



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

LEY DE "HONORARIOS DERIVADOS DEL CORRETAJE INMOBILIARIO EN LOCACIONES CON DESTINO A VIVIENDA"

ARTÍCULO 1- 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 con destino a vivienda o sus renovaciones no podrán superar, a cargo del locatario, el 2,5% del valor total del contrato, incluyendo los



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

impuestos que pudieren recaer sobre dichos emolumentos. Bajo ningún concepto podrá imputarse al locatario gastos de administración o cualquier otro tipo de gasto similar durante el plazo de duración del contrato.

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”.

ARTÍCULO 2- El poder ejecutivo deberá reglamentar la presente ley el término de 90 (noventa) días, a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 3- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lionella Cattalini
Diputada Provincial

Gisel Mahmud
Diputada Provincial



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 hijas e 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



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

en condiciones de salubridad (dentro del derecho a la salud, reivindicando la estructura, los servicios públicos y el equipamiento básico de la casa y 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



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

público, transporte y trabajo no constituye un derecho aislado, sino un derecho de toda la comunidad.

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.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 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.

Con respecto a las comisiones originadas por los contratos de locación con destino a vivienda, ponemos en marcha un instrumento que creemos contribuirá a evitar abusos e injusticias. En este sentido, limitamos al 2,5% la comisión que el corredor inmobiliario puede imponer al locatario, tanto para primeros contratos como para renovaciones, generando así una herramienta más para aliviar el bolsillo y permitir que aquellos inquilinos e inquilinas que lo necesitan, puedan realmente acceder a una vivienda digna.

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

Lionella Cattalini
Diputada Provincial

Gisel Mahmud
Diputada Provincial