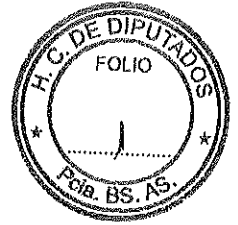




*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de

Ley

Artículo 1°.- Objeto y ámbito de aplicación: Créase en el ámbito de la provincia de Buenos Aires el Servicio de Asesoramiento y Conciliación Previa para la Resolución de Conflictos en Relaciones de Alquiler de Vivienda (en adelante denominado SAC), como un mecanismo alternativo para la resolución de conflictos derivados de contratos de locación de vivienda.

Artículo 2°.- Estructura administrativa y objetivos: El Poder Ejecutivo dispondrá la estructura administrativa mínima para el adecuado funcionamiento del SAC, que tendrá lugar en el ámbito del Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica y tendrá los siguientes objetivos:

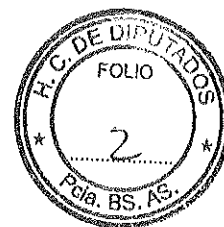
- a) Facilitar el diálogo entre locadores y locatarios para resolver conflictos de manera pacífica y colaborativa;
- b) Reducir la judicialización de conflictos de alquiler;
- c) Garantizar el acceso a la vivienda digna y proteger los derechos de ambas partes;
- d) Promover la estabilidad contractual y evitar la judicialización y/o desalojos innecesarios.

Artículo 3°.- Funciones: El SAC tendrá las siguientes funciones:

- a) brindar atención y asesoramiento legal a los inquilinos;
- b) promover la participación de los Municipios en la protección de los derechos del inquilino;
- c) recibir reclamos de inquilinos y ofrecer una instancia de conciliación para problemas suscitados en una relación locativa;
- d) coordinar con otras áreas de gobierno herramientas de financiación a los fines de promover el acceso a la vivienda digna.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



Artículo 4°.- Gratuidad: El procedimiento ante el SAC será gratuito para las personas inquilinas.

Artículo 5°.- Principios rectores: El procedimiento que aplicará el SAC se registrará por esta norma y los principios establecidos en el Libro Tercero, Título III del Código Civil y Comercial de la Nación; la Ley N° 13.133 y Ley Nacional N° 24.240, y sus leyes complementarias y modificatorias.

Artículo 6°.- Promoción y accesibilidad: El Poder Ejecutivo arbitrará los medios necesario para que el SAC cuente con una plataforma digital adecuada para brindar información acerca su funcionamiento y, a su vez, realizará campañas de difusión para informar a la población sobre la existencia y beneficios del Servicio.

Artículo 7°.- Evaluación y monitoreo: Se establecerá un sistema de evaluación continua para medir la eficacia del SAC, incluyendo:

- a) Estadísticas sobre el número de casos resueltos y acuerdos alcanzados;
- b) Nivel de satisfacción de los usuarios;
- c) Informes periódicos que serán publicados en la plataforma digital del Servicio.

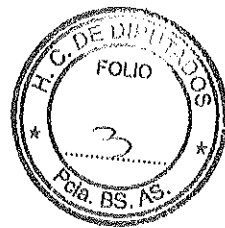
Artículo 8°.- Presentación del reclamo: El Poder Ejecutivo establecerá mediante la reglamentación de la presente ley un protocolo para la presentación de reclamos por parte de los inquilinos en todo el territorio provincial.

El mismo incluirá necesariamente una descripción de los hechos que lo motivan y los instrumentos y documentación probatoria que lo respaldan.

El inquilino no podrá iniciar un nuevo reclamo cuyo objeto sea idéntico al que haya iniciado con anterioridad y que se encuentre pendiente de resolución.

Artículo 9°.- Materia de intervención: El SAC intervendrá por reclamo individual o pluri-individual de personas humanas que sean inquilinas frente a conflictos que surjan de las relaciones jurídicas entre un locatario y un locador, propietario, Consorcio de Propietarios, Administrador y/o Intermediario en aquellas relaciones de locación de bienes inmuebles con destino único de vivienda familiar.

Será aplicable a todos los conflictos derivados de contratos de alquiler de vivienda en la Provincia de Buenos Aires, incluyendo, pero no limitándose a:



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- a) Incumplimientos de contrato;
- b) Disputas sobre aumentos del canon locativo;
- c) Reclamos por reparaciones o mantenimiento de la vivienda;
- d) Ejecución de pagarés;
- e) Ejecución de garantías;
- f) Devolución de montos depositados en garantía.

Artículo 10°.- De la Conciliación Previa: Admitida la denuncia, se abrirá la instancia conciliatoria, a cuyos fines se designará audiencia en forma presencial, virtual o mixta, en un plazo no mayor a 15 días hábiles.

El procedimiento conciliatorio se regirá por los principios de celeridad, inmediación, economía procesal, oralidad, y confidencialidad.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley Provincial N° 15.230 – Capítulo 1, siendo válidos los domicilios electrónicos que fijen las partes y que surjan de la relación locativa.

Artículo 11°.- Homologación del acuerdo: Los acuerdos arribados entre las partes en las Audiencias Conciliatorias, deberán ser homologados por la Autoridad de Aplicación provincial y tendrán fuerza ejecutoria. Podrán incluir:

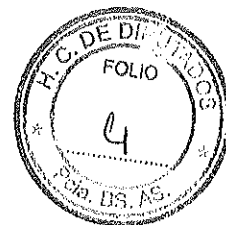
- a) Planes de pago de deudas.
- b) Ajustes en el monto del alquiler.
- c) Reparaciones o mejoras en la vivienda.
- d) Plazos para la devolución del depósito.

