parte del Estado en materia de vivienda y urbanización a través de los Planes Federales —que ya llevan terminadas o en ejecución más de un millón de soluciones habitacionales— la resolución definitiva de la problemática habitacional está lejos de ser realidad. La dotación de infraestructura de servicios básicos es deficiente para una parte significativa de la población; todavía hoy encontramos barrios enteros que no cuentan con los servicios más elementales para el desarrollo de una vida digna en el entorno urbano. Los equipamientos comunitarios, especialmente los espacios verdes y recreativos, son marcadamente insuficientes. El acceso al suelo, la vivienda y el hábitat en condiciones dignas es todavía una meta pendiente y no sólo para las clases más desfavorecidas.

En este marco, nos planteamos un paquete de proyectos destinados a mitigar la profunda crisis en la que estamos inmersos y que importa el progresivo ensanchamiento de la brecha que existe entre el imperativo



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

constitucional del derecho a una vivienda digna -o derecho a la vivienda adecuada y a la ciudad- y el incremento de las dificultades económicas y financieras para acceder a la misma.

Por un lado, como una herramienta más destinada a evitar la especulación inmobiliaria, presentamos el proyecto de ley OBSERVATORIO DE DERECHO A LA CIUDAD, destinado al monitoreo, recolección, producción, registro y sistematización de datos e información sobre las viviendas situadas en el territorio provincial y del mercado inmobiliario de Santa Fe, para el desarrollo de un sistema de información permanente que sirva de base para la toma de decisiones sobre políticas públicas en materia de vivienda y del mercado inmobiliario provincial.

El proyecto prevé el relevamiento de inmuebles ociosos, en tanto consideramos que regular la ociosidad debe ser parte de una política integral de hábitat que proteja los derechos de los habitantes de la ciudad, asimismo que constituye una herramienta fundamental a los efectos de planificar el desarrollo urbano, mejorar las políticas de acceso a la vivienda tanto de compra como de alquiler, permitiendo equilibrar las inequidades .

A ello sumamos, la creación de un impuesto inmobiliario ocioso herramienta tributaria al servicio de la planificación, que induce a los agentes a aumentar la oferta de terrenos disponibles, urbanizados o a urbanizar, promoviendo una disminución del precio del suelo.

Por otra parte, considerando que la normativa que regula los vínculos contractuales necesarios para satisfacer este derecho fundamental presenta zonas grises, siendo que el inquilino y la inquilina -actor/a más vulnerable de la relación- suele verse perjudicado por el abuso de los/as propietarios/as y quienes prestan servicios de intermediación, convencidos de que el Estado Provincial puede y debe intervenir en el mercado inmobiliario en aras a establecer criterios más justos y



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

equilibrados de la relación comercial, es que presentamos el proyecto de ley PROTECCIÓN INTEGRAL DE INQUILINAS E INQUILINOS.

En tal sentido y con el objeto de garantizar la efectividad de la presente ley, instamos a la Defensoría del Pueblo de la Provincia para que adopte todas aquellas medidas tendientes a la habilitación de un organismo que específicamente destinado a la defensa de las inquilinas, los inquilinos y del hábitat.

En el mismo sentido, ponemos en marcha una serie de instrumentos que creemos contribuirán a evitar abusos e injusticias. Por un lado, limitamos las comisiones en los honorarios de los/as corredores inmobiliarios, al tiempo que establecemos que deberán ser pagados en partes iguales por locatario y locador. Por el otro, creamos un sistema gratuito para la consulta de la situación dominial y la posible existencia de gravámenes u otras medidas que se vinculen con la locación de bienes inmuebles por parte de aquellos inquilinos e inquilinas que destinen dichos inmuebles a vivienda.

A los fines de evacuar dudas sobre posibles abusos e injusticias en la temática, disponemos como requisito indispensable de la autoridad de aplicación la creación de un software consistente en aplicación para uso en teléfonos celulares -app- a través de la cual las inquilinas y los inquilinos puedan acceder a la ayuda en línea durante las 24 horas del día.

Con respecto al impuesto de sellos proponemos la excepción del mismo a todos aquellos locatarios de un bien inmueble con destino a vivienda que sean jubilados/as y/o pensionados/as cuyos haberes no superen el importe correspondiente a tres (3) haberes mínimos de jubilación o pensión o, en general, persona humana cuyos ingresos familiares no superen el importe correspondiente hasta tres (3) sueldos iniciales de empleado/a público categoría 1 del escalafón central agrupamiento administrativo de acuerdo con la Ley 8525, al tiempo que proponemos la creación de un fondo específico integrado con el cero coma cinco por



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ciento (0,5%) de lo recaudado en concepto de impuesto de sellos para la habilitación de una línea de créditos a otorgar a los inquilinos de bienes inmuebles con destino a vivienda.

Por tales razones les pido a mis pares el acompañamiento al presente Proyecto de Ley.

Diputada Provincial
Lionella Cattalini

Diputado Provincial
Esteban Lenci

Diputado Provincial
Pablo Pinotti

Diputada Provincial
Ma. Laura Corgniali

Diputado Provincial
Joaquín Blanco

Diputado Provincial
Rosana Bellatti

Diputada Provincial
Claudia Balagué

Diputado Provincial
Gisel Mahmud