



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

PROYECTO DE LEY

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS, SANCIONA

CON FUERZA DE LEY

ARTÍCULO 1º: OBJETO. La presente ley tendrá por objeto proteger al locatario garantizando el cumplimiento del acceso a la vivienda digna.

ARTÍCULO 2º: APLICACIÓN. Su aplicación será exclusiva para los actos de corretaje inmobiliario celebrados en la Provincia que tengan como fin ceder el uso y goce de un inmueble con destino a vivienda contra el pago de un precio determinado en dinero.

ARTÍCULO 3º: Modifíquese artículo 8º inc. a) de la ley 9739 que quedará redactada de la siguiente manera:

"a) Percibir los honorarios devengados a su favor conforme lo convenido libremente con el cliente o mandante o lo que corresponda conforme a lo fijado por los tribunales en caso de regulaciones judiciales. En caso de no existir convenio previo con el cliente, regirán los aranceles sugeridos por el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios.

En los contratos de locación de inmuebles con destino a vivienda, los honorarios no podrán superar el cinco por ciento (5%) del total del contrato y del tres por ciento (3%) cuando se renueve."

ARTÍCULO 4º: GARANTÍA. El Estado Provincial mediante IAPS y/o IAPV y/o el organismo que determine el Poder Ejecutivo, impulsará y fomentará el otorgamiento de seguros de caución y/o el desarrollo de programas de garantías con destino a locación de inmuebles para viviendas, sujetos a tasas diferenciales para aquellas



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

personas que no cuenten con ingresos formales, perciban ingresos inferiores al salario mínimo vital y móvil.

ARTÍCULO 5º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Facultase al Poder Ejecutivo a determinar la autoridad de aplicación que tendrá como función velar por el cumplimiento de la presente ley y brindar asistencia jurídica gratuita.

ARTÍCULO 6º: Incorpórese el inc. r) del art. 246º del Código Fiscal (t.o. 2014):

- r) “En los contratos de locación con destino a vivienda cuando el locatario no sea titular de inmuebles y perciba una remuneración inferior al sueldo mínimo, vital y móvil o sea jubilado Nacional, Provincial y/o municipal.”

ARTÍCULO 7º: Incorpórese el inc. 22) del art. 262º del Código Fiscal (t.o. 2014):

“22) Actuaciones, certificaciones e informes de situación dominial, gravámenes e inhibiciones expedidos por Registro Propiedad Local cuyo destino sea la suscripción y renovación de contrato de locación con destino a vivienda.”

ARTÍCULO 8º: Incorpórese el siguiente artículo al Código fiscal (t.o. 2014), que quedará redactado de la siguiente manera:

“Aquellos inmuebles urbanos edificados que se encuentren deshabitados y sin causa justificada por el término superior a un año, estarán sujetos a la aplicación de un adicional, que puede ir entre el 50% y 200 %, al Impuesto Inmobiliario y que deberá ser determinado por la Administradora Tributaria de Entre Ríos.

Se presumirá la desocupación del inmueble cuando el consumo de los servicios públicos sea nulo o inferior conforme lo establezca el ente recaudador”

ARTICULO 9º: Incorpórese el siguiente artículo al Código Fiscal (t.o. 2014), que quedará redactado de la siguiente manera:



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

“Se eximirá el adicional mencionado en el artículo precedente al propietario que se ausente por cuestiones laborales, salud o cualquier causa debidamente justificada por ante el ente recaudador y aquellos que pertenezcan al Estado Provincial, Municipios y sus organismos descentralizados o autárquicos.”

ARTICULO 10°: De forma.



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

FUNDAMENTOS

Honorable Cámara:

El elevado costo del acceso a la vivienda propia sigue siendo en la actualidad un problema que preocupa. A causa de múltiples factores, tales como: los procesos inflacionarios que encarecen los materiales de construcción y la mano de obra además de licuar los sueldos; el encarecimiento de los terrenos y la dificultad en obtener un crédito hipotecario, hace imposible la obtención de una propiedad siendo la locación uno de los negocios más rentables.

