LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

SANCIONA CON FUERZA DE LEY

CAPITULO I

MODIFICACIÓN LEY 9739 - De la existencia del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios.

Artículo 1º - Sustitúyase el inciso a del artículo 8 de la Ley 9739, que quedará redactado de la siguiente manera:

Percibir honorarios por la actividad realizada y comisiones de su comitente según la retribución que libremente pacten. Para los casos de locaciones de inmuebles con destino a vivienda 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.

Artículo 2º - Incorpórese como inciso i al artículo 10 Capítulo VI de la Ley 9739 el siguiente texto:

Queda expresamente prohibido en las locaciones de inmuebles con destino a vivienda en los que el locatario sea una persona física, requerir y/o percibir, mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación o corretaje a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación.

La prohibición resulta extensiva a los honorarios por administración de dichas locaciones.

Artículo 3° - Incorpórese al artículo 8 inciso b del capítulo V el siguiente texto:

Los costos de gestoría de dichos informes no podrán ser requeridos a los locatarios de inmuebles con destino a vivienda que sean personas físicas.

Artículo 4°- Instruir al organismo de contralor competente a que arbitren las medidas tendientes a publicitar el contenido de la presente y a fiscalizar su cumplimiento.

CAPITULO II

MODIFICACIÓN LEY 9622 - CÓDIGO FISCAL. LEY IMPOSITIVA. TEXTO ORDENADO 2018

Artículo 5°- Incorpórense al artículo 246 del Capítulo V del Código Fiscal de la Provincia de Entre Ríos a modo de incisos el siguiente texto

O) Las locaciones de inmuebles con destino a vivienda en los que el locatario sea una persona física.

P) Garantías personales que se constituyan en contratos de locación y/o sublocación de inmuebles con destino a vivienda en los cuales el locatario sea una persona física.

HUSS; CÁCERES; CÁCERES; CASTILLO; CASTRILLÓN; CORA; COSSO; FARFÁN; GIANO; KRAMER; LOGGIO; MORENO; RAMOS; REBORD; RUBATTINO; SILVA; SOLANAS; ZAVALLO.

FUNDAMENTOS

Honorable Cámara:

Según las últimas estimaciones de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, en nuestro país el déficit habitacional es de 3,5 millones de viviendas. Además, por medio de la Encuesta Permanente de Hogares, en el primer semestre del 2021 se relevó un total de 1.739.000 de hogares inquilinos (18,7% del total) y 4.658.000 de personas inquilinas (16,1%) en los 31 principales aglomerados urbanos, cifras que si se extienden a todo el país alcanzan los 2.804.838 y 7.512.903, respectivamente. Esto evidencia datos contundentes de la problemática y nuestra provincia no escapa a la realidad nacional.

Ante este escenario y la imposibilidad de todos los habitantes de acceder a la vivienda propia, la alternativa que toma mayor preponderancia para cubrir esta carencia es acceder por medio de un contrato de locación de inmueble.

Esta situación deficitaria y de extrema necesidad es conocida por el mercado inmobiliario, presentándose serias dificultades y ruinosos costos para los inquilinos al momento de concertar el contrato que le permita acceder a la vivienda pertinente. A modo de ejemplo podemos mencionar los costos por mes de garantía, obtención de garantía propietaria, costos de sellados, comisiones inmobiliarias, certificaciones de firmas, entre otros.

Esta modalidad contractual se encuentra regida por el código civil y comercial de la nación, sin perjuicio que en la práctica se le exige al futuro inquilino mayores requisitos que los normativamente previstos. En nuestra provincia la actividad de corretaje está reglamentada por el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Entre Ríos quien regula la intermediación entre la oferta y la demanda, es decir, entre locadores y locatarios. Ahora bien, esto carece de determinación sobre comisiones de corretaje, determinándola a través de “sugerencias” que se aplican en la práctica inmobiliaria.

Esta usanza, desleal y abusiva deja en evidencia que el intermediario entre la oferta y la demanda de alquileres solo proteja los intereses del locador-propietario; siendo este quien aporta el inmueble en alquiler pero sin asumir costo alguno. En virtud de lo cual, resulta razonable que quien provee el inmueble designe al corredor inmobiliario y sea por ello quien asuma el costo de la gestión.

Así, ante la costumbre comercial que carga la totalidad de las comisiones y gastos contractuales en cabeza del inquilino y frente a la evidente necesidad y urgencia de quien se encuentra imposibilitado de acceder a la vivienda propia, no le queda otra alternativa que afrontar dichos costos. En consecuencia, esto genera una enorme desprotección para el locatario y es por ello que es indispensable adecuar la

legislación a través del presente proyecto a modo de salvaguardar al inquilino de los abusos a los que se expone.

De esta manera, se prevé protección para el locatario que necesita acceder a su vivienda, estableciendo la comisión por corretaje en no más allá del 4,15% del total del contrato, disponiendo que la misma sea a cargo del locador.

En otro orden, otra iniciativa concreta, es la exención del impuesto de sellos (1% sobre el valor total del contrato) y del pago correspondiente por la constitución de garantías personales (0,4% sobre el valor total del contrato) a las locaciones de inmuebles con destino a vivienda en los que el locatario sea una persona física. Así, mediante incorporación de la misma al Código Fiscal provincial se efectivizaría un alivio económico adicional para el inquilino, que es quien está a cargo de dicho pago, permitiéndole afrontar de manera más holgada los gastos que conlleva la formalización del contrato de alquiler.

Para finalizar, como se vislumbra, el objetivo final de esta iniciativa es disminuir los elevados costos para las personas físicas que representa la celebración de un contrato de locación habitacional, ya que la práctica inmobiliaria pone en cabeza del futuro inquilino diferentes erogaciones que muchas veces dificultan el acceso a una vivienda digna.

A razón de lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto.

Juan Manuel Huss; José Orlando Cáceres; Reinaldo Jorge Cáceres; Vanesa Castillo; Sergio Daniel Castrillón; Stefanía Cora; Juan Pablo Cosso; Mariana Farfán; Ángel Francisco Giano; José María Kramer; Néstor Loggio; Silvia Del Carmen Moreno; Carina Manuela Ramos; Mariano Pedro Rebord; Verónica Paola Rubattino; Leonardo Jesús Silva; Julio Rodolfo Solanas; Gustavo Marcelo Zavallo.