

PROYECTO DE LEY

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

“Comisiones inmobiliarias en locaciones urbanas”.

Artículo 1: Objeto. La presente Ley tiene como fin regular las comisiones que perciben las inmobiliarias y/o corredores inmobiliarios cuando intermedian en la celebración de contrato de locación de inmuebles urbanos con asiento en la Provincia de Santa Fe.

Artículo 2: Concepto. La presente Ley entiende para estos aspectos los siguientes conceptos:

- **Corredor inmobiliario:** toda persona que en forma normal, habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización.
- **Inmobiliaria:** empresa dedicada a la construcción, venta, locación y/o administración de viviendas.
- **Comisión inmobiliaria:** porcentaje que cobran las empresas inmobiliarias y/o corredores en virtud de un contrato de locación.

Artículo 3: Comisiones.

Comisión total: las inmobiliarias y/o corredores inmobiliarios podrán percibir en concepto de comisión inmobiliaria, por su intervención en la celebración de contratos de locación, el 4 % del valor total del contrato como monto máximo. Dicho monto será asumido por partes mitades entre locador y locatario, salvo acuerdo expreso de partes de ser absorbido por una de ellas.

Comisión mensual: las inmobiliarias y/o corredores inmobiliarios podrán percibir mensualmente en concepto de comisión por administración el 3% mensual del canon locativo que se abonará con su intervención.

Artículo 4: Sanción. Ante el incumplimiento de la presente Ley el corredor inmobiliario o inmobiliaria abonarán al Estado Provincial una multa cuyo monto será de un valor equivalente a 5 alquileres.

Artículo 5: Autoridad de aplicación: la Secretaría de Estado del Hábitat será la encargada de aplicar la presente Ley, así como también del cobro de la multa ante el incumplimiento precitado.

Artículo 6: Destino. el dinero percibido por la Administración Provincial por el cobro de la multa será destinado a la Secretaría de Estado del Hábitat para atender a los programas que la misma estime pertinente.



Artículo 7: Reincidencia: la inmobiliaria y/o corredor inmobiliario que incumplan con el porcentaje estipulado de comisión en más de dos ocasiones consecutivas será sancionada con el triple de la multa básica, además de la suspensión de la matrícula habilitante por el plazo de (2) dos a (5) cinco años de acuerdo con la gravedad de la falta, sin perjuicio de que el perjudicado inicie acciones ante la defensa del consumidor.

Artículo 8: Información: los Colegios de corredores, las inmobiliarias y los corredores inmobiliarios, deberán informar sobre el contenido de la presente Ley en lugares visibles de sus establecimientos y/o locales comerciales, así como a través de su página web y otros medios de igual o mayor alcance.

Artículo 9: De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo para su publicación en el Boletín Oficial.

Omar A. Martínez
Diputado Provincial



FUNDAMENTACIÓN.

Señor Presidente:

Atento a que la regulación del ejercicio de las profesiones liberales es una competencia reservada a las provincias y siendo el ejercicio profesional de los martilleros y corredores inmobiliarios una de ellas, compete a este Cuerpo Legislativo la regulación de dicha actividad.

Siendo que la Ley N° 7547 de Martilleros Públicos, regula en su capítulo X, los aranceles que deben percibir estos profesionales por su actividad de subastas públicas (art.63) y en tasaciones inmobiliarias (art. 63), existiendo al presente un silencio Legislativo respecto a la regulación de los aranceles que dichos profesionales pueden percibir en su intervención en los contratos de locación de inmuebles.

Otras provincias han incorporado a sus legislaciones la regulación específica de los porcentajes que se pueden percibir en concepto de comisión inmobiliaria, tanto para intervención de contratos de locación de vivienda única, como para locaciones en general.

Existiendo en la actualidad gran cantidad de estos contratos que permiten a las familias tener acceso a la vivienda y a los comerciantes el acceso al asiento de sus proyectos, es necesario establecer parámetros a fin de fijar la comisión que los profesionales del área pueden percibir por su intermediación en dichos contratos.

La presente Ley se propone fijar el porcentaje que pueden percibir los corredores inmobiliarios, acogiendo los porcentajes fijados por las últimas decisiones jurisprudenciales en la materia, así como las legislaciones provinciales más modernas.

Omar A. Martínez



Diputado Provincial