El sometimiento al juego del propietario que utiliza a la locación con fines rentísticos y las inmobiliarias como instrumento de rentabilidad de sus negocios y de penetración en los mercados termina siendo la única opción para quien no tiene una propiedad.

Asimismo, sucede que el locatario prefiere renovar el contrato de alquiler por la gran cantidad de dinero que demanda mudarse. Una familia debe desembolsar gran cantidad de dinero como son los honorarios de la inmobiliaria, honorarios profesionales por la redacción del contrato, el impuesto al sello, mes de anticipo, pago a la empresa que realiza la mudanza, alta de los servicios públicos, entre otros.

Este proyecto busca proteger al inquilino de un inmueble con destino a vivienda puesto que está íntimamente ligado con el derecho al disfrute a la vivienda digna en consonancia con el principio protectorio que lo rige. Sin intención de intervenir abusivamente en el contenido del contrato, respetando la libertad de las partes para pactar y las normativas nacionales vigentes creemos necesario que la Provincia intervenga en pequeñas cuestiones que ayuden a quienes no tienen el acceso a una vivienda propia.



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

Con el propósito de evitar los abusos de locadores e intermediarios en cuestiones tales como reintegro de depósitos, exigencia de garantías inmobiliarias locales e ingresos formales de difícil o imposible acreditación, se sugiere la implementación de instrumentos de garantía mediante el respaldo estatal, para que con la acreditada solvencia de las entidades autárquicas se otorgue seguridad y confianza en los contratos.

Facilitando con ello la posibilidad de que futuros locatarios puedan acreditar su capacidad económica y solvencia mediante diversas estructuras ante los organismos estatales quienes se constituirán en garantía en el contrato de locación.

La regulación normativa de los contratos de locación tiene larga data correspondiente al paso de una visión decimonónica, liberal e individualista a una visión solidaria, intervencionista y por último una dimensión social del derecho privado.

La locación ha sufrido múltiples reformas legislativas fruto de la denominada legislación de emergencia habitacional, que siempre tuvo como finalidad proteger al locatario. La ley 11.156 del 15/09/1921 modificó varios artículos del Código Civil relativos al uso de la cosa alquilada y los plazos del contrato. La ley 11.157, también del 15/09/1921, que tuvo carácter transitorio, y que fijó un alquiler máximo y suspendió las demandas de desalojo pendientes al momento de la sanción pendientes en el momento de la sanción. También la ley 21.342 del año 1978 estableció reformas referidas al precio y a plazo de duración. Por último, en 1984 la ley 23.091 - de locaciones urbanas -se sanciona con una finalidad protectoria de las locaciones urbanas con destino a la vivienda.

Hoy en día, numerosas asociaciones luchan por la protección del inquilino, esto genera que las provincias y los municipios busquen solucionar a través de la presentación de proyectos legislativos con el objeto de amparar el acceso de la vivienda a favor de quienes no pueden adquirir una propiedad.



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Neuquén sancionó ordenanza N ° 13487 –hoy vetada - que crea el registro de viviendas aptas para locación a los efectos de garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad en inmuebles destinados a uso familiar.

Por su parte, los representantes de las legislaturas provinciales – la Cámara de Diputados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe - presentaron proyectos que regulan las comisiones de quienes intervienen en los actos de corretaje inmobiliario para morigerar los costos del locatario.

En ese sentido la vivienda cumple un rol fundamental como lugar de arraigo familiar y desarrollo de las personas. Dentro de las políticas públicas en que se exige intervención y participación activa del Estado son aquellas destinadas a garantizar acceso y protección a la vivienda, arbitrando los medios necesarios para equilibrar las relaciones entre locadores y locatarios.

Por todo lo mencionado, invitamos que acompañen al presente proyecto de ley.