Artículo 12°.- Conciliación frustrada: Si el proceso de conciliación concluyera sin acuerdo de partes, se labrará un acta que deberá suscribirse junto a todos los comparecientes, en la que se hará constar el resultado del procedimiento conciliatorio, quedando las partes facultadas para iniciar acciones judiciales ante el fuero competente.

Artículo 13°.- Jurisdicción: Los acuerdos celebrados y homologados en el SAC serán ejecutables ante el Fuero Civil y Comercial o, en su defecto, ante la Justicia de Paz sin requerimiento previo de homologación judicial, siendo título suficiente la presentación del instrumento que así lo acredite.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



Artículo 14°.- Sanciones: Ante el incumplimiento de un acuerdo celebrado y homologado en el SAC serán aplicables las sanciones establecidas en la Ley N° 13.133.

Artículo 15°.- Objeto y ámbito de aplicación: La Autoridad de Aplicación de la presente ley evaluará la conveniencia de utilizar, en los municipios que adhieran a la norma, las Oficinas Municipales de Información al Consumidor (OMIC) y los Juzgados de Faltas Municipales para llevar adelante el SAC.

Artículo 16°.- Reglamentación: El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo no mayor a 90 días desde su promulgación.

Artículo 17°.- Vigencia: La presente ley entrará en vigencia a los 90 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 18°.- Adhesión municipal: Invítese a los Municipios a adherir a la presente Ley.

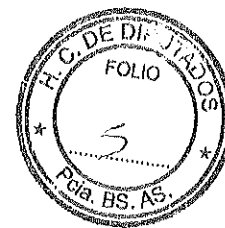
Artículo 19°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ANA LUZ BALOR
Diputada

Bloque Unión por la Patria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



FUNDAMENTOS

El presente proyecto de Ley busca lograr que desde la Provincia de Bs As y los Municipios, se establezcan pautas claras y de referencia para el desarrollo de los contratos de locación destinados a vivienda urbana.

Teniendo en cuenta que las relaciones locativas, en su gran mayoría, tienen su génesis mediante la intermediación de Agentes Inmobiliarios, quienes publicitan los inmuebles por distintos medios de difusión a los fines de ofrecer sus servicios, e imponiendo las condiciones contractuales, es que dicha relación jurídica ha de ser enmarcada en una relación de consumo conforme a los principios establecidos en el Art. 42 de la Constitución Nacional, Art. 38 de la Constitución Provincial, Ley Nacional N° 24.240 y Ley Provincial N° 13.133.

La Ley de Defensa del Consumidor, en su actual redacción, establece en su artículo 1° que su objeto es "la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza, bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social... Se considera asimismo consumidor o usuario a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social y a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo".

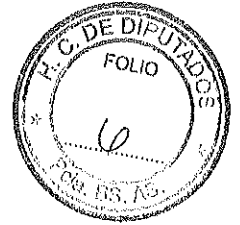
El concepto de consumidor expuesto en la citada ley, ha sido reafirmado al sancionarse el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que, en su artículo 1092, establece, en lo que aquí interesa, que "se considera consumidor a la persona humana o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social". De la lectura de la normativa en cuestión puede extraerse como primer premisa que en nuestro derecho, actualmente, la noción de "consumidor" se asienta principalmente sobre dos conceptos, el de "destinatario final" y el de "beneficio propio", teniéndose en cuenta la "vulnerabilidad" del sujeto contratante.

Como puede apreciarse, el concepto de consumidor fue ampliándose de acuerdo a la evolución del propio derecho nacional, a punto tal que es perfectamente válido considerar a un inquilino que alquila una casa para vivir como un consumidor final cuyo destinatario es él mismo o su grupo familiar.

Las pautas establecidas en el presente proyecto buscan despejar la incertidumbre generada desde que fuera dejada sin efecto la ley de Alquileres, todo ello a los fines de entablar un procedimiento que en la Provincia de Buenos Aires y en los Municipios que ayude a los inquilinos a equilibrar la balanza de desigualdades que enfrentan a la hora de suscribir los contratos, lo cuales en su mayoría contienen cláusulas predispuestas que afectan directamente el acceso a una vivienda



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



digna y golpean el bolsillo de las economías familiares, ya que según las estadísticas que lleva adelante la Asociación Civil Inquilinos Agrupados, en diciembre del Año 2024, el 42,8% de los ingresos de los hogares se destina a pagar el alquiler y las expensas, sin considerar impuestos, tarifas, y demás gastos.

(Ver aquí: <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-diciembre-2024/>)

A los fines de abordar esta problemática, es que se propone que el Servicio de Asesoramiento y Conciliación Previa para la Resolución de Conflictos entre Inquilinos y Locatarios utilice la estructura operativa existente en la Provincia de Buenos Aires y en los Municipios, como ser las Oficinas Municipales de Información al Consumidor (OMIC), las cuales realizan Audiencias Conciliatorias, con la finalidad de resolver los reclamos entre consumidores y proveedores, buscando que las desigualdades estructurales que impone el Mercado sean equilibradas a través de la intervención del Estado, sea este Nacional Provincial o Municipal.

Por todo lo expuesto, solicito a los Sres. Legisladores acompañen con su voto la presente iniciativa.

ANA LUZ BALOR
Diputada
Bloque Unión por la Patria
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As