

Hábitat y asentamientos irregulares



FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

CENTRO DE INVESTIGACIONES EN DERECHO ADMINISTRATIVO (C.I.DE.A.)

PROFESORAS:

- **ADRIANA TALLER**
- **ANALÍA ANTIK**
- **DÉBORA G. PAREDES**

Derecho a la vivienda digna



**ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS DE LEYES
DE ALQUILERES PARA VIVIENDA
PRESENTADOS EN LA LEGISLATURA
PROVINCIAL DE SANTA FE**

Objeto de los proyectos

Proyecto del Diputado Rubén Galassi

- *Protección del inquilino*
- *Regulación del mercado inmobiliario*
- Propiciar la democratización del acceso a la vivienda

Proyecto de los Diputados S. Augsburger, C. Del Frade y M. Meier

- *Proteger al inquilino*
- *Regular el mercado inmobiliario*
- Generar recursos para reducir expectativas especulativas
- Promover el derecho a una vivienda digna



P. de Galassi:

Función social de la Propiedad:

El uso socialmente justo, con equidad interpersonal y de géneros ambientalmente equilibrado, de espacio y suelo urbano. (art. 3)

P. de Augsburger, Del Frade y Meier:

Función social de la Propiedad:

La que respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes, planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social. (art. 4)

Derecho a la ciudad y a la vivienda:

Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y la vivienda. (art.3)



**Autoridad de
aplicación en
ambos
Proyectos:**

*La Secretaría
del Estado del
Hábitat de la
Provincia de
Santa Fe*

- ***La Defensoría del Pueblo de la Provincia:***
- **P. de Galassi:**
- Deberá adoptar aquellas medidas tendientes a habilitar un organismo que se avoque específicamente a la **defensa del inquilino y del hábitat.**
- **P. de Augsburguer, Del Frade y Meier:**
- Crea el organismo “**Defensa del inquilino**” bajo la órbita de la Defensoría del Pueblo, el cual les brindará asesoramiento legal gratuito podrá tomar acciones concretas contra quienes incumplan con esta ley o atenten contra el acceso a la vivienda digna.

Comisiones y Honorarios.

Derecho de retribución del corredor inmobiliario. (Art. 12, Ley 13.154)

P. de Galassi:

- **No podrá superar el 4 % del valor total del contrato de locación, incluyendo los impuestos que pudieren recaer sobre dichos emolumentos.**
- **El que se reducirá a la mitad (2 %) en caso de renovación del contrato entre los mismos titulares.**
- **Ambas serán abonadas por partes iguales entre locador y locatario. (art. 5)**

P. de Augsburger. Del Frade y Meier:

- **El monto máximo por comisiones será del 4 % del total del contrato, que se podrá cobrar al locador.**
- **El locatario está por fuera de la relación de corretaje y exceptuado del pago de cualquier comisión u honorario. (art. 9)**

Garantía del contrato de locación

P. de Galassi:

- No podrán solicitar de los codeudores o garantes la titularidad de más de dos (2) inmuebles,
- o indistintamente, no podrán exigir más de tres (3) personas que acrediten ingresos periódicos.
- Sin perjuicio de otros mecanismos que pudieren pactar las partes en sustitución de los mencionados. (art. 6)

P. de Augsburger, Del Frade y Meier:

- **Crea el Sistema de Garantía Social.** A tal fin, el Banco Municipal de Rosario podrá generar un seguro de garantía del contrato de locación. La prima será pagada por partes iguales. (art. 22) Beneficiarios (art. 23)
- **Crea el Sistema de Pago Asegurado** para los inquilinos trabajadores del Estado de la Provincia de Santa Fe. (art. 24)

Gravámenes y Exenciones.

Modificaciones al Código Fiscal (Ley 3456 y modif.)

