



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

RETRIBUCIÓN DEL CORRETAJE INMOBILIARIO EN LOCACIONES CON DESTINO HABITACIONAL

TÍTULO I – OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 1- La presente ley tiene por objeto regular la retribución de los corredores inmobiliarios por su intermediación en operaciones de locación de inmuebles situados en la Provincia de Santa Fe, cuando el destino de la locación sea habitacional y el locatario una persona humana.

TÍTULO II – RETRIBUCIÓN DEL CORREDOR INMOBILIARIO.

ARTÍCULO 2- El máximo de la comisión a percibir por el corredor inmobiliario será el equivalente al cuatro por ciento (4%) del valor total del respectivo contrato de locación, y estará a cargo del locador.

ARTÍCULO 3- Queda expresamente prohibido percibir de los locatarios, sublocatarios o continuadores de la locación, cualquiera sea la forma en que se lleve a cabo, comisiones u honorarios por intermediación o corretaje.

La prohibición se extiende a comisiones u honorarios por la administración de locaciones.

TÍTULO III – DEBER DE INFORMACIÓN.

ARTÍCULO 4- El Colegio de Corredores y los corredores inmobiliarios deberán exhibir en los lugares de atención al público y de manera visible un cartel en el que se transcribirá lo esencial de las disposiciones de esta Ley. La misma exigencia regirá también en las publicidades que realicen a través de cualquier medio audiovisual.

TÍTULO IV - AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 5- La Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda, perteneciente al Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat de la Provincia de Santa Fe, será la encargada de aplicar la presente Ley, así como del cobro de la multa.

TÍTULO V – SANCIONES.

ARTÍCULO 6- En caso de incumplimiento de lo preceptuado en las disposiciones del Título II y III de la presente ley, el corredor inmobiliario abonará al Estado provincial una multa cuyo importe será equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación pactada por las partes.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 7- En caso de reincidencia, el corredor inmobiliario será sancionado con el triple de la multa del artículo anterior y podrá, además, ser suspendido de la matrícula por el plazo de seis meses a dos años, de acuerdo con la gravedad de la falta.

ARTÍCULO 8- Los importes percibidos por la Administración provincial como consecuencia de la aplicación de las multas serán destinados a la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda para atender a los programas que estime pertinentes.

TÍTULO VI – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

ARTÍCULO 9- Las denuncias por incumplimientos a la presente ley se realizarán mediante un mecanismo sencillo a través del portal del Estado provincial. Ello sin perjuicio de otras formas complementarias que eventualmente establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 10- Se crea el Consejo Consultivo Asesor Honorario, integrado por las asociaciones de inquilinos con actuación en el ámbito de la Provincia de Santa Fe, con la composición que establezca la reglamentación. Serán funciones del mismo: asesorar a la autoridad de aplicación y colaborar con el sistema de recepción de denuncias.

ARTÍCULO 11- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

MATILDE MARINA BRUERA
Diputada Provincial

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

La regulación del ejercicio de las profesiones liberales es una competencia reservada a las provincias, siendo una de ellas, la de los corredores inmobiliarios, por lo que corresponde a la Legislatura santafesina la reglamentación de dicha actividad.

En este aspecto, debe tenerse presente que está pendiente en nuestra provincia una ley específica que regule las comisiones inmobiliarias, tal como lo establece el Art. 61 de la Ley 13154. Dice la disposición transitoria de esa ley que lo allí establecido tendrá vigencia "Hasta tanto la Legislatura dicte una ley que regule los honorarios de los corredores inmobiliarios".



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Por la naturaleza del servicio que brindan los corredores inmobiliarios estos son contratados por los propietarios de los inmuebles en locación, siendo ellos los beneficiarios exclusivos del mismo. Por un principio de justicia y equidad es necesario evitar el cobro de la comisión inmobiliaria al inquilino de inmuebles con fines de vivienda.

Por ello, se propone regular un aspecto parcial de la retribución de los corredores inmobiliarios, estos es la que corresponde por su intermediación en operaciones de locación de inmuebles situados en la Provincia de Santa Fe, cuando el destino de la locación sea habitacional y el locatario una persona humana.

