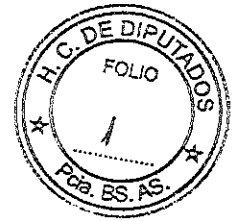




*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



PROYECTO DE LEY

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la
Provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza;

Ley:

ARTÍCULO 1°: Créase el "Sistema de Garantía Provincial de Locaciones Habitacionales" en el ámbito de la provincia de Buenos Aires", el que tendrá como finalidad ofrecer herramientas que garanticen las obligaciones derivadas de los contratos de locación con destino habitacional celebrados en los términos de la ley Nacional N° 27.551 "LEY DE ALQUILERES. MODF. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN", en relación a inmuebles sitios en el territorio de la provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 2°: A los fines mencionados en el artículo 1°, la Autoridad de Aplicación, brindará en virtud del instituido "Sistema de Garantía Provincial de Locaciones Habitacionales", las garantías prescriptas en los incisos a), b), c) y d) del artículo 13° ley Nacional N° 27.551, cuya petición y consecuente otorgamiento, quedará sujeta a los recaudos establecidos en el artículo 4° y los que en consecuencia se determinen en la reglamentación de la presente.

ARTÍCULO 3°: Los gastos irrogados por el Sistema de Garantía de Locaciones de la Provincia de Buenos Aires, serán solventados con los recursos provenientes del Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", creado en virtud del



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

artículo 37° la Ley N° 14.449 "LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT".

ARTÍCULO 4°: Podrán acceder a los beneficios del Sistema de Garantía creado por la presente Ley, aquellos habitantes de la Provincia de Buenos Aires que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de dieciocho (18) años de edad;
- b) Acreditar domicilio en la Provincia de Buenos Aires;
- c) No estar inscripto en el Registro de Deudores Morosos Alimentarios;
- d) No ser propietario de inmueble; y
- e) Contar con un ingreso total familiar superior a dos e inferior a siete Salarios Mínimo, Vital y Móvil.

ARTÍCULO 5°: *Garantía para Jubilados y Pensionados.* El Instituto de Previsión Social de la Provincia de Buenos Aires, dispondrá las medidas que resulten necesarias a los efectos de otorgar una garantía de cumplimiento en los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, cuando el locatario sea un jubilado o pensionado del sistema previsional de la provincia de Buenos Aires regulado por ley 9.650/80. El costo de este servicio de garantía será gratuito.

ARTÍCULO 6°: El Poder Ejecutivo designara la Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

ARTÍCULO 7°: Autorícese al Banco de la Provincia de Buenos Aires, a celebrar convenios a fin de ofrecer mecanismos de garantía para obligaciones contraídas por contratos de locación habitacional.

ARTÍCULO 8°: El Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires dictará la reglamentación de esta Ley dentro de los



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

sesenta (60) días hábiles contados a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 8°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


GABRIELA SESANA
Diputada
Bloque Juntos por el Cambio
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.

**FUNDAMENTOS :**

Sr. Presidente:

Es notorio y sabido que, para poder acceder al derecho de la vivienda digna, a través del contrato de locación, es necesario sortear los numerosos requisitos- a veces abusivos- que los locatarios y/o agentes inmobiliarios establecen a modo de garantizar, que el inquilino cumpla efectivamente con lo pautado en el contrato.

Cada vez son más los instrumentos que se exigen a modo de garantía de las obligaciones derivadas del contrato de locación -recibos de sueldo, títulos de propiedades radicadas en la Provincia de Buenos Aires, entro otros-, y lo cierto es que la mayoría de las personas que acceden a la vivienda a través de la locación, se encuentran en una situación por demás desventajosa, ya que no tienen la posibilidad de ofrecer todos los instrumentos exigidos.

Con la presente iniciativa se busca ofrecer a los locatarios, una alternativa que viene a suplir la falta de herramientas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de locaciones urbanas, a aquellas personas que no cuenten con las habitualmente conocidas, siempre y cuando la locación tenga como finalidad única la vivienda familiar.

El presente proyecto de Ley tiene como finalidad crear un "Sistema de Garantías de locaciones urbanas" con destino habitacional, a la cual podrán acceder aquellos habitantes de la Provincia de Buenos Aires que cumplan con los requisitos establecidos por la misma.

En cuanto a la cobertura de los gastos que irroque la implementación del presente e innovador régimen de

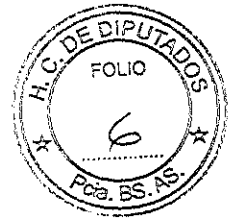


Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

garantías, se prevé que el mismo se sustente con los recursos que conforman el Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", creado por la Ley Provincial N° 14.449 -LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT- a los fines de la promoción de políticas de hábitat y vivienda y de acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional; por tanto, atento la naturaleza regulatoria de su objeto entendemos razonable, oportuna y conveniente la aplicación de su conceptos al presente marco jurídico a instituirse en virtud de la presente.

Cabe mencionar en carácter de antecedentes que, en el año 2018, la cámara baja de nuestra casa de Leyes, se progresó con la media sanción del Proyecto de Ley caratulado D-147/18-19 "MODIFICANDO LOS ARTICULOS 52 Y 54 DE LA LEY 10973 SOBRE OBLIGACIONES Y ARANCELES DE LOS MARTILLEROS Y/O CORREDORES PUBLICOS. Agregados: D-477/18-19, D-2458/18-19, D-2501/18-19, D-2912/18-19; el cual propicia a la modificación de la referenciada Ley 10.973, estableciendo un traspaso de los gastos irrogados por el contrato de locación, los cuales deberán recaer sobre el locador. Sin más, vale destacar que el proyecto referenciado guarda consonancia con los lineamientos establecidos en la presente iniciativa, respecto de disminuir las cargas que recaen sobre los locadores en oportunidad de celebrar un contrato de locación con destino ultimo de vivienda familiar, persistiendo entonces la vocación regulatoria en pro de garantizar los derechos de los inquilinos como parte desprotegida en el marco de la relación contractual de locación inmobiliaria urbana.

En concreto, a fin de dar una respuesta y facilitar el acceso a la vivienda digna, tal como lo establece el artículo 14° bis de nuestra Carta Magna, a través de



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

políticas públicas e integrales que alcancen a todos los habitantes de la Provincia de Buenos Aires; es que solicito a mis pares de la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, me acompañen con su voto positivo en la aprobación del presente proyecto de ley.

GABRIELA SESANA
Diputada
Bloque Juntos por el Cambio
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.