P. de Galassi:

- Modifica el art. 235. **Exenciones al impuesto de sellos...**
- 14) Los locatarios de un bien inmueble con destino a vivienda que sean **jubilados y/o pensionados -que perciban el haber mínimo de jubilación o pensión-** o, en general, **persona humana cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico estipulado para empleados de comercio.** (art. 8)

P. de Augsburger, Del Frade y Meier:

- Incorpora el inc. 52 al art. 236. **No se pagará el impuesto en los siguientes casos:...**
- 52) **Los contratos de locación o sublocación de inmuebles destinados a vivienda.** (art. 26)

Adicional por Inmueble Urbano Deshabitado/ Impuesto a la Vivienda Ociosa - (Modif. Al Cód. Fiscal)

P. de Galassi:

- Incorpora el art. 156 bis:
- Inmuebles -dentro del radio urbano y aptos para uso residencial- **deshabitados durante al menos un (1) año**
- Serán gravados con un impuesto inmobiliario adicional y progresivo, **entre el 50% y hasta el 100% del impuesto inmobiliario.**
- La API presumirá deshabitados **cuando durante un (1) año presenten consumos de energía eléctrica, gas y agua inferiores a los establecidos por el PE en la Reglamentación.** (arts. 12 a 14)

P. de Augsburger, Del Frade y Meier:

- Incorpora el art. 156 bis y 157 bis:
- Inmuebles situados en zonas urbanas **que este Código considere fiscalmente deshabitados**
- Las viviendas deshabitadas soportarán un **impuesto inmobiliario adicional y progresivo de hasta cinco (5) veces el valor de Impuesto Inmobiliario anual** y cuya relación fijará la Ley Impositiva anual.
- Serán consideradas viviendas deshabitadas **cuando no registren consumo en el servicio de agua, luz y gas en el período de un (1) año.** (arts. 28 y 29)

Adicional por Inmueble Urbano Deshabitado/ Impuesto a la Vivienda Ociosa – **Exenciones:**

P. de Galassi:

- **API a solicitud del interesado, exceptuará del gravamen especial a los siguientes inmuebles:**
- a) los que sean cedidos por sus propietarios a los municipios y comunas o al Gobierno de la Provincia de Santa Fe con fines de uso público;
- b) los declarados de interés general y sujetos a expropiación por ley;
- c) **aquellos cuyos titulares dominiales se encontraren ausentes de la localidad por razones laborales, académicas o de salud.** (art. 14)

P. de Augsburger, Del Frade y Meier:

- **API a solicitud del interesado, exceptuará del adicional a los inmuebles:**
- que fueran cedidos al municipio por períodos anuales, con destino al uso público y aceptados por aquél.
- Los inmuebles declarados por ley de interés general y sujeto a expropiación, mientras subsista tal condición. (art. 29)

Fondo de Garantía / Fondo de ayuda al inquilino

P. de Galassi:

- **Créase un Fondo de Garantía:**
- Compuesto por el cinco por ciento (0,5%) del producto de la recaudación del impuesto de sellos.
- Dicho fondo estará destinado a crear una línea créditos orientada a solventar diversos rubros inherentes a la celebración de contratos de locación de bienes inmuebles con destino a vivienda. (art. 10)

P. de Augsburger, Del Frade y Meier:

- **Créase un Fondo de ayuda al inquilino:**
- Compuesto por el 0,5 % de los recaudado por impuesto de sellos y los recaudado por multa a las viviendas ociosas.
- Dicho fondo será destinado a la creación de una línea de crédito blanda orientada a solventar los diversos gastos que tiene el inquilino al momento de celebrar un contrato para acceder a una vivienda. (art. 27)

Obligado al pago del impuesto inmobiliario

P. de Galassi:

- En todos los casos alcanzados por la presente ley, **el impuesto inmobiliario deberá ser abonado por el titular dominial o locador** del bien inmueble objeto de la locación,
- no pudiendo bajo ningún concepto trasladarse al locatario el importe correspondiente a dicho tributo. (art. 10)

P. de Augsburger, Del Frade y Meier:

- En todos los casos de alquiler, **el Impuesto inmobiliario deberá ser abonado por el propietario del inmueble o locador.** (art. 15)

Art. 1209 CCyC: Obligación del locatario: Pagar cargas y contribuciones por la actividad.

El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que de a la cosa locada.