Sobre el particular, podemos citar varios antecedentes en otras provincias argentinas.

Entre ellos, el de la Ley 2051 de la provincia de Río Negro, sancionada en 1985. El Art. 26 Inc. g (T.O.) de dicha norma estableció que las comisiones de los corredores "por arrendamiento, locaciones, urbanas y rurales" serán de "hasta el cuatro por ciento (4 %) a cargo del locador sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones".

También la Ley 5859, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sancionada en el año 2017 dispuso que las comisiones en los contratos de alquiler con destino habitacional estarán a cargo del locador. Así el Art. 1 de esa ley dice que "Para los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona física, el monto máximo de la comisión a cobrar será el equivalente al cuatro con quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato, a cargo del locador".

Asimismo, la Ley 861 de la provincia de La Pampa contiene una norma similar en su Art. 94, el cual establece que "En contratos de arrendamientos y de locaciones urbanas con destino habitacional en los que el locatario sea una persona física, estará a cargo del locador un arancel máximo del cuatro con cincuenta centésimos por ciento (4,50%) del alquiler o arrendamiento pactado por todo plazo contractual".

La Constitución de la Provincia de Santa Fe en su Art. 21, dispone que "El Estado crea las condiciones necesarias para procurar a sus habitantes un nivel de vida que asegure su bienestar y el de sus familias, especialmente por la alimentación, el vestido, la vivienda, los cuidados médicos y los servicios sociales necesarios".

Por ello, tenemos el desafío de crear condiciones para el acceso a la vivienda en nuestra provincia, en función de las competencias y



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

jurisdicciones propias que tiene cada Estado provincial, atendiendo a los reclamos, necesidades y demandas específicas de los inquilinos.

En el mes de junio del corriente año fue sancionada la ley de alquileres 27551. Una nueva ley que llevaba más de 35 años de espera, donde se reconocen derechos a los inquilinos y avances en función de lograr un marco de alquiler más justo, equitativo, equilibrado y transparente.

Es muy importante contar en nuestro país con un instrumento jurídico como el sancionado y promulgado a nivel nacional, cuyo objeto es mejorar la situación habitacional de aquellas personas que no poseen casa propia y se ven obligados a alquilar una vivienda; posibilitando un marco de certezas y reglas de juego claras, evitando situaciones abusivas y que permitirá armonizar las relaciones entre locadores y locatarios.

Es de gran importancia la presencia del Estado, a través de regulaciones como la señalada, teniendo en cuenta la dificultad económica que atraviesan los inquilinos para acceder a una vivienda digna. Como consecuencia de ello muchas personas no pueden acceder a una vivienda y una buena cantidad de inmuebles permanecen vacíos.

En tal sentido, resulta fundamental la regulación del mercado inmobiliario para asegurar contrataciones justas al momento de alquilar, evitar prácticas abusivas y evitar el incremento de precios por la mera especulación de los operadores.

En la dirección señalada, proponemos que el máximo de la comisión a percibir por el corredor inmobiliario será el equivalente al cuatro por ciento (4%) del valor total del respectivo contrato de locación, y estará a cargo del locador.

En el Título III del presente proyecto de ley se establecen las sanciones para el caso de violación de lo preceptuado en las disposiciones del Título II.

El Título IV está dedicado al deber de información que tendrán el Colegio de Corredores y los corredores inmobiliarios.

Finalmente, proponemos como autoridad de aplicación de la ley a la Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda, perteneciente al Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat.

En síntesis, el proyecto tiene por objeto regular la retribución de los corredores inmobiliarios por su intermediación en operaciones de locación de inmuebles situados en la Provincia de Santa Fe, haciendo más accesible la vivienda a los santafesinos y santafesinas.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Finalmente, debo resaltar que este proyecto fue ingresado anteriormente el 01 de septiembre de 2020 (**Expediente 39984**), habiéndose modificado el texto original, **conforme el dictamen favorable de la Comisión de Vivienda y Urbanismo de fecha 04 de noviembre de 2020. El texto que ahora se propone es el que corresponde al dictamen recientemente aludido.**

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares la aprobación de este Proyecto.

MATILDE MARINA BRUERA
Diputada Provincial