No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

Registro de Contratos de locación de Bs. Inm./ Registro de contratos de alquiler de viviendas

P. de Galassi:

- Créase el **Registro de Contratos de locación de bienes inmuebles**,
- el cual funcionará en la órbita de la autoridad de aplicación (Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia). (art. 9)

P. de Augsburger, Del Frade y Meier:

- La autoridad de aplicación (Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia)
- **creará el Registro de contratos de alquiler de viviendas de la Provincia de Santa Fe,**
- **con el fin de controlar que los mismos respeten lo dispuesto por la presente Ley.** (art. 13)

PROYECTO DEL DIPUTADO RUBÉN GALASSI



CUESTIONES PARTICULARES

PROYECTO DEL DIPUTADO GALASSI



- **El Registro General** regulado por la Ley N° 6435 y modificatorias, **habilitará un sistema gratuito** para la consulta de la situación dominial y la posible existencia de gravámenes u otras medidas que se vinculen con la locación de bienes inmuebles por parte de aquellos locatarios que destinen dichos inmuebles a vivienda, que sean **jubilados, pensionados -que acrediten percibir el haber mínimo de jubilación o pensión-, o, en general, personas humanas cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico estipulado para empleados de comercio.** (art. 7)

PROYECTO DE LOS DIPUTADOS AUGSBURGER, DEL FRADE Y MEIER



CUESTIONES PARTICULARES

PROYECTO DE LOS DIPUTADOS AUGSBURGER, DEL FRADE Y MEIER



- La presente ley define lineamientos en concordancia con el Código Civil y Comercial (art. 2)
- **Capítulo IV: De los Contratos (arts. 12 a 21)**
- Instrumentación (forma escrita) – art. 12 = Art. 1188 CCyC
- **Ajuste del precio (variaciones del Salario MVM, ajuste anual)** – art. 14
- Vivienda en edificios y condominios (en los contratos se dejará constancia del cumplimiento del art. 2048 y 2050 del CCyC) – art. 16
- Periodo de pago del arrendamiento (mensual) – art. 17 Art. 1208 CCyC
- Prohibición de exigir el pago en un plazo menor a 15 días del cont.
- Resolución anticipada por el locatario – art. 19
- **Renovación del contrato** – art. 20 = Art. 1221 CCyC
- Continuadores del inquilino – art. 21 = Art. 1190 CCyC

PROYECTO DE LOS DIPUTADOS AUGSBURGER, DEL FRADE Y MEIER



- **Crea la “Comisión Especial sobre alquileres de viviendas”** destinada a formular una propuesta integral para facilitar el acceso al alquiler con destino a vivienda en la Provincia de Santa Fe y regular aquellos aspectos que impacten en el mercado de locaciones urbanas. (art. 8)
- **Modifica el art. 13 de la ley 13.154. Publicidad que realicen los corredores inmobiliarios... 5) Se prohíben los avisos o anuncios en los cuales se exija como condición para el alquiler de viviendas la circunstancia de no tener niños, la de ser extranjero el inquilino, así como establecer discriminaciones relativas a raza, sexo, credo o condición social.** Si se permite la publicidad relativa a aquellos edificios, condominios, conjuntos residencia/es, etc. construidos y diseñados especialmente con la finalidad de destinarlos al arrendamiento para personas de avanzada edad, puede señalarse esta circunstancia. (art. 10)

PROYECTO DE LOS DIPUTADOS AUGSBURGER, DEL FRADE Y MEIER



- **Instruméntese** el **“Certificado de Condiciones Técnicas y Administrativas”** (CCTA), que contendrá la descripción del inmueble, realizada por un profesional apto para esta tarea, y se adjuntará a todo contrato de locación con destino a vivienda. **Los gastos y honorarios que requiera serán a cargo del locador.** (art 11)
- **Multa.** Cuando se cumplan tres (3) años consecutivos de no registrar consumo en la vivienda, **el propietario deberá pagar multa** por cada uno de los inmuebles habitables que siga en esa condición. El Poder Ejecutivo dispondrá la penalidad en proporción al valor catastral de la misma. La penalidad debe ser progresiva en función de:
 - 1)El tiempo que la propiedad lleva ociosa,
 - 2) La cantidad de inmuebles habitables que tenga el propietario, discriminando en: dueños de hasta 5 inmuebles habitables, dueños de hasta 10 inmuebles habitables, dueños de hasta 50 inmuebles habitables, dueños de hasta 100 inmuebles habitables y dueños de más de 100 inmuebles habitables. (Art. 31)

PROYECTO DE LOS DIPUTADOS AUGSBURGER, DEL FRADE Y MEIER



- **Expropiación del inmueble deshabitado:**
- Cuando la condición de vivienda fiscalmente deshabitada perdurase por más de diez años, **el inmueble será sujeto a expropiación** y la autoridad de aplicación tendrá la potestad de ofrecerla para su alquiler. (art